

PROTOCOLIZACIÓN. PODER OTORGADO EN EL EXTRANJERO.  
SUSTITUCIÓN DE PODER. SUBMANDATO. MANDATARIO.  
APODERAMIENTO

Resumen

*La «sustitución» otorgada en la República Argentina extendida en escritura pública y autorizada por escribano público cumple los requisitos del artículo 291 de la ley 18.362 y del artículo 42 de la ley 16.871. En la compraventa de 2011, el apoderado actuó invocando un submandato que cumple con el artículo 291 de la ley 18.362. El negocio de apoderamiento invocado observó la solemnidad requerida para los negocios de gestión. El extravío de la copia puede ser subsanado con la obtención de un testimonio de la matriz. El submandato utilizado está revestido de fe pública.*

*Corresponde protocolizar en Uruguay el poder otorgado por la sociedad en Panamá o, en caso de que el poder haya sido incorporado a un registro notarial en otro país, un testimonio que acredite tal circunstancia. De efectuarse dicha protocolización, no es necesaria ratificación alguna; solo en caso de no poderse obtener alguno de los mencionados documentos para su protocolización corresponde solicitar la ratificación de la sociedad.*

Informes: Registral y Civil

Consulta

I. HECHOS

**Poder general.** Por escritura de 3.9.1975 autorizada por el notario CM en la ciudad de Panamá, República de Panamá, CH Corporation otorga poder general a los señores HOV, JMB y MJV «para que actuando individualmente, o sea, por sí solos, en nombre de dicha sociedad, en cualquier parte del mundo [...]» (textual de la escritura que se referirá en el próximo párrafo, inscripta en el Registro Público, sección Personas Mercantil, tomo ..., folio ..., asiento ...).

**Sustitución.** Por escritura que en la ciudad de Buenos Aires, República Argentina, el 21.12.2010 autorizó el escribano MEN, el señor HOV «sustituyó» a favor de HOV y/o JRV, para que actúe en forma indistinta uno cualquiera de ellos, las cláusulas decimoprimera y decimonovena del poder general antes referido:

DECIMOPRIMERO. Comprar, permutar o de otra manera adquirir y tener, usar, hipotecar, vender o de otra manera enajenar cualquier bien mueble o inmueble, cualesquiera derechos o privilegios en ellos que estima-

ren necesarios o convenientes para los negocios de la sociedad y, en general, realizar cualquier acto con bienes inmuebles. [...]

DECIMONOVENO. Sustituir total o parcialmente este poder, sin perjuicio de reservarse el ejercicio de las facultades que en ellos se confieren, y revocar cualesquiera sustituciones que hubieren hecho.

Dicha escritura fue debidamente legalizada y protocolizada por el Esc. RGV con el número ... el 28.12.2010.

**Compraventa.** Por escritura de fecha 12.8.2003, D S. A. enajenó, en cumplimiento de promesa de fecha 1.11.1985, cesión de promesa de fecha 7.10.1986 y cesión a favor de CH Corporation de fecha 31.3.2003, todo debidamente inscripto, autorizada por el Esc. RGV, por título compraventa y modo tradición, el padrón .../704, de la localidad catastral Punta del Este, departamento de Maldonado, cuya primera copia fue inscripta en el Registro de la Propiedad, sección Inmobiliaria de Maldonado con el número ... el 9.2.2004.

En dicha escritura, CH Corporation compareció representada por HOV, según poder conferido a favor de HOV, JMB y MJV el 3.9.1975, ante el notario CM, en la ciudad de Panamá, antes referido. El escribano dejó expresa constancia de que dicho poder «tenía facultades suficientes para este otorgamiento, inscripto en el Registro Público, sección Personas Mercantil, tomo ..., folio ..., asiento ..., que, *legalizado, devuelvo al representante*» (destacado nuestro).

