

# Seminarios de Teoría y Práctica Notarial

UNIDAD TEMÁTICA 6.

ACTAS Y PODERES

Esc. Leandro N. POSTERARO SANCHEZ

# PODERES

## NORMATIVA:

REPRESENTACIÓN (ARTS 358 AL 381) EN EL CAPÍTULO 8, DEL TÍTULO IV “HECHOS Y ACTOS JURÍDICOS DEL LIBRO PRIMERO.

CONTRATO DE MANDATO, TÍTULO CUARTO DEL LIBRO TERCERO, (ARTS 1319 AL 1334)

## REPRESENTACIÓN:

INSTITUCIÓN JURÍDICA EN VIRTUD DE LA CUAL UNA PERSONA, DEBIDAMENTE INVESTIDA DE PODER, SEA EN BASE A DISPOSICIONES LEGALES, ORGÁNICAS O VOLUNTARIAS, OTORGA UN ACTO JURÍDICO EN NOMBRE Y POR CUENTA DE OTRA, RECAYENDO SOBRE ESTA ÚLTIMA LOS EFECTOS DEL MISMO.

# PODERES

## REPRESENTACION:

- VOLUNTARIA CUANDO RESULTA DE UN ACTO JURÍDICO (MANDATO CON APODERAMIENTO)
- LEGAL CUANDO RESULTA DE REGLA DEL DERECHO (PADRES, TUTORES, CURADORES)
- ORGÁNICA CUANDO RESULTA DEL ESTATUTO DE UNA PERSONA JURÍDICA.

# PODERES

EFFECTOS DE LA REPRESENTACIÓN: (ART 359).-

LOS ACTOS CELEBRADOS POR EL REPRESENTANTE EN NOMBRE DEL REPRESENTADO Y EN LOS LÍMITES DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR LA LEY O POR EL ACTO DE APODERAMIENTO, PRODUCEN EFECTO DIRECTAMENTE PARA EL REPRESENTADO.

# PODERES

**EXTENSION** (art 360). Alcanza a los actos objeto del apoderamiento, a las facultades otorgadas por la ley y también a los **actos necesarios para su ejecución.**

**LIMITACIONES:** (art 361). La existencia de supuestos no autorizados y las limitaciones o la extinción del poder son oponibles a terceros si éstos las conocen o pudieron conocerlas actuando con la **debida diligencia.**

# PODERES

## DEBIDA DILIGENCIA DE LOS 3ROS (ART 361):

- SOLICITUD DEL PODER CON ANTICIPACIÓN PARA EL ESTUDIO DE LAS FACULTADES CONTENIDAS.
- ESTUDIO DOCUMENTACIÓN HABILITANTE: MATRIZ DE PODERES ESCRITURA, SENTENCIAS, ESTATUTOS, LIBROS SOCIALES, ETC. A EFECTOS DE OBSERVAR POSIBLES REVOCATORIAS.
- TIEMPO TRANSCURRIDO DESDE OTORGAMIENTO.

# PODERES

## DEBIDA DILIGENCIA:

-EDAD DEL OTORGANTE: CERTIFICADO DE SUPERVIVENCIA O DE CAPACIDAD.

-SOLICITUD DE CERTIFICADO DE NO REVOCACIÓN ANTE NOTARIO AUTORIZANTE.

-RECORDAR LA PRESENTACIÓN, SIN EXCEPCIONES DEL TESTIMONIO DEL PODER CORRESPONDIENTE, POR MÁS QUE YA SE HUBIERE UTILIZADO ANTE NUESTRO REGISTRO

# PODERES

## CONTENIDO:

Actos que el representado puede otorgar por sí mismo. Los límites de la representación, su extinción, y las instrucciones que el representado dio a su representante, son oponibles a terceros si éstos han tomado conocimiento de tales circunstancias, o debieron conocerlas obrando con cuidado y previsión.

Solamente cuando el Apoderado actúa dentro de los límites del Poder provocará los efectos establecidos en el art. 359.

# PODERES

FORMA: (art 363):

PODER debe otorgarse en la forma prescripta para el acto que el representante debe realizar.

Poderes judiciales? ☹️

Poderes actos administración sobre inmuebles? ☹️

Art 1017 y ccs.

# PODERES POR ESCRITURA PÚBLICA

- **CONTRATOS: OBJETO:** adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles. Excepto: acto es realizado mediante subasta proveniente de ejecución judicial o administrativa;
- **CONTRATOS OBJETO** derechos dudosos o litigiosos sobre inmuebles;
- **CONVENCIONES MATRIMONIALES** (art 448)
- **MODIFICACION** régimen bienes matrimonio (art 449)
- **LEASING:** de inmuebles, buques y aeronaves (art 1234)

# PODERES POR ESCRITURA PÚBLICA

- TITULO EJECUTIVO de saldo deudor en cuenta corriente bancaria (art 1406)
- Donaciones de inmuebles, muebles registrables (automotores?) y prestaciones periódicas y vitalicias (art 1552)
- CONTRATO ONEROSO DE RENTA VITALICIA (art 1601)
- CESION DER HER (art 1618 inc a)

# PODERES POR ESCRITURA PÚBLICA

- CESION DER LITIGIOSOS. Si no incluyen inmuebles puede ser por acta judicial, siempre que el sistema informático asegure la inalterabilidad del instrumento. (art 1618 inc b)
- Cesión de derechos derivados de un acto instrumentado por escritura pública
- Contrato de Fideicomiso sobre inmuebles: (art 1669)

# PODERES POR ESCRITURA PÚBLICA

- DENUNCIA DE DETERIORO, SUSTRACCIÓN, PÉRDIDA Y DESTRUCCIÓN DE TÍTULOS VALORES O DE SUS REGISTROS (ART 1852 Y 1855)
- INVENTARIO DE BIENES DADOS EN USUFRUCTO SI HAY PERSONAS INCAPACES O CON CAPACIDAD RESTRINGIDA (ART 2137)
- INVENTARIO DE BIENES DADOS EN USUFRUCTO POR TESTAMENTO (ART 2137)

# PODERES POR ESCRITURA PÚBLICA

- RENUNCIA DE HERENCIA (ART 2299).  
TAMBIÉN POR ACTA JUDICIAL.
- CONSIGNACION EXTRAJ DE  
DEUDA (ART 910)
- APERTURA FORZADA DE CAJA DE  
SEGURIDAD POR VENCIMIENTO DE  
PLAZO O RESOLUCIÓN DE CONTRATO  
(ART 1417)

# PODERES

## CAPACIDAD (ART 364)

- REPRESENTADO DEBE TENER CAPACIDAD PARA OTORGAR EL ACTO AL MOMENTO DEL APODERAMIENTO;
- INCAPACIDAD TRANSITORIA???
- REPRESENTANTE: ES EL SUFICIENTE DISCERNIMIENTO.

# PODERES

REPRESENTACION APARENTE: (ART 367) ALGUIEN HA OBRADO DE MANERA DE INDUCIR A UN TERCERO A CELEBRAR UN ACTO JURÍDICO, DEJÁNDOLO CREER RAZONABLEMENTE QUE NEGOCIA CON SU REPRESENTANTE, SIN QUE HAYA REPRESENTACIÓN EXPRESA, SE ENTIENDE QUE LE HA OTORGADO TÁCITAMENTE PODER SUFICIENTE.

# REPRESENTACIÓN APARENTE

Se presume:

- a. quien de manera notoria tiene la administración de un establecimiento abierto al público es apoderado para todos los actos propios de la gestión ordinaria de éste;
- b. los dependientes que se desempeñan en el establecimiento están facultados para todos los actos que ordinariamente corresponden a las funciones que realizan;
- c. los dependientes encargados de entregar mercaderías fuera del establecimiento están facultados a percibir su precio otorgando el pertinente recibo.

# PODERES

**AUTOCONTRATO:** (ART 368.)- NADIE PUEDE, EN REPRESENTACIÓN DE OTRO, EFECTUAR CONSIGO MISMO UN ACTO JURÍDICO, SEA POR CUENTA PROPIA O DE UN TERCERO, SIN LA AUTORIZACIÓN DEL REPRESENTADO.

**RECOMENDACIÓN:**

**COLOCAR CLÁUSULAS ESENCIALES EN LOS PODERES PARA VENTA CON POSIBILIDAD DE AUTO-CONTRATACIÓN:**

- PREVER EXPRESAMENTE FACULTAD DE AUTO-CONTRATO.
- DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE.
- PRECIO MÍNIMO.
- FORMA DE PAGO Y DE ACREDITACIÓN DEL MISMO

# PODERES

SUBSANACIÓN POR FALTA DE REPRESENTACIÓN:

EN LOS SUPUESTOS DE OTORGAMIENTOS DE ACTOS POR QUIEN INVOCARE REPRESENTACIÓN Y NO LA TUVIERE, O POR QUIEN HABIENDO SIDO INVESTIDO DE PODER EL MISMO NO TUVIERE LAS FACULTADES SUFICIENTES PARA LA CELEBRACIÓN DEL ACTO, SERÁ NECESARIA LA RATIFICACIÓN DEL ACTO; CON LO CUAL LOS EFECTOS DEL MISMO RECAERÁN SOBRE EL REPRESENTADO, Y EN FORMA RETROACTIVA..

EL COD. CIV. Y COM. TRATA EL INSTITUTO EN SUS ARTS 369 AL 371.

# PODERES

## Subsanación por falta de representación:

En el caso especial de la subsanación del defecto en la representación en una escritura pública se deberá otorgar la ratificación también por escritura pública (conf. Art 1017 inc c).

## RATIFICACION. (art 369)

- Suple defecto en representación.
- La actuación se da por autorizada, con efecto retroactivo al día del acto.
- Inoponible a terceros que hayan adquirido derechos con anterioridad

# PODERES

Caso del representante que “olvida” invocar la misma o que no la acredita (no cumple el art 307):

- NO invoca representación que tiene:

Se deberá otorgar escritura complementaria conjuntamente con la otra parte.

- Representación invocada pero notario no acredita (art 307)

S podrá subsanar mediante nota marginal u otorgamiento de escritura complementaria, pudiendo hacerlo sin necesidad de compareciente (art. 104 del Reglamento Notarial)

**PODERES GENERALES**

**PODERES GENERALES**

**(art 375)**

**SOLO ACTOS DE  
ADMINISTRACION  
ORDINARIA Y  
NECESARIOS PARA SU  
EJECUCION**

# PODERES GENERALES

## PODERES CON FACULTADES EXPRESAS (art 375)

Son necesarias **facultades expresas** para:

a. peticionar el divorcio, la nulidad de matrimonio, la modificación, disolución o liquidación del régimen patrimonial del matrimonio;

b. otorgar el asentimiento conyugal si el acto lo requiere, caso en el que deben identificarse los bienes a que se refiere;

c. reconocer hijos, caso en el que debe individualizarse a la persona que se reconoce;

# PODERES GENERALES

PODERES CON FACULTADES EXPRESAS (art 375)

d. aceptar herencias;

e. constituir, modificar, transferir o extinguir derechos reales sobre inmuebles u otros bienes registrables;

f. crear obligaciones por una declaración unilateral de voluntad;

g. reconocer o novar obligaciones anteriores al otorgamiento del poder;

# PODERES GENERALES

PODERES CON FACULTADES EXPRESAS (art 375)

h. hacer pagos que no sean los ordinarios de la administración;

i. renunciar, transar, someter a juicio arbitral derechos u obligaciones, sin perjuicio

de las reglas aplicables en materia de concursos y quiebras;

j. formar uniones transitorias de empresas, agrupamientos de colaboración empresaria, sociedades, asociaciones, o fundaciones;

# PODERES GENERALES

PODERES CON FACULTADES EXPRESAS (art 375)

k. dar o tomar en locación inmuebles por más de tres años, o cobrar alquileres anticipados

por más de un año;

l. realizar donaciones, u otras liberalidades, excepto pequeñas gratificaciones habituales;

# PODERES GENERALES

## PODERES CON FACULTADES EXPRESAS (art 375)

m. dar fianzas, comprometer servicios personales, recibir cosas en depósito si no se trata del necesario, y dar o tomar dinero en préstamo, excepto cuando estos actos correspondan al objeto para el que se otorgó un poder en términos generales.

# CONCLUSIONES DEL ART. 375

1) UN PODER QUE CONTENGA SOLAMENTE LA PALABRA “GENERAL” SE REFIERE ÚNICAMENTE A ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DEBERÍA SER SUFICIENTE PARA TODOS LOS INCLUIDOS EN LA MISMA. DE TODAS FORMAS CONOCEMOS QUE LOS ENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS PARECEN NO CONOCER ESTA CIRCUNSTANCIA Y EXIGEN FACULTADES EXPRESAS AÚN EN LOS PODERES GENERALES DE ADMINISTRACIÓN.

ADMINISTRAR LIBREMENTE BIENES= ACTOS RELATIVOS A LA CONSERVACIÓN Y DE OBTENCIÓN LOS FRUTOS PROPIOS DE LOS MISMOS; QUEDANDO ENTONCES FUERA AQUELLOS QUE PUEDAN SIGNIFICAR UNA POSIBLE DESTRUCCIÓN O DISPOSICIÓN.

DUDA: EN LOS INCISOS SIGUIENTES NOS DA LAS PAUTAS DE DIFERENCIACIÓN.

# CONCLUSIONES DEL ART. 375

- 2) DATOS DE LOS BIENES: SE HA ELIMINADO LA NECESIDAD DE HACER CONSTAR LOS DATOS DE LOS BIENES EN LOS PODERES PARA DONACIONES (ANTES ART. 1807 INC 6).
- 3) RESPECTO DE LOS PODERES PARA OTORGAR ASENTIMIENTO CONYUGAL SE DEBERÁ HACER CONSTAR DATOS DE LOS BIENES.
- 4) COMO CONTRAPARTIDA EN UN PODER GENERAL CON FACULTADES DE DISPOSICIÓN (SEA POR DONACIÓN, VENTA, ETC) NO SERÁ NECESARIA LA CONSTANCIA DE DATOS DE LOS BIENES.

# PODERES

PLURALIDAD DE  
REPRESENTANTES: (ART 378)  
SIN INDICACIÓN DE QUE DEBAN  
ACTUAR CONJUNTAMENTE,  
TODOS O ALGUNOS DE ELLOS, SE  
ENTIENDE QUE FACULTA A  
ACTUAR INDISTINTAMENTE A  
CUALQUIERA DE ELLOS.

# REPRESENTACION VOLUNTARIA

APODERAMIENTO PLURAL (ART 379)

PODER OTORGADO POR VARIAS  
PERSONAS PARA UN OBJETO DE  
INTERÉS COMÚN PUEDE SER  
REVOCADO POR CUALQUIERA DE  
ELLAS SIN DEPENDENCIA DE LAS  
OTRAS

# EXTINCION DE PODERES

(ART 380)

A. CUMPLIMIENTO DEL O DE LOS ACTOS ENCOMENDADOS EN EL APODERAMIENTO;

B. MUERTE DEL REPRESENTANTE O DEL REPRESENTADO;

**SUBSISTE: EN CASO DE MUERTE DEL REPRESENTADO SI FUE CONFERIDO:**

1. PARA ACTOS ESPECIALMENTE DETERMINADOS Y
2. EN RAZÓN DE UN INTERÉS LEGÍTIMO QUE PUEDE SER SOLAMENTE DEL REPRESENTANTE, DE UN TERCERO O COMÚN A REPRESENTANTE Y REPRESENTADO, O A REPRESENTANTE Y UN TERCERO, O A REPRESENTADO Y TERCERO;

# EXTINCIÓN DE PODERES

c) REVOCACION: EFECTUADA POR EL REPRESENTADO;  
SIN EMBARGO,

## PODERES IRREVOCABLES: REQUISITOS

- PARA ACTOS ESPECIALMENTE DETERMINADOS.  
NEGOCIO BASE.
- LIMITADO POR UN PLAZO CIERTO,
- CAUSA: INTERÉS LEGÍTIMO DEL REPRESENTANTE, O DE UN TERCERO, O COMÚN A REPRESENTANTE Y REPRESENTADO, O A REPRESENTANTE Y UN TERCERO, O A REPRESENTADO Y TERCERO;
- SE EXTINGUE POR TRANSCURSO PLAZO
- PUEDE REVOCARSE SI MEDIA JUSTA CAUSA;

# PODERES IRREVOCABLES

## REQUISITOS

- PARA ACTOS ESPECIALMENTE DETERMINADOS. NEGOCIO BASE.
- TIPOS DE NEGOCIOS BASE:
  - VENTA (BOLETO O NO),
  - ACUERDOS DE DIVISIÓN CONDOMINIO,
  - ACUERDO PARTICIÓN DE RÉGIMEN DE COMUNIDAD,
  - ACUERDO PARTICIÓN DE HERENCIA,
  - CONTRATO DE FIDEICOMISO (PODER IRREV PARA TRANSMISIÓN DOMINIO FIDUCIARIO)
- LIMITADO POR UN PLAZO CIERTO,
- CAUSA: INTERÉS LEGÍTIMO DEL REPRESENTANTE, O DE UN TERCERO, O COMÚN A REPRESENTANTE Y REPRESENTADO, O A REPRESENTANTE Y UN TERCERO, O A REPRESENTADO Y TERCERO;
- SE EXTINGUE POR TRANSCURSO PLAZO
- PUEDE REVOCARSE SI MEDIA JUSTA CAUSA;

# EXTINCIÓN DE PODERES

D. RENUNCIA DEL REPRESENTANTE, PERO ÉSTE DEBE CONTINUAR EN FUNCIONES HASTA QUE NOTIFIQUE AQUÉLLA AL REPRESENTADO, QUIEN PUEDE ACTUAR POR SÍ O REEMPLAZARLO,

E. DECLARACIÓN DE MUERTE PRESUNTA DEL REPRESENTANTE O DEL REPRESENTADO;

F. DECLARACIÓN DE AUSENCIA DEL REPRESENTANTE;

# EXTINCIÓN DE PODERES

G. POR LA QUIEBRA DEL  
REPRESENTANTE O  
REPRESENTADO;

H. POR LA PÉRDIDA DE LA  
CAPACIDAD EXIGIDA EN EL  
REPRESENTANTE O EN EL  
REPRESENTADO

# EXTINCIÓN DEL PODER

OPONIBILIDAD A TERCEROS. (ART 381)

- ❖ MODIFICACIONES, RENUNCIA Y REVOCACION DE PODER: DEBEN SER PUESTAS EN CONOCIMIENTO DE LOS TERCEROS POR MEDIOS IDÓNEOS. (REGISTROS O NOTA EN MATRIZ)
- ❖ EN SU DEFECTO, NO SON OPONIBLES A LOS TERCEROS, A MENOS QUE SE PRUEBE QUE ÉSTOS CONOCÍAN LAS MODIFICACIONES O LA REVOCACIÓN EN EL MOMENTO DE CELEBRAR EL ACTO JURÍDICO.

LAS DEMÁS CAUSAS DE EXTINCIÓN DEL PODER NO SON OPONIBLES A LOS TERCEROS QUE LAS HAYAN IGNORADO SIN SU CULPA.

DEBEN PROBAR DEBIDA DILIGENCIA (ART 361):  
ESTUDIO MATRIZ/REGISTROS DE REVOCATORIAS

# REPRESENTACION VOLUNTARIA

MANDATO ENTRE CONYUGES: (ART 459)

Permitido: para representarlo en el ejercicio de las facultades que el régimen matrimonial le atribuye, pero NO para darse a sí mismo el asentimiento en los casos en que se aplica el artículo 456. La facultad de revocar el poder no puede ser objeto de limitaciones.

# REPRESENTACION VOLUNTARIA

MANDATO ENTRE CONYUGES: (ART 459)

PROHIBIDO PARA ASENTIMIENTO  
CONYUGAL PARA:

-Disponer de los derechos sobre la  
vivienda familiar, (art 456)

-Disponer de los muebles  
indispensables de ésta,

-Transportarlos fuera de ella.

# PODERES PARA ASENTIMIENTO

-Permitido entre cónyuges.

Excepto dar asentimiento para:

-Disponer de los derechos sobre la vivienda familiar, (art 456)

-Disponer de los muebles indispensables de ésta,

-Transportarlos fuera de ella.

# PODERES PARA ASENTIMIENTO

## CONTENER:

- Identificación de bienes (art 375 inc b)
- Especificar el acto para el cual se dará asentimiento y elementos constitutivos
- Elementos constitutivos: Venta: precio y forma de pago. Precio mínimo.

Otros actos: Donaciones, División  
Condominio, Partición herencia.

# DOCUMENTOS HABILITANTES

## ACREDITACION DE REPRESENTACION.

(art 307)

-Presentación del documentación original que lo acredite,

-Agregar al protocolo, excepto poderes grales o para más de un asunto o de otros documentos habilitantes que hagan necesaria la

devolución, supuesto en el cual se debe agregar copia certificada por el escribano.

-Documentos habilitantes ya protocolizados en el registro:

Exhibición + y mencionar dónde obra agregado, indicando folio y año.