

Los límites del mandato y la extensión del poder (¿o viceversa?)

Héctor B. Slemenson

Sumario:

I. Ponencias II. Introducción III. El poder y el mandato. Definiciones IV. Mandato general y mandato especial V. Facultades incluidas y excluidas en un poder VI. Extensión y límites del poder y del mandato. VII. Cuestión terminológica. Límites. Prohibiciones. Restricciones. Extensión del mandato VIII. Interpretación de los poderes IX. Colofón

I. PONENCIAS

1. El *mandato* y el *poder* están estrechamente relacionados, siendo el acto jurídico mandato el principal y el acto jurídico poder el accesorio. De tal modo, el objeto del mandato marcará los límites que deberá tener el poder y la posibilidad de actuación del apoderado a fin de cumplir el objeto fijado para el cumplimiento del mandato.

2. El tema de la interpretación de la extensión de los poderes y de las facultades otorgadas al apoderado no ha sido, hasta la fecha, totalmente estudiado y sistematizado, y provoca inseguridad y zozobra a los operadores jurídicos.

3. No hay claridad en el concepto de *interpretación restrictiva*, y de qué se entiende por *actos análogos*.

4. Como consecuencia de lo anterior, y también de la falta de conocimiento o pusilanimidad de algunos intérpretes, las interpretaciones son a veces excesivamente restrictivas, dificultando y entorpeciendo el tráfico jurídico.

5. Respecto de los poderes, debe primar el principio de que "*lo que no está prohibido está jurídicamente permitido*", consagrado por nuestra Constitución Nacional en su artículo 19, especialmente en cuanto a la interpretación ultra restrictiva de muchos operadores jurídicos respecto de las facultades conferidas por el mandatario al apoderado, que hasta a veces parecería que intentan aplicar el absurdo principio contrario de que "*lo que no está permitido está jurídicamente prohibido*". Solamente los artículos específicos del Código Civil que exigen cláusulas especiales (artículo 1881) y los que

excluyen explícitamente otras facultades a las que se otorguen y están descriptas normativamente (artículos 1882 a 1888 y concordantes) serán los que se considere que contienen una prohibición expresa.

6. Que se deben considerar *actos análogos*, que son los que *no* están incluidos dentro de las facultades otorgadas en los poderes, aquellos actos que *no* tienen por *finalidad última* la especificada en el mandato.

7. Que, a los fines de la interpretación de un mandato con representación, y del instrumento de apoderamiento que se otorgue, deberá atenderse al *fin último* manifestado en aquel, para interpretar los poderes o facultades otorgadas en este.

8. Que los actos que tengan por finalidad *poder arribar* al objeto buscado por el mandante, y que:

a) no estén expresamente excluidos por el Código Civil ni la normativa jurídica en general;

b) no perjudiquen al mandante ni a terceros, ni obliguen al primero a hacer más de lo que estaba dispuesto a hacer conforme lo establecido en las cláusulas del mandato; y

c) sean imprescindibles o necesarios para continuar el *iter*, el camino que lleve a la concreción de la finalidad buscada por el mandante, deberán considerarse contenidos dentro de las facultades otorgadas por el poder, sirviendo esta como regla de interpretación válida y segura respecto de actos realizados por el apoderado (*facultades implícitas*).

9. Que, y tratando el tema específico del estudio de títulos, o de actos ya pasados, deberá estarse, como establecen las normas clásicas de interpretación, a la voluntad del mandante, y a los actos anteriores y posteriores realizados. Si se cumplió el objeto del mandato, no se perjudicó al mandante, o aún se cumplió el mandato de una manera más beneficiosa para este (artículo 1906), siempre que no se haya apartado de los términos del mandato, ni se hayan realizado actos para los que se exigen facultades expresas, ni realizado actos considerados análogos, no se habrá cometido extralimitación alguna, debiéndose dar el mandato por fielmente ejecutado dentro de los términos de las facultades oportunamente conferidas.

II. INTRODUCCIÓN

El tema del mandato, el poder y la representación, origina siempre diversas interpretaciones en el ámbito jurídico, y especialmente en el notarial. La mayor o menor pusi-animidad del intérprete en lo que a la extensión de los poderes y los límites del mandato se refiere, se revela en las interpretaciones de dicha extensión y límites que efec-

túa el operador jurídico. Previamente al desarrollo de nuestras ideas al respecto, creemos necesario dejar aclarados algunos conceptos con relación al mandato y al poder.

III. EL PODER Y EL MANDATO. DEFINICIONES

El *mandato* es un contrato en virtud del cual una parte denominada *mandante* encarga a otra denominada *mandataria* que, *en su representación, o no*, realice un acto o una serie de actos jurídicos. El poder, por su parte, en un acto unilateral por el que una persona inviste a otra de la facultad de actuar en su nombre y representación respecto de ciertos y determinados actos. Nuestro Código Civil en su artículo 1869 dice: "El mandato, como contrato, tiene lugar cuando una parte da a otra el poder, que esta acepta, para representarla, al efecto de ejecutar en su nombre y de su cuenta, un acto jurídico o una serie de actos de esa naturaleza".

Evidentemente, el Código es confuso respecto de qué significan uno y otro, y se refiere en este artículo al mandato representativo, pues Vélez, siguiendo la tesis de la época, regula el mandato representativo, por ser la forma más común, más habitual¹.

El *mandato* es un *contrato* (artículo 1137 Código Civil) consensual, que puede ser gratuito u oneroso, formal o no formal, unilateral o bilateral. Existe un acuerdo de voluntades y obligaciones recíprocas de los contratantes.

El *poder*, por su parte, es un acto *unilateral* y *recepticio*. Es decir que, para que comience a tener efecto jurídico, debe ser conocido por el apoderado, y aceptado por el mismo. Además, es *accesorio* de algún negocio jurídico al que accede. El poder es una herramienta, y no tiene un fin por sí mismo, sino que sirve como medio, como camino para llegar al cumplimiento del mandato.

Con relación al mandato, reconoce una triple accesoriidad:

- 1) Siendo de representación, sólo puede ser otorgado para actos que el representado puede hacer por sí mismo;
- 2) Por ser convencional, hay una relación de ese tipo que le da origen, y si ella se extingue, también se termina el poder, y
- 3) Por ser otorgado para la realización de un acto o actos jurídicos, debe respetar las mismas formas². Y otro carácter de la accesoriidad

(1) LORENZETTI, Ricardo Luis. *Tratado de los contratos*, T. II, Rubinzal Culzoni Editores, 2000, p. 182.

(2) LORENZETTI, op. cit., p. 188.

4) Es que su utilización debe serlo dentro de los límites impuestos por el acto jurídico subyacente, negocio jurídico principal al que accede. Este no siempre será un mandato, aunque sea en la generalidad de los casos, tal el acto o negocio jurídico subyacente. Tampoco es característico para la existencia del poder que deba ser accesorio de un negocio jurídico de fondo entre el otorgante y el apoderado.

Por ejemplo, si una persona otorga un poder general judicial a un abogado, sin encargarle ningún pleito, el poder comenzará a operar en el momento en que se le de la orden (mandato) de iniciar un juicio o de intervenir en un pleito como actor, demandado o en cualquier otro carácter.

Otro caso podría ser que en una compraventa quedara pendiente la obligación de escriturar, y el vendedor, a pedido del comprador, otorgase a un tercero un poder para que escribiera en su nombre y representación a dicho comprador, o quien el mismo designe. En este caso no hay un negocio jurídico subyacente entre poderdante y apoderado, y es posible que el *contrato de mandato* exista entre el apoderado y el tercero comprador, pero ninguna relación contractual habrá eventualmente entre el vendedor y el apoderado, sin perjuicio de las obligaciones que este tendrá respecto del fiel cumplimiento de lo manifestado en el poder y su responsabilidad personal en caso de incumplimiento o extralimitación del mismo. Podemos ver, por medio de estos ejemplos, las diferencias entre los conceptos de *mandato* y *poder*, y las distintas situaciones fácticas en las que opera cada una de estas instituciones jurídicas.

A fin de aclarar los términos a utilizar en el presente trabajo, diremos que: el mandato es un contrato bilateral entre los dos intervinientes, *mandante* y *mandatario*, en el que el primero da al segundo un encargo o *manda*, para que, mediante la realización de uno o varios actos jurídicos, trate de obtener el *objeto* de dicho mandato, a cuyo efecto le otorga un *poder* que contendrá determinadas *facultades*, dentro de las cuales deberá actuar dicho apoderado para conseguir la finalidad buscada por su mandante, y fuera de las cuales se extralimitará, con las consecuencias previstas en la normativa del Código Civil.

Estas acciones se van desarrollando a través de un lapso o período de tiempo, de la manera indicada, y consideramos conveniente su análisis para discriminar cada uno de los actos que se realizan, y su diferenciación con los demás.

III. MANDATO GENERAL Y MANDATO ESPECIAL

En primer término, es conveniente recordar la primera gran clasificación del mandato que hace el Código Civil, que distingue entre *mandato general* y *mandato especial*. Al efecto, dice el artículo 1879: "El mandato es general o especial. El general comprende

todos los negocios del mandante, y el especial, uno o ciertos negocios determinados". Vélez dice al final de la respectiva nota: "(...) *en fin, el artículo no dispone, es meramente doctrinal (...)*".

Nuestra opinión es coincidente con la del codificador. Este artículo es doctrinario y al mero efecto pedagógico, pues el mandato será para todos los negocios del mandante, para algunos de ellos, o una categoría determinada de dichos negocios, o para un negocio o acto jurídico determinado, y habrá que ver en cada caso qué se entiende por *general* y por *especial*. La mayor o menor especificidad estará dada por los términos de la manda y por las facultades otorgadas en el respectivo instrumento de apoderamiento.

En coincidencia con esta interpretación, el artículo 1905 del Código Civil dice: "*La naturaleza del negocio determina la extensión de los poderes para conseguir el objeto del mandato*".

Concordantemente con este artículo, ha dicho la jurisprudencia: "*El objeto para el que se otorgó el mandato **determina** las facultades que se han conferido al mandatario, conforme a lo que es uso y según las reglas de la buena fe. Ello aunque tales facultades no se hallen **específicamente mencionadas** y en cuanto sean **necesarias** para lograr la finalidad perseguida, o sean **inseparables** de esta*"³. Es que la pluralidad de actos no debe afectar la determinación del objeto, ya que sólo se admiten varios actos jurídicos en tanto sean necesarios para realizar el propósito perseguido. Lo que debe estar determinado es la operación perseguida⁴.

Nosotros entendemos que, como lo establece el Código Civil, hay que hablar de *mandato general* y de *mandato especial*, pues el *poder general* y el *poder especial* son, como hemos dicho anteriormente, instrumentos que aparecen como consecuencia del contrato de mandato celebrado entre las partes, sin perjuicio de que pueda ocurrir que previamente a dicho contrato el mandante haya otorgado el referido acto unilateral, plasmado en un instrumento jurídico a favor del futuro mandatario, siendo la eficacia de dicho acto jurídico unilateral aleatoria ya que dependerá de la celebración del mandato entre las partes, y la aceptación del instrumento del poder por el mandatario. Es la multivocidad de los términos la que complica el análisis de este instituto y, en última instancia ambas expresiones se pueden utilizar, aunque entendemos refiriéndose a actos y situaciones jurídicas diferentes unas de otras.

(3) CNC, Sala A, 26/9/95, LL 1996C223. La negrita es nuestra, a fin de remarcar los conceptos que nos interesan a los fines de este trabajo. C.C. Sala C, LL1990A261.

(4) LORENZETTI, R. L., op.cit., p. 194.

1) Mandato general

En concordancia con lo expresado precedentemente, podemos decir, siguiendo a Lorenzetti (y sin perjuicio de la aclaración previa de que el autor habla de *poder* y no de *mandato*), que el mandato general es el que "*faculta al representante para afectar con sus actos la totalidad de los bienes e intereses del principal o a un conjunto suficientemente amplio de los mismos*". En el instrumento de apoderamiento deberán constar ineludiblemente ciertas facultades que están expresamente indicadas en el Código Civil, y otras leyes, e inclusive algunas a las que la jurisprudencia ha manifestado que imprescindiblemente deben constar en forma expresa, y cuya omisión significará que no fueron otorgadas. Este tema, objeto central del trabajo, se desarrollará más adelante.

2) Mandato especial

Es el que se otorga con relación a uno o algunos negocios determinados. En lo que se refiere al mandato especial, se ha dicho que este podrá ser *genérico* o *específico*⁵, y que su interpretación respecto de la amplitud de las facultades otorgadas en el poder, debe ser *restrictiva*, limitándose a los actos para los cuales fue dado, *no pudiendo extenderse* a otros actos *similares* (artículo 1884). [La bastardilla es nuestra].

IV. FACULTADES INCLUIDAS Y EXCLUIDAS EN UN PODER

El principio general respecto de las facultades incluidas y excluidas en un poder está dado por el artículo 1884 del Código Civil, que dice. "*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 estos pudieran considerarse como consecuencia natural de los que el mandante ha encargado hacer*".

A continuación, en forma un tanto desordenada, habla de actos para los que se requiere "*poder especial*", refiriéndose en realidad a "*autorización o facultad expresa*" (artículo 1881), y de *facultades expresamente excluidas* en ciertos *poderes* (o, reiteramos) *facultades especiales*, lo que implica que esas facultades, si se intentan otorgar al apoderado, deberán serlo en forma *explícita*, pues se excluyen expresamente con relación a otras facultades, también detalladas en dichos artículos.

Y luego enumera los casos específicos de *facultades no incluidas*: el poder especial para transar no comprende el poder para comprometer en árbitros (artículo 1882); el poder

(5) CNC, Sala D, 30/6/93, LL 1994A50.

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 (artículo 1883); ni el poder especial para hipotecar bienes inmuebles del mandante, la facultad de hipotecarlos por deudas anteriores al mandato (artículo 1885); ni el poder para contraer una obligación comprende el de cumplirla, salvo que el mandante hubiere entregado al mandatario el dinero o la cosa que se debe dar en pago (artículo 1886); asimismo, el poder de vender bienes de una herencia, no comprende el poder para cederla antes de haberla recibido (artículo 1887); y finalmente, el poder para cobrar deudas, no comprende el de demandar a los deudores ni recibir una cosa por otra, ni hacer novaciones, remisiones o quitas (artículo 1888).

Todas estas son *exclusiones explícitas* de otras facultades también enumeradas que hubieren sido incluidas en el mandato e instrumentadas en el poder, y ponen sobre aviso al mandante de que, si desea otorgarlas al mandatario, las debe incluir *expresamente* en el instrumento respectivo.

Como dijéramos anteriormente, conforme el artículo 1904 y la jurisprudencia concordante, es la *naturaleza del negocio* la que determina la extensión de los poderes, en la medida en que aquel será el principal, el negocio subyacente, del que dependerá el acto jurídico unilateral de apoderamiento o poder. Para que exista un poder especial no es necesario definir un acto o dos, sino la naturaleza del negocio, la operación, el encargo⁶.

V. EXTENSIÓN Y LÍMITES DEL PODER Y DEL MANDATO. CUESTIÓN TERMINOLÓGICA

Se discute si debe hablarse de extensión del mandato y límites del poder o viceversa. Pienso que es una discusión inútil. En efecto: la extensión de algo, significa que en algún lado estará el límite de la misma, de modo que siempre que hablemos de extensión, nos referiremos a la idea de hasta donde llega la cosa, y presuponemos que el límite, o sea dónde termina dicha extensión, es el lugar a partir de donde termina esa extensión cuyo fin será el tal límite de la misma. O sea que son términos complementarios.

Según el diccionario⁷, la *extensión* es "*la medida de espacio ocupada por un cuerpo*", y el *límite* es el "*confín o lindero (...) fin, término*". Es decir que el límite es el lugar donde termina el espacio ocupado por el cuerpo. Lo mismo puede decirse respecto de los conceptos antedichos.

(6) LORENZETTI, op. cit., p. 438.

(7) *Diccionario Enciclopédico Abreviado*, T. V, Espasa Calpe, Ed. 1945, Voz *Extensión*.

Si hablamos de la extensión del mandato, hablamos simultáneamente de hasta dónde ocupa la figura un espacio de posibilidades jurídicas a favor del apoderado. Y si hablamos de los límites del poder, estamos diciendo simultáneamente que dentro de tales límites está la extensión de facultades del mismo. De modo que siempre que hablemos de uno de ambos conceptos, estaremos implícitamente mencionando el otro.

VI. LÍMITES. PROHIBICIONES. RESTRICCIONES

Y aquí entramos en el meollo de la cuestión que nos preocupa, que es ¿hasta dónde se extienden las facultades otorgadas en un mandato, e instrumentadas en un poder? ¿Qué significan actos similares o análogos? ¿Cuáles lo son y cuáles no? ¿Existe una regla de oro para resolver la cuestión? Y, en caso de existir: ¿cuál es?

Coincidimos con la generalidad de los autores y con la jurisprudencia en que la interpretación de los límites del mandato, debe ser *restrictiva*. Pero ¿qué significa que una interpretación sea *restrictiva*? ¿Qué significa ese término?

La palabra *restrictivo* (del latín *restrictum*, de *restringere*) en su primera acepción significa, "lo que tiene fuerza de restringir o apretar" y en su segunda, "dícese de lo que restringe, limita o coarta"⁸. Y en la acepción de restringir: "Ceñir, circunscribir, reducir a menores límites" y proviene de las palabras *res* (cosa) y *stringere* (apretar)⁹. Es decir que, en materia de mandatos y poderes, en lo que se refiere a la extensión y límites de los mismos, se entiende que la interpretación de las facultades otorgadas por el poderdante debe ser interpretada apretadamente, sin dar, en general, más posibilidades que aquellas que se expresan en el mandato y el poder que en su consecuencia se otorgue. Y, en lo que respecta a nuestro tema, cuando no hay autorización expresa para ciertos actos, significa que, justamente, la extensión del poder llega hasta donde se cumpla el objeto de la manda, y no más allá. Y esta calidad de *restrictiva* de la interpretación está ejemplificada y aclarada dentro del mismo Código.

En primer lugar, el artículo 1881, en sus diecisiete incisos, establece en qué caso se necesitan poderes (cláusulas) de apoderamiento especiales para dichos actos. También en otras normas existen cláusulas de este tipo, p.ej, en el caso del artículo 1897, inciso 6º, que prohíbe hacer donaciones sin poder especial, con designación de los bienes determinados que se puedan donar. Y hay aún otras impuestas por la jurisprudencia, como por ejemplo, la que establece que es necesaria cláusula especial para aceptar sucesiones (artículo 1881, inciso 16) *con o sin beneficio de inventario*.

(8) *Diccionario Enciclopédico Abreviado*. T.V, Espasa Calpe, Ed. 1945.

(9) *Diccionario Etimológico de la Lengua Castellana*, Pedro F. MONLAU, Joaquín GIL. Editor, Ed. 1946. Voz *restringir*.

La enumeración del artículo 1881 es taxativa¹⁰, por lo que no puede ser ampliada por analogía¹¹, y dado su carácter de excepcional, los casos deben ser interpretados restrictivamente¹². Es decir que el carácter de *restrictiva* de la *interpretación* se debe aplicar a dos ítems distintos. El primero, como ya dijimos, es que la interpretación de las facultades tiene las limitaciones que se especifican a lo largo de este trabajo (facultades que si no son explicitadas, se entiende como no otorgadas de forma alguna; facultades que, en caso de ser explícitas, bajo ningún concepto implican las enumeradas y expresamente excluidas en los artículos pertinentes; facultades que no están explicitadas, y que si se entendió que eran implícitas, hubieran traído algún hecho, gasto u obligación extra al mandante; y facultades que no fueran imprescindibles para conseguir el objeto del mandato. Y el segundo, es también el carácter *restrictivo* de las *prohibiciones*, que, conforme el principio de que "lo que no está prohibido está permitido", deben estar claramente explicitadas en la normativa.

Por ejemplo, con relación a la facultad de enajenar inmuebles, (artículo 1881, incisos 7 y 15) incluye la facultad de dividir el que se halla en condominio, pues es suficiente el mandato general¹³, es decir, la cláusula general que autoriza tal venta.

En segundo lugar, están las normas limitativas de ciertas facultades, que están contenidas en los artículos 1882 y 1883, y 1885 a 1888.

Y, en tercer lugar, la construcción doctrinaria y jurisprudencial de que la interpretación respecto de la extensión de los poderes debe ser *restrictiva*, plasmada en el artículo 1884, que dice: "*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 estos pudieran considerarse como consecuencia natural de los que el mandante ha encargado hacer*".

Y es aquí donde nuestro Código Civil define lo que se puede entender por *actos análogos*. Y los define como actos que se podrían considerar *consecuencia natural* de los encargados. Es decir que considera actos análogos los que son *consecuencia*, pero no los que integran el *iter*, el camino para llegar al cumplimiento del objeto de la manda, los que, conforme nuestra tesis, *están permitidos* aunque no se encuentren mencionados expresamente, ni dentro de las excepciones previamente manifestadas.

El ejemplo anteriormente dado (división de condominio para vender) respecto de la necesidad de cláusula especial para transferir, adquirir, constituir o ceder derechos reales sobre inmuebles (artículo 1881, incisos 7 y 15) sirve también en este caso, ya que

(10) Código Civil 1ª, 25/2/38. L.L. 9679, f. 4294.

(11) Código Civil y Com. Ros. 22/12/59, J. A. 16104.

(12) Código Civil 2ª, 30/10/36, J. A. 56240.

(13) SalasTrigo Represas. Código Civil anotado, T. 2, p. 430.

no se considera tal acto (dividir el condominio) un acto análogo y menos una *consecuencia* natural de la posibilidad de realizar actos de constitución, transmisión o extinción de derechos reales sobre inmuebles, sino actos *previos y necesarios* para poder cumplir la manda encargada.

VII. EXTENSIÓN DEL MANDATO

Hasta acá hemos reseñado los límites normativos de las facultades que otorga el mandato, en cuanto se refiere a la necesidad de insertar normas expresas para facultar al mandatario a realizar ciertos actos jurídicos en el instrumento de apoderamiento. Sin embargo, entendemos que el carácter restrictivo del instrumento no significa en absoluto que lo que no está expresamente establecido en el apoderamiento significa la absoluta prohibición de actuar, como si estuviera prohibido, pues ello no es así.

1) En primer lugar, debemos hacer jugar el principio de que "lo que no está prohibido está jurídicamente permitido", que en nuestra normativa tiene su raíz constitucional en el artículo 19 de la Constitución Nacional, que dice: "(...) Ningún habitante de la Nación será obligado a hacer lo que la ley no mande, ni privado de lo que ella no prohíbe". Respecto del tema en análisis, podemos decir que si en el Código Civil figuran prohibiciones expresas respecto de la actuación del apoderado cuando no están explícitas ciertas facultades, en principio tales prohibiciones serán las únicas operativas, sin ampliarse el campo de ellas, las que, al igual que lo que ocurre con los privilegios, deben aplicarse también restrictivamente.

2) En segundo lugar, si el objeto del mandato implica *necesariamente* la realización de un acto jurídico que llamaremos *intermedio*, que es aquel que es necesario para la consecución de dicho objeto, debe entenderse que tal cláusula está *implícita* en el poder. Un ejemplo sería el poder para vender un inmueble sometido al régimen de bien de familia. Deberá entenderse que dicho poder implica necesariamente la facultad de desafectar el inmueble de dicho régimen. Otro ejemplo sería el caso ya mencionado de un poder "para vender" en el que el apoderado vendiera distintas partes indivisas a diferentes titulares, ya sea en forma conjunta o sucesiva. Y entendemos que aún podría someter el bien al régimen de la Propiedad Horizontal y vender, si se diera el caso, no considerándose ni un acto "similar" ya que es un acto que integra el *iter* para llegar a una venta conveniente para el poderdante, ni un acto "análogo" al de la venta, ya que el sometimiento a ese régimen jurídico, si tiene por fin último la venta, integra el camino antes manifestado.

Son al efecto importantes; 1) el artículo 1905, 2º párrafo, que aclara la situación y las ideas sostenidas en este trabajo, cuando dice (...) La naturaleza del negocio determi-

na la extensión de los poderes para conseguir el objeto del mandato". Dice Llerena¹⁴ que "*respecto de este párrafo, sobre esto debe tenerse presente que al mandatario siempre se le considera autorizado para ejecutar todos **aquellos actos indispensables para el cumplimiento del mandato** [la negrita es nuestra]. Así, autorizado para administrar un inmueble, se considera autorizado para hacer todos los gastos de administración; autorizado para dar un título de propiedad, se considera autorizado para hacer los gastos de escritura (...)*".

Y este artículo en análisis es el que da pleno sentido a nuestra posición respecto de la interpretación en cuanto a los límites de las facultades otorgadas en los poderes, para cumplir las mandas que constituyen el objeto del mandato. Él habla de lo que Llerena llama¹⁵ facultades implícitas. Y es por este concepto de las facultades *implícitas*, que se entendió que, el objeto para el cual se ha otorgado el mandato determina las facultades que se han conferido al mandatario, conforme a lo que es usual y según las reglas de la buena fe¹⁶, *aunque tales facultades no se hallen explícitamente mencionadas, en cuanto ellas sean necesarias para lograr la finalidad perseguida o sean inseparables de esta*¹⁷.

También se decidió que un mandatario designado para intervenir en todo lo relativo a un juicio sucesorio debe considerarse facultado a entablar acción de petición de herencia y para desconocer a otros el carácter de herederos¹⁸, aunque sería dudoso que pudiera rechazar la herencia, o reconocer a otro el carácter de heredero, pues podría ser un acto de disposición que podría disminuir el patrimonio de su mandante; que un apoderado tiene personería para intervenir en asuntos en que estén comprometidos intereses de su mandante, aunque no sean los asuntos especialmente designados en la escritura de poder, siempre que tengan alguna atingencia con ellos¹⁹. También se resolvió que el poder para demandar con motivo de un incumplimiento contractual, permite peticionar judicialmente la resolución o el cumplimiento del contrato²⁰.

2) El artículo 1934, que es también fundamento principal de nuestra teoría, dice: "*Un acto respecto de terceros se juzgará ejecutado en los límites del mandato, cuando entra en los términos de la procuración, aun cuando el mandatario hubiere en realidad excedido de sus poderes*". Si bien en este caso se considera válido el mandato "*aún cuando el mandatario hubiere excedido el límite de sus poderes*", *a fortiori*, si no se trata de poderes o facultades que deban mencionarse en forma expresa (artículo 1881)

(14) LLERENA, Baldomero. *Concordancias y comentarios del Código Civil Argentino*, T. 6, Librería y editorial "La Facultad". Ed. 1931, p. 166.

(15) LLERENA, Baldomero. *Concordancias y comentarios del Código Civil Argentino*, T. 6, Librería y editorial "La Facultad", Ed. 1931, p.164.

(16) Cámara Civil y Comercial, B. Blanca, sala 1, 28/4/59, LL 99823S5306.

(17) Cámara Comercial, Sala B, 20/5/55, LL 79509, f. 7416.

(18) C. Civ., T. 19, p. 247.

(19) S.C.N.J. T. 23, p. 250.

(20) C. Com. Cap., 16/11/38, LL 12W759.

o de los casos análogos también reseñados normativamente en forma expresa (artículos 1882, 1883 y 1885 a 1888) y fuesen necesarios para recorrer el camino que llevará a la consecución del objeto del mandato, se considerará que se cumple lo especificado en el 2º párrafo del artículo 1905.

VIII. INTERPRETACIÓN DE LOS PODERES

En su relación con los terceros, en los mandatos con representación, el mandatario apoderado deberá exhibir el instrumento de apoderamiento otorgado por su mandante, y el cocontratante deberá estudiar la extensión de estos para verificar que los mismos son suficientes para realizar el negocio jurídico deseado.

La extensión de los poderes ordinariamente está determinada por el objeto del mandato, entre mandante y mandatario, y el contenido que el apoderamiento tenga en cada caso para la relación entre el mandatario apoderado y el tercero. Habrá que analizar de este y de las circunstancias que lo rodeen, hasta dónde alcanza la voluntad de apoderamiento del representado, o, de otro modo, si el negocio de que se trata se halla previsto por esa voluntad. Serán aplicables los principios generales sobre interpretación de las declaraciones de voluntad, y de los actos en que la misma puede manifestarse.

1) En primer lugar se recurrirá a la interpretación literal. Al respecto, surgen una serie de normas de interpretación, que SÁNCHEZ URITE²¹, basándose en HUPKA²² agrupa así:

- a)** Las palabras y giros usados serán interpretados teniendo en cuenta el lenguaje corriente en el lugar del apoderamiento.
- b)** Si se han 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.

Por su parte, LORENZETTI²³ entiende que la interpretación no es literal, y se aplican los criterios contextual, sistemático y de conservación del acto jurídico. *"Por ello se ha resuelto que, aunque la interpretación del poder especial es restrictiva, el objeto para el cual se ha otorgado el mandato determina las facultades que se le han conferido al*

(21) SÁNCHEZ URITE, Ernesto. *Mandato y representación*. Abeledo Perrot, p. 59.

(22) HUPKA, Josef, *La representación voluntaria en los negocios jurídicos*. Madrid, 1930, p. 171 y ss.

(23) LORENZETTI, R. L. Op. cit, p. 213

mandatario, conforme a lo que es de uso y según las reglas de la buena fe. Ello aunque tales facultades no se hallen explícitamente mencionadas y en cuanto sean necesarias para lograr la finalidad perseguida”.

2) Se tendrán en cuenta las circunstancias del caso, en caso de no haber manifestación expresa del principal:

a) Aprobación tácita del principal a anteriores actos representativos de la clase del que este efectúe.

b) La naturaleza y condiciones de la relación interna entre el principal y el apoderado.

c) Si el poder fue otorgado para un determinado fin, las facultades del apoderado se extienden a todos los actos jurídicos que sean necesarios para la consecución del mismo²⁴.

A efectos del objeto de este trabajo, que es la demostración de nuestra tesis, y de lograr una metodología sencilla y comprensible para poder establecer en qué casos las cláusulas no explícitas permiten realizar determinados actos a los apoderados para lograr conseguir el objeto del mandato encargado por sus mandantes, y sin perjuicio de las anteriormente enumeradas, entendemos que ellas son las siguientes:

I) No se podrá actuar si se necesita un poder o cláusula de las enumeradas expresamente en el artículo 1881 del Código Civil.

II) El apoderado deberá abstenerse de actuar en los casos previstos en lo denominado anteriormente como *facultades análogas*.

III) Deberá tenerse presente cuál es el *objeto del negocio*.

IV) El apoderado podrá hacer uso de las *facultades implícitas* que tengan una relación directa con el negocio emprendido y sean necesarias para cumplir con el objeto de lo encargado por el mandante, siempre que los actos realizados en uso de dichas facultades sean necesarios para lograr el objeto del mandato.

V) En todos los casos deberá actuarse interpretando las normas y las cláusulas del poder en forma restrictiva, entendiéndose por tal la que se ciña a la normativa precedentemente descrita.

(24) HUPKA, Josef, op. cit supra, nota 27, pp. 171 y ss.

IX. COLOFÓN

Nuestro trabajo pretende fundamentar teóricamente un método de investigación sobre la extensión y límites de mandatos y poderes con relación a la utilización de estos últimos en diversos actos jurídicos en que el apoderado intervendrá en nombre y representación de su mandante y cuyas consecuencias jurídicas recaerán sobre este.

Podremos de esta manera, y con la utilización sistemática de reglas claras y sencillas, aventar los fantasmas que siempre se ciernen sobre estas materias, que son a veces fogoneados por espíritus pusilánimes, a veces elevados a la categoría de gurúes, que ven escollos y prohibiciones, nulidades y extralimitaciones donde no los hay, entorpeciendo la tarea del operador jurídico directamente responsable de la instrumentación o utilización de los mismos, y creando verdaderos aros de hierro que impiden la fluidez del tráfico jurídico y económico. Esperemos que así sea.