**Compraventa e hipoteca por saldo de precio.** Por escritura de compraventa e hipoteca autorizada por el Esc. RGV el 29.12.2010, CH Corporation, representada por HOV, enajenó por título compraventa y modo tradición a EDR y LPA el padrón .../704 de Punta del Este (primera copia inscripta en el citado Registro con el número ... el 12.1.2011). En dicha escritura se controló que el señor HOV comparecía por la sustitución de poder referida.

**Cancelación de hipoteca.** En garantía del saldo de precio emergente de la compraventa antes referida, los compradores hipotecaron a favor de la parte vendedora dicho padrón. Por escritura de fecha 28.10.2011, y ante la Esc. AG, CH Corporation, representada en este caso por JRV, según la «sustitución» referida, otorgó carta de pago por el saldo de precio y canceló la hipoteca que pesaba sobre el bien (primera copia inscripta en el citado Registro con el número ... el 10.11.2011).

## II. SITUACIÓN PROBLEMÁTICA

En el estudio de la titulación del bien padrón .../704 de Punta del Este se presentan las siguientes observaciones por parte del escribano que procederá a otorgar la escritura pública de su compraventa:

1. El poder original otorgado por el notario público de Panamá CM el 3.9.1975 (relacionado en hechos) se encuentra extraviado. Se cuenta hoy con la minuta, en el archivo público de Panamá.

2. La escritura pública de sustitución de poder otorgada en Buenos Aires el 21.12.2010 ante el Esc. MEN fue presentada ante el Registro Nacional de Actos Personales el 30.8.2011 e inscrita de forma provisoria con el número ...; posteriormente, el 27.11.2011, caduca. En la observación planteada por dicho Registro, la que luce hasta el día de hoy en la caratula registral, aduce que el acto no se trata de una sustitución de poder, sino de submandato o nuevo poder.

El fundamentando del rechazo se basó en la redacción de la comparecencia por el escribano de la República Argentina: «HOV [...] concurre a este otorgamiento en nombre y representación y en su carácter de apoderado general de CH Corporation [...]». Dicha actuación en nombre del mandante original y no en nombre propio nos lleva a entender que no estamos frente a la figura de «sustitución de poder», sino, en todo caso, ante un «submandato» o figura afín.

Los escribanos actuantes en la escritura pública de compraventa e hipoteca por saldo de precio y en la escritura pública de cancelación de hipoteca otorgaron los negocios jurídicos en base la escritura pública de sustitución, la cual, debidamente legalizada y apostillada, fue protocolizada en nuestro país por el Esc. RGV el 28.12.2010. Ambos entendieron que no era un acto inscribible, en función de tratarse de un submandato o figura afín, y que CH Corporation se encontraba válidamente representada.

### III. CONSULTA

¿HOV y JRV tenían legitimidad para representar a CH Corporation en base a la escritura pública de sustitución de poder otorgada en Buenos Aires el 21.12.2010? En la actualidad, de entender que no contaban con legitimación, ¿debe solicitarse una ratificación de los negocios jurídicos llevados a cabo por CH Corporation?

### IV. OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

1. Con relación a la situación de no contar actualmente con la primera copia del poder original, entiendo que el escribano de Argentina dio plena fe de que el poder originario contaba con las facultades para otorgar lo que él llamo «sustitución de poder».

En jurisprudencia, podemos observar que el hecho de dejar expresa constancia de que tenían facultades suficientes para dicho otorgamiento hace plena fe al respecto.<sup>10</sup>

10 TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 2.º TURNO. Sentencia n.º 11/2015, de 18.3.2015: «Cabe resaltar, en este orden, que no se tenía por qué agregar el poder original a efectos de determinar si tenía facultad de sustituir, como afirma el *a-quo*, ya que en la constancia IV del literal B del poder, la escribana actuante dejó expresa constancia de que tenían facultades suficientes para ese otorgamiento, lo que hace plena fe al respecto».

2. En cuanto a la validez de los negocios jurídicos, en mi opinión, los otorgados por HOV y JRV en base a la escritura pública de sustitución de poder otorgada en Argentina *son válidos y eficaces, y no se necesita hoy ratificación alguna por parte de CH Corporation.*

Del estudio de las diferentes figuras que se presentan en esta materia —apoderamiento, sustitución de poder en sentido propio, sustitución cumulativa y subapoderamiento—<sup>11</sup> puedo concluir que estamos frente un caso de sustitución cumulativa o submandato: HOV, en su calidad de apoderado de CH Corporation, otorgó un nuevo negocio de apoderamiento en nombre y representación de CH Corporation a través del cual confirió poder a HOV y JRV para que puedan celebrar actos con eficacia representativa directa para dicha sociedad. Los actos jurídicos llevados a cabo produjeron eficacia representativa en el patrimonio del poderdante originario.

En tal sentido, y realizando el estudio sugerido por la Comisión de Directiva Nacional de la AEU el 24.5.2016, expediente 1041/2015, he verificado los siguientes extremos:

1. El poderdante originario había conferido poder a HOV, JMB y MJV.
2. Dicho poder era suficiente para otorgar los actos en los cuales comparecieron los subapoderados.
3. El poder se encontraba vigente a la fecha del otorgamiento de los negocios jurídicos.
4. No se encontraba en el poder original prohibición de subapoderar.<sup>12</sup>
5. El apoderado originario confirió poder a los subapoderados.
6. Dicho poder fue suficiente para otorgar los actos jurídicos.
7. El poder se encontraba vigente a la fecha de los otorgamientos.
8. El subpoder no es un acto inscribible.

## Informe de la Comisión de Derecho Registral

### I. RESUMEN DE LOS HECHOS

1. Año 1975. CH Corporation otorga poder general a los señores HOV, JMB y MJV en escritura autorizada el 3 de setiembre en Panamá por el notario CM.

2. Año 2003. HOV actuó en la compraventa en representación de CH Corporation en virtud del poder antes referido que el escribano autorizante tuvo de manifiesto, controló su legalización y devolvió (no estaba vigente la ley 18.362).

11 ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO CIVIL (informante: Juan Pablo VILLAR). «Submandato. Sustitución de mandato». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 102, n.º 1-12 (ene.-dic. 2016), pp. 196-208.

12 DEL CAMPO, Francisco. «Sustitución de mandato y submandato: estudio del artículo 2067 del Código Civil». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 75, n.º 1-6 (ene.-jun. 1989), pp. 171-174.

3. Año 2010. HOV «sustituyó» a favor de HOV y/o JRV para que actúen en forma indistinta uno cualquiera de ellos las cláusulas que se transcribieron del poder general antes referido. La primera copia fue debidamente legalizada y protocolizada el 28 de diciembre por escribano uruguayo.

4. Año 2011. JRV, submandatario, y en representación de CH Corporation, otorgó carta de pago y canceló la hipoteca referida.

## II. LA CONSULTA

- a) Si HOV y JRV tenían legitimidad para representar a CH Corporation.
- b) Si se entendiera que no tenían legitimidad, si debe solicitarse ratificación de los negocios jurídicos llevados a cabo por CH Corporation.

## III. NUESTRO INFORME

La actuación de los señores HOV y JRV en las escrituras en que representaron a CH Corporation es legítima: HOV es uno de los mandatarios originarios en la escritura otorgada por CH Corporation en Panamá; JRV lo hizo en su calidad de submandatario, en virtud de la escritura otorgada por HOV en Argentina en escritura pública autorizada por escribano argentino.

En ambas escrituras se cumple lo dispuesto por el artículo 291 de la ley 18.362:

El negocio de apoderamiento para negocio de gestión solemne deberá otorgarse indistintamente por escritura pública o por documento privado con firmas certificadas notarialmente.

[...]

Si se omiten los requisitos a que refiere el inciso primero, el negocio de gestión será válido, pero ineficaz.

[...]

Para los poderes provenientes del extranjero, [...] y posterior protocolización en nuestro país, y de tratarse de documento público, se exigirá esta última sin perjuicio [...] de su previa legalización y traducción en legal forma, de corresponder.

El artículo 42 de la ley 16.871 establece para los actos «cuya inscripción fuere obligatoria» el requisito de legalización y traducción. El decreto 175/992, de 5 de mayo de 1992, habilita la protocolización de un testimonio por exhibición en sustitución del original.

Puede entenderse que no se ha cumplido con las normas nacionales por no contarse con la copia de la escritura matriz ni tampoco con un testimonio de ella, por lo que la actuación de los otorgantes sería válida pero ineficaz (por ausencia de solemnidad). Por tratarse de una escritura pública otorgada ante notario panameño en su protocolo, la copia extraviada puede ser suplida por testimonio de la matriz —legalizado—, posteriormente protocolizado.

No es necesaria la ratificación de los actos otorgados por los mandatarios invocados en el submandato («sustitución»). El negocio de apoderamiento invocado observó la solemnidad requerida para los negocios de gestión.

Se cuestiona la falta de poder de representación. Pero el submandato («sustitución») invocado en los distintos actos otorgados por los apoderados reviste la solemnidad requerida, por lo que surge de él el requisito legal de eficacia.

La calificación registral de la sustitución otorgada en Argentina es la de submandato, un acto no inscribible (ley 16.871, art. 41, inc. 3.º).

Conforme GAMARRA,<sup>13</sup> la autorización para sustituir «es un presupuesto necesario (constitutivo) de la sustitución [...][:] el mandatario sale de la relación contractual, deja de ser mandatario».

La figura del submandato no está reglada; surge como figura autónoma en el artículo 41 de ley 16.871. En la consulta que se formula, el mandatario original (HOV) sigue siendo el obligado y responsable ante CH Corporation; no sale de la relación contractual. La expresión «sustitución» que surge de la escritura que se presentó al Registro para su inscripción no obliga al registrador a asumir que efectivamente estamos en presencia de una verdadera sustitución, ya que el sustituyente (HOV) se designa a sí mismo, por lo que al otro «sustituto» le otorga un negocio de apoderamiento en nombre propio.

El escribano autorizante del submandato transcribe —en lo pertinente— el contenido del poder original y establece que «lo transcripto es copia fiel de la parte pertinente del mandato relacionado»; y en lo que hace al submandato, este está «referido únicamente a las facultades pretranscriptas». Y expide la copia para los «mandatarios». Todo ello, revestido de fe pública. El submandatario actuó dentro de las facultades conferidas en este último instrumento.

El extravío de la copia del poder original puede ser subsanado mediante la obtención de un testimonio de la matriz, legalizado y posteriormente incorporado a un registro de protocolizaciones de escribano uruguayo.

Esc. Enrique Marna  
Informante

Aprobado por los escribanos Susana Cambiasso, Álvaro Garbarino, Inés Rodríguez Sarmiento, M.<sup>a</sup> Claudia Pereiro, M.<sup>a</sup> Cristina Anzuela, Karin Perdomo, Gerardo Cardozo, Javier Aschieri, M.<sup>a</sup> del Rosario Marchese, Ana M.<sup>a</sup> Grassi y Mercedes Azar.

M.<sup>a</sup> Mercedes Azar Gómez  
Coordinadora

13 GAMARRA, Jorge. *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo I, 4.<sup>a</sup> ed. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 1995, pp. 39-48.

## Informe de la Comisión de Derecho Civil

### I. SÍNTESIS DE LOS HECHOS

1. D S. A., en cumplimiento de promesa y cesión, enajena por título compraventa y modo tradición a CH Corporation el inmueble padrón ... en escritura autorizada el 12.8.2003. En dicha escritura, CH Corporation fue representada por HOV, según poder conferido a su favor —y de otras personas— el 3.9.1975 ante el notario CM, en la ciudad de Panamá. En las constancias, el escribano autorizante de la escritura de compraventa expresó que dicho poder «tenía facultades suficientes para este otorgamiento, inscripto en el Registro Público, sección Personas Mercantil, tomo ..., folