

Mandato. Mandato sin representación. Sustitución*

Carlos M. D'Alessio

Sumario: 1. Representación, poder y contrato de mandato. 2. Mandato sin representación. 3. Sustitución del mandato. 4. Cesión de la posición de mandatarario. 5. Distinción con la sustitución del poder. 6. Proyectos de escritura.

1. Representación, poder y contrato de mandato

Lo habitual es que, cuando un sujeto otorga un acto jurídico, ya sea unilateral o bilateral, sus efectos se proyecten sobre su propia esfera jurídica. Así, quien celebre un contrato de compraventa se habrá convertido en el deudor de la obligación de transmitir la propiedad de una cosa o de pagar un precio en dinero, según se trate del vendedor o del comprador. Su patrimonio será, entonces, el que deba responder por las consecuencias del acto jurídico por él celebrado. Sin embargo, en el mundo jurídico nos encontramos con numerosas situaciones en las que un sujeto celebra un acto jurídico y los efectos de éste se proyectan en una esfera jurídica ajena: padres que actúan por sus hijos menores, tutores por sus pupilos, empleados por sus empleadores, comisionistas por sus comitentes, mandatarios por sus mandantes. En todos estos casos, el sujeto de la voluntad que generó el acto jurídico es diferente al de los efectos del mismo.

En algunos casos, la sustitución se produce en forma directa e inmediata: en esto consiste la representación. Cuando padre y madre, dentro del ámbito de las facultades que la ley les atribuye, otorgan un acto en representación de su hijo menor de edad, los efectos de ese acto afectarán inmediatamente el patrimonio del menor, sin haberse detenido un instante en el de los representantes. Así, podemos definir la representación como la institución en virtud de la cual los efectos de un acto jurídico otorgado por una persona se proyectan en forma inmediata en la esfera jurídica de otra.

* El presente trabajo fue distribuido entre los asistentes al LXII Seminario Teórico-práctico "Laureano Arturo Moreira", organizado por la Academia Nacional del Notariado (Buenos Aires, 24-25 de noviembre 2011).

Para que la representación surta sus efectos propios, es necesario que se den tres condiciones:

- Que el representante realice un acto de voluntad propio. Esto lo diferencia de la figura del agente o nuncio (art. 1147, C. C.), que se limita a reproducir la voluntad de quien lo envía pero carece de toda facultad para modificar lo que se la ha dicho. Como consecuencia de ello, nos interesará que el representante actúe con discernimiento, intención y libertad y los vicios que puedan afectar su voluntad ocasionaran la nulidad del acto. En cambio, a la hora de analizar la capacidad de los sujetos del acto jurídico, tendremos en cuenta la del representado ya que será éste quien adquirirá los derechos o contraerá las obligaciones emergentes del acto.
- Que en su relación con los terceros haga presente que está actuando en representación (*contemplatio domini*). Esto podrá resultar de una manifestación expresa del representante o de las circunstancias que rodean al acto, en cuyo caso la apariencia se constituirá en fuente de representación.
- Que el representante actúe dentro de las facultades que le fueron conferidas. Los límites de este ámbito surgirán, en muchos casos, del texto del documento que acredite la representación; en otros, de las circunstancias que rodeen el acto o de hechos anteriores. Quien actúe dentro de sus facultades gozará de legitimación subjetiva para el acto a otorgar.

Definida así la representación, es necesario analizar las diferentes fuentes que pueden originarla. Se distinguen así la representación voluntaria (en la que ésta es consecuencia de la autonomía de la voluntad), la legal (p. ej.: padres, tutores y curadores en relación con sus hijos menores, tutelados o curados) y la orgánica (representantes de las personas jurídicas). En la primera especie, la facultad de representación resulta de la voluntad del sujeto representado, quien podrá manifestarla en forma expresa mediante un acto jurídico que tenga esa finalidad inmediata o bien mediante sus actos y aun sus omisiones (art. 1873, C. C.), que permitan presumirla.

Quien desea ser representado expresará tal voluntad mediante el otorgamiento de un acto jurídico unilateral, al que denominamos poder o, con mayor precisión, acto de apoderamiento. El término *poder* reconoce en nuestra materia tres

acepciones: la ya señalada de acto jurídico unilateral mediante el cual se inviste a otro de representación, la de instrumento que materializa ese acto jurídico (así, se habla de escritura de poder) o la de facultad suficiente (se considera que alguien cuenta con poder para celebrar determinado acto).

Delineadas la institución de la representación y la noción de poder, estamos en condiciones de definir el contrato de mandato como el contrato por el cual una persona encomienda a otra realizar actos jurídicos por su cuenta. En la figura, es esencial la existencia de un encargo y de un interés de quien lo efectúa. En algunos casos, este interés podrá estar compartido con el mandatario, pero el interés del mandante no puede estar ausente. En aquellos casos en que no existe interés del mandante (como en algunos casos de poder irrevocable), existirán figuras análogas pero no contrato de mandato.

Al analizar la teoría general del contrato de mandato, se hace necesario destacar la diferencia entre éste y el poder, dado que en el articulado del Código Civil ambos términos se confunden y se utilizan muchas veces en forma indistinta. Ejemplo de ello es que en la definición del artículo 1869 del Código Civil se incluye al poder como un elemento esencial de la figura del mandato, aun cuando el artículo 1929 del mismo ordenamiento contempla la posibilidad de que el mandatario actúe sin representación. Debe quedar claro que el poder es un acto unilateral, que nace con independencia de que luego se celebre o no un contrato de mandato: el poderdante puede otorgar el poder como acto previo y luego decidir no encomendar el acto a persona alguna. Por otra parte, el contenido del poder es independiente del contrato de mandato: el documento en el cual se plasme el contrato de mandato puede contener instrucciones que no convenga incluir en el texto del poder que se exhibirá a los terceros con los que se contrate. En cuanto a la extinción, el contrato de mandato puede haberse extinguido por revocación y los efectos del poder continuar vigentes en protección de los terceros (art. 1967, C. C.).

El mandatario actuará siempre por cuenta del mandante, quien le habrá efectuado un encargo. En materia civil, podrá hacerlo, además, en nombre del mandante (mandato con representación) o en nombre propio (mandato sin representación). Cuando actúa con representación, los efectos del contrato celebrado con el tercero recaerán directamente sobre el mandante (sustitución directa, art. 1946, C. C.), sin afectar la

esfera jurídica del mandatario. En cambio, cuando actúa sin representación (art. 1929, C. C.), quedará él obligado frente a los terceros y adquirirá en forma personal los derechos emergentes del acto celebrado. Luego, en una segunda etapa, deberá transmitirlos al mandante, mediante un segundo acto (sustitución indirecta). Estará facultado también para exigir al mandante que los asuma.

En materia comercial, la distinción es mucho más nítida porque el Código de Comercio regula el mandato, figura en la cual la representación es elemento esencial, y la comisión, en la que el comisionista actúa frente a los terceros por cuenta del mandante pero en su propio nombre.

2. Mandato sin representación

A pesar de que –como se ha señalado– la definición del artículo 1869 del Código Civil incluye al poder (en sentido de facultad de representación) como elemento del contrato de mandato, el artículo 1929 se refiere expresamente al mandato en el que no existe representación:

El mandatario puede, en el ejercicio de su cargo, contratar en su propio nombre o en el del mandante. Si contrata en su propio nombre, no obliga al mandante respecto de terceros. Éste, sin embargo, puede exigir una subrogación judicial en los derechos y acciones que nazcan de los actos, y puede ser obligado por los terceros acreedores que ejercieren los derechos del mandatario a llenar las obligaciones que de ellos resultan.

Son muchos los supuestos de la vida profesional en que se nos plantean casos de mandato sin representación que –a nuestro entender, por error– son calificados como supuestos de simulación (arts. 955-960, C. C.). Por lo tanto, para instrumentar la relación interna entre las partes, se recurre a instrumentos que se denominan *contradocumentos*. Luego, para volver las cosas al estado real, en que cada uno de los sujetos resulta titular del derecho que le corresponde, se utilizan formas jurídicas simuladas como donación o compraventa. Entendemos que el mandato sin representación no es un caso de simulación. Ésta, como presupuesto de anulación de un acto jurídico, requiere que exista un acuerdo simulatorio entre las partes del negocio que se pretende

anular. Por ejemplo, si un vendedor y un comprador simulan el precio de una operación (supuesto de simulación parcial respecto del objeto del contrato), consignando un valor distinto del real, es porque previamente se han puesto de acuerdo en falsear la realidad. Del mismo modo, para excluir un bien del patrimonio de una persona mediante la simulación de una compraventa inexistente (supuesto de simulación absoluta), se requiere el acuerdo del supuesto vendedor y del supuesto comprador para fingir un negocio que en la realidad no ha existido. Ambos son supuestos de simulación.

Veamos, en cambio, un caso típico de mandato sin representación: el propietario de un inmueble está interesado en comprar el lote lindero al suyo, pero no quiere pagar por tal circunstancia un sobreprecio que seguramente le exigirá el vendedor si conoce su identidad, por lo que le encomienda a otro que realice la compra por su cuenta. Como es obvio, no lo investirá de representación, ya que la invocación de ésta frustraría el fin perseguido. El mandatario comprará el inmueble a su propio nombre y será quien asuma derechos y obligaciones emergentes del contrato celebrado. No existe aquí negocio simulado, dado que el vendedor del inmueble es ajeno a la relación entre mandante y mandatario. No debemos calificar este acto como un caso de gestión de negocios, ya que, según el artículo 2288 del Código Civil, ésta se configura cuando una persona “se encarga sin mandato de la gestión de un negocio que directa o indirectamente se refiere al patrimonio de otro...”. Si el mandatario obra a cuenta del mandante pero en nombre propio, los vínculos con los terceros se producirán entre éstos y el mandatario, tal como lo prevén los artículos 1929 y 1933 del Código Civil. En tal supuesto, es necesaria una doble transmisión de los bienes: el mandante se los transmite al mandatario o el mandatario al mandante, siendo la causa de la transmisión el contrato de mandato; y el mandatario los transmite a nombre propio a los terceros con los que se vincule en cumplimiento del mandato o los recibe de éstos, siendo la causa de la transmisión el contrato que celebre con el tercero. Opera así un supuesto de sustitución indirecta, dado que son necesarios dos pasos para que los bienes lleguen a su destinatario final, mientras que, si hubiera existido representación, la sustitución habría sido directa, ya que los bienes habrían llegado al representado sin posarse ni un instante en la esfera jurídica del representante. El acto mediante el cual el mandatario que ha adquirido un bien a su propio nombre lo

transmite al mandante es una estricta aplicación de la obligación que, como mandatario, le impone el artículo 1909 del Código Civil: “El mandatario está obligado a dar cuenta de sus operaciones y a entregar al mandante cuanto haya recibido en virtud del mandato...”.

En los proyectos de escritura que se incluyen a continuación¹ se insertan los comentarios respectivos.

3. Sustitución del mandato

El mandatario puede sustituir en terceros la ejecución del mandato, salvo que le esté expresamente prohibido. Este principio podría parecer contrario al carácter *intuitu personae*, que caracteriza los contratos de confianza; sin embargo, el legislador optó por este criterio en función de facilitar el logro de los fines del mandato, esto es, la realización de los actos jurídicos encomendados. De tal modo, si por algún motivo el mandatario no pudiera realizarlos personalmente, queda facultado para celebrar un contrato de submandato. Con relación al submandante (mandatario original), las consecuencias de tal sustitución dependen de los términos del mandato original. Si en aquél el mandatario estaba facultado para sustituir, pero no se le indica la persona del sustituto, entonces la diligencia que le es exigible radica en la elección del delegado, por lo cual responderá por éste sólo cuando fuere notoriamente incapaz o insolvente. Si estaba facultado a sustituir, con indicación de la persona del submandatario, entonces no responde por éste (art. 1924, C. C.), situación que resulta lógica, pues la elección del sustituto en tal caso fue efectuada por el mandante originario o al menos con acuerdo de éste. Si en el mandato originario el mandatario tenía vedada la facultad de sustituir, entonces no puede ejercerla y, si lo hiciera, la sustitución no sería válida, salvo ratificación por parte del mandante. De no existir tal ratificación, el mandante originario no quedará obligado respecto de terceros por los actos del sustituto (art. 1942, C. C.).

Dicha norma refiere a la sustitución del mandatario no autorizada por el mandante ni ratificada por él. Con ello, parece indicar que en los únicos casos en que el mandante originario queda obligado con los terceros por actos del sustituto es en los de autorización o ratificación por parte del mandante. Dicha interpretación contraría la disposición del artículo 1924, por lo

1. [N. del E.: ver pp. 141-146].

cual la acepción que se ha propuesto es la de entender que el supuesto del artículo 1942 del Código Civil no se trata de uno de falta de autorización sino de prohibición de sustitución. El submandante (mandatario originario) puede revocar la sustitución y, en el primero de los casos analizados, mantiene la obligación de vigilancia en el ejercicio de los actos encomendados al sustituto (art. 1925, C. C.).

La relación entre mandatario y sustituido es un mandato (o submandato) y, por lo tanto, se rige por las reglas de dicho contrato. En este sentido, se ha sostenido jurisprudencialmente que

El submandato conferido por el titular del estudio jurídico a un asociado suyo constituye título legítimo para demandar la rendición de cuentas de la gestión llevada a cabo frente a terceros mediante la sustitución del poder de representación conferido al mandatario.²

El mandatario está facultado para sustituir en otro la ejecución del mandato (art. 1924, Cód. Civil), con sólo responder por la persona que ha sustituido; y aun revocar tal sustitución cuando lo juzgue conveniente (art. 1925, cód. citado). Todo ello, obviamente, no puede entenderse de otra manera como no sea admitiendo que el sustituyente no pierde su calidad de mandatario, máxime cuando el citado art. 1924 establece que la sustitución no autorizada por el mandante, ni ratificada por él, no le obligará respecto de terceros por los actos del sustituto. Además, tal sustitución tampoco está incluida entre las causas de cesación del mandato que contempla el art. 1963 del Cód. Civil, actuando el sustituto bajo la responsabilidad del mandatario, quien sigue siendo la garantía del mandante.³

Entre el mandante originario y el sustituto no existe un vínculo contractual directo, pero la ley les confiere recíprocamente acción directa (art. 1926, C. C.). Obviamente, la acción del mandante originario contra el sustituto sólo será en razón de las obligaciones que éste hubiera contraído por la sustitución; y, a la inversa, el submandatario sólo podrá reclamar del mandante originario lo que éste hubiera comprometido a favor del mandatario originario; en lo que hubiera excedido de ello, el submandatario sólo podrá requerírsele al submandante. En este sentido, se sostuvo: “La sustitución no podrá agravar las obligaciones contraídas por el mandante respecto de su mandatario”.⁴

En el caso del submandato, el mandatario originario conserva su calidad de tal y es por eso que se mantienen efectos del

2. SC Tucumán, Sala Civil y Penal, 25/4/2003, “Rougés, Jorge L. c/ Hagelstrom, Arnoldo A. A.”, en *La Ley Noroeste*, La Ley, 2003 (octubre), p. 589 (cita *on line*: AR/JUR/1875/2003).

3. Cám.C.yC. Santa Fe, Sala I, 23/4/1979, “Sancor, Coop. de seguros Ltda. y otros c/ Drueto, Ernesto o Druetto y/u otros” (cita *on line*: AR/JUR/6121/1979).

4. CNCiv., Sala D, 29/11/1982, “Sindicato de Prensa –filial Capital– c/ Franco, Elio A. C. y otro”, en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, tomo 1983-B, p. 642.

contrato en relación a él (art. 1925, C. C.). Los actos encomendados por el mandatario originario (submandante) al submandatario no pueden exceder los encomendados por el mandante originario al mandatario originario (submandante), pero sí puede delegar en menos.

No configura supuesto de submandato la delegación que el mandatario efectúe en sus dependientes u otros agentes, pues en tal caso el mandatario responde en forma directa por los actos de estos últimos (art. 1113, C. C.).

4. Cesión de la posición de mandatario

Diferente es la situación en el caso de la cesión de la posición contractual del mandatario. En caso de ser aceptada por el mandante originario y de que éste libere al mandatario sustituyente, se produce una novación subjetiva y, por ende, la extinción de las obligaciones de éste. El vínculo entre el mandante originario y el cesionario es directo y será la misma relación de mandato que existía entre mandante originario y el mandatario cedente. En este caso, entonces, el mandatario originario queda desobligado.

5. Distinción con la sustitución del poder

En el caso de la sustitución de mandato (o submandato), el mandatario encomienda a un tercero todos o parte de los negocios que el mandante originario le encargó a él. En cambio, la sustitución del poder implica que el apoderado delega en un tercero la facultad de representación que tiene respecto del apoderado. Por lo tanto, el primero (submandato) es un nuevo contrato de mandato (acto bilateral), en tanto que el segundo (sustitución de poder) es un nuevo acto de apoderamiento (acto unilateral), que será otorgado por el apoderado sustituyente en forma personal.

Los actos otorgados por el apoderado sustituto recaerán directamente sobre la esfera jurídica del poderdante originario (representado). Reiteramos que el poder originario o de sustitución regulará los efectos entre el apoderado y los terceros, en tanto que el contrato de mandato o submandato, los de las partes integrantes del mismo.

En cuanto a la forma, el acto de sustitución debe guardar las mismas formas que son exigibles al apoderamiento originario. Así, se ha entendido que:

La designación de un letrado sustituto efectuada por el apoderado del actor mediante un simple escrito no confiere al sustituto la misma posición jurídica de apoderado que gozaba el sustituido –en el caso, se tuvo por desistida la demanda ya que sólo concurrió a la audiencia de conciliación el letrado sustituto–, teniendo únicamente el sustituto facultad de patrocinar.⁵

No necesariamente deben darse conjuntamente el submandato con la sustitución de poder, pues, por ejemplo, si un representante legal confiere un poder, se daría un supuesto de delegación de facultades y no existe submandato, pues la fuente de la representación originaria es la ley y no un mandato representativo. Podría ser también que un mandatario comercial celebre un contrato de comisión, en cuyo caso existiría submandato y no sustitución de poder.

6. Proyectos de escritura

6.1. *Contrato de mandato sin representación*

El contrato de mandato es no formal, por lo que las partes pueden optar por instrumentarlo mediante documento privado o escritura pública. Ello no se contradice con la exigencia del artículo 1184, inciso 7, del Código Civil, que impone la forma de escritura pública para cierto tipo de poderes, en virtud de la diferencia ya señalada entre poder y contrato de mandato. Por otra parte, es de la esencia de este contrato que no exista poder alguno, ya que el mandatario no representará al mandante.

En la Ciudad de Buenos Aires, a 24 días de noviembre de 2011, entre Julián MENÉNDEZ [...] y Pedro SILVA [...], se conviene celebrar un contrato de mandato sin representación, en los términos del artículo 1929 del Código Civil, de acuerdo con los siguientes antecedentes y cláusulas dispositivas: I) ANTECEDENTES: A) Julián Menéndez (en adelante, el MANDANTE) es propietario de una fracción de campo ubicada en el partido de Chascomús, provincia de Buenos Aires. B) EL MANDANTE ha tomado conocimiento de que se ofrece en venta una parcela

5. SC Tucumán, Sala Laboral y Contencioso-administrativa, 22/10/2002, "Miranda, Miguel A. c/ Juri, Graciela V", en *La Ley Noroeste*, La Ley, 2003 (marzo), p. 200 (cita *on line*: AR/JUR/3786/2002).

lindera a la de su propiedad, la que constituye el establecimiento denominado “La Merced”, con una superficie aproximada de 354 hectáreas. C) Es de especial interés del MANDANTE adquirir esa fracción ya que es la única que le permitiría tener acceso directo a la ruta 234, por lo que mejoraría sensiblemente la explotación que actualmente desarrolla. D) Si bien no existe impedimento legal alguno que le impida ejecutar dicho acto en su propio nombre, el MANDANTE considera que la actuación a través de una persona que contrate por su cuenta podrá concretar la operación en mejores condiciones. E) Que Pedro Silva (en adelante, el MANDATARIO) es una persona de gran prestigio en el ámbito rural de la ciudad de Chascomús, lo que facilitará realizar la operación de compraventa en interés del MANDANTE.

Estos antecedentes permiten entender la naturaleza del negocio y su carácter lícito y podrán fundar el acto por el cual oportunamente el mandatario transmita la fracción comprada al mandante.

II) CLÁUSULAS DISPOSITIVAS: en virtud de los antecedentes consignados, las partes acuerdan: PRIMERO: el MANDANTE encomienda al MANDATARIO que, actuando por su cuenta, realice todas las gestiones tendientes a la compra de la fracción de campo ubicada en el cuartel II del partido de Chascomús, provincia de Buenos Aires, lindera a la estancia “La Aurora”, de propiedad del primero, la que constituye el establecimiento denominado “La Merced”, con una superficie aproximada de 354 hectáreas. SEGUNDO: el MANDATARIO se obliga a realizar todas las gestiones en su propio nombre. Actuando de ese modo, concertará las condiciones de la operación y procederá a celebrar el respectivo boleto de compraventa y, oportunamente, la escritura de compraventa tomando la posesión del bien.

Estas dos cláusulas revelan la esencia del contrato de mandato sin representación: existe encargo del negocio por parte del mandante, quien no otorga representación; en consecuencia, el mandatario actúa por cuenta ajena, pero en nombre propio. La sustitución de la titularidad de los derechos adquiridos (en este caso, la propiedad de la fracción de campo) no se producirá en forma directa e instantánea, como en los supuestos de representación, sino en forma indirecta, a través de un nuevo acto jurídico.

TERCERO: el precio máximo que el MANDATARIO podrá pagar por la compra será de \$ [...] por hectárea, pagando la suma que le sea exigida por la parte vendedora (hasta un máximo del cuarenta por ciento del precio total) en el acto en que se suscriba el boleto de compraventa, y el saldo, en el acto en que se otorgue la escritura de compraventa y se transmita al comprador la posesión del inmueble.

Se trata de instrucciones que se mantienen en el ámbito de la relación interna entre mandante y mandatario. Por lo tanto, si el mandatario realizara la compra por un precio mayor al autorizado, ésta sería válida y él no podría reclamar la diferencia al mandante.

CUARTO: el MANDANTE deberá proveer al MANDATARIO los fondos necesarios para abonar el precio de compra y cualquier otro gasto que se genere, dentro de las 24 horas de que éste se lo requiera. Estas entregas deberán efectuarse mediante depósito en la cuenta de caja de ahorros N° [...] del Banco [...], de titularidad del mandatario. La constancia del respectivo depósito operará como suficiente recibo.

Esta obligación a cargo del mandante resulta del artículo 1948 del Código Civil. El depósito bancario se sugiere a los efectos de documentar mejor todos los aspectos concernientes a la existencia previa del contrato, para evitar cuestionamientos impositivos al momento de transmitir el inmueble adquirido por el mandatario y frente a eventuales acciones de acreedores del mandatario.

QUINTO: el MANDATARIO deberá rendir al MANDANTE cuentas de la operación concretada, dentro de los cinco días hábiles de suscripto el boleto de compraventa y de otorgada la escritura de compra.

La obligación de rendir cuentas resulta del artículo 1906 del Código Civil. En este caso, incluirá la transmisión del inmueble adquirido al mandante.

SEXTO: todo impuesto o gasto de cualquier naturaleza que se originara como consecuencia de las operaciones que se celebren en el marco de este contrato será solventado por el MANDANTE, quien se compromete a mantener indemne al MANDATARIO

por cualquier perjuicio que la operatoria a que se refiere este contrato pudiera ocasionarle. SÉPTIMO: el MANDANTE abonará al MANDATARIO una retribución equivalente al veinticinco por ciento de la diferencia que exista entre el precio máximo de compra fijado en el artículo tercero precedente y el precio efectivamente pagado, con un mínimo de [...]. La retribución se abonará en el acto en que el mandatario transmita al mandante la propiedad del inmueble adquirido. En caso de que la operación no pudiera concretarse por causas ajenas al accionar del MANDATARIO, éste percibirá en concepto de compensación de gastos la suma de [...] pesos. OCTAVO: este contrato tendrá un plazo de noventa días, contado desde la fecha de este contrato, por lo que expirará el [...] si con anterioridad no se hubiera concretado la compra. En caso de que dentro de ese plazo se hubiera celebrado el respectivo boleto de compraventa, el contrato se extenderá hasta el total cumplimiento de los efectos. NOVENO: el MANDATARIO se obliga a: a) concretar la operación de compra actuando con la máxima diligencia. Esto implica asumir sólo una obligación de medios, por lo que no será responsable si la operación, a pesar de su actuar diligente, no pudiera concretarse. b) Guardar absoluta reserva respecto de la existencia de este contrato, no revelando en ningún caso a los presuntos vendedores ni a terceros la identidad del MANDANTE. c) Transmitir el inmueble adquirido al MANDANTE, en cumplimiento de la obligación de rendir cuentas que le impone el artículo 1909 del Código Civil, sin contraprestación alguna, dentro de los noventa días de que se encontrara inscripto en el Registro de la Propiedad el título a nombre del MANDATARIO. La respectiva escritura de transmisión de dominio por rendición de cuentas se otorgará ante el escribano que designe el MANDANTE, quien asumirá todos los gastos que ella ocasione. d) Dentro del mismo plazo, efectuar una rendición de cuentas final, la que se considerará aprobada por el MANDANTE si éste no formula observaciones dentro de los treinta días. DÉCIMO: para todos los efectos legales derivados de este contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales civiles ordinarios de la Capital Federal, para lo cual constituyen domicilios especiales en los indicados en el encabezamiento. De común acuerdo, se firman dos ejemplares iguales, en el lugar y fecha antes indicados.

6.2. *Escritura de transmisión de dominio a título de rendición de cuentas*

... comparecen Pedro SILVA, argentino, soltero, titular del Documento Nacional de Identidad [...], hijo de Ricardo Pedro Silva

y Magdalena Ramírez, nacido el [...], domiciliado en [...], y Julián MENÉNDEZ, argentino, casado en primeras nupcias con Mariana López, titular del Documento Nacional de Identidad [...], hijo de Miguel Menéndez y Dora Sánchez, nacido el [...], domiciliado en [...]. Identifico a los comparecientes por conocimiento, en los términos del artículo 1002, inciso a, del Código Civil. Intervienen ambos por sí y exponen: PRIMERO: por instrumento privado de fecha 24 de noviembre de 2011, del cual un ejemplar, con firmas certificadas, agrego a la presente, celebraron un contrato de mandato sin representación, en los términos del artículo 1929 del Código Civil, en el cual Pedro Silva revistió el carácter de mandatario y Julián Menéndez el de mandante. SEGUNDO: en cumplimiento de dicho contrato, Pedro Silva adquirió, en su propio nombre y por cuenta de Julián Menéndez, a la sociedad La Merced S. A. el inmueble que se describirá más adelante. Esa adquisición se formalizó por escritura de fecha [...] pasada ante mí, al folio [...] de este mismo Registro, la que fue inscripta en el Registro de la Propiedad el [...], en la matrícula [...], del partido de Chascomús. TERCERO: el mandatario abonó el precio de compra con fondos íntegramente suministrados por el mandante, mediante los siguientes depósitos, en la cuenta de caja de ahorros de titularidad del mandatario, número [...], del Banco [...]: a) con fecha [...], por pesos [...] y b) con fecha [...], por pesos [...]. CUARTO: dando cumplimiento a la obligación que le imponen los artículos 1909 y 1929 del Código Civil y expresamente el referido contrato de mandato, por este acto Pedro Silva TRANSMITE a Julián Menéndez, a TÍTULO DE RENDICIÓN de CUENTAS y sin contraprestación alguna, el DOMINIO sobre UNA FRACCIÓN de CAMPO, ubicada en el partido de Chascomús, provincia de Buenos Aires, la que se designa como [...], nomenclatura catastral [...]. QUINTO: la posesión del bien se realiza por *traditio brevi manu* ya que el adquirente se encuentra ejerciendo la tenencia del bien a título gratuito desde el [...]. SEXTO: ambas partes declaran: a) a la fecha, las partes han acordado todo lo referente a la rendición de cuentas, por lo que, con este acto, el mandatario ha dado total cumplimiento a las obligaciones emergentes del mandato. b) El mandante ha pagado al mandatario la remuneración convenida y le ha reintegrado la totalidad de los gastos originados por la ejecución del contrato. c) Como consecuencia de ello, no tienen suma alguna que reclamarse como consecuencia de las obligaciones derivadas del referido mandato. d) Dada la naturaleza del presente acto, por no existir contraprestación alguna a cargo del adquirente, la transmisión que por la presente se realiza no reviste onerosidad alguna.

Esta mención, conceptualmente innecesaria, se incluye para evitar que el acto pueda ser calificado de oneroso a los efectos tributarios. De ninguna manera puede incluirse en el concepto del artículo 1139 del Código Civil, ya que el mandante recibe el bien sin necesidad de efectuar contraprestación alguna. Tampoco puede hablarse de una liberalidad del mandante, quien no hace más que cumplir con una obligación contractual. Es un acto de los calificados como *neutros*.

CONSTANCIAS NOTARIALES: 1. TÍTULO: el inmueble objeto de la presente correspondió al mandatario transmitente por compra que realizó a la sociedad La Merced S. A., mediante la escritura citada más arriba. 2. DE LOS CERTIFICADOS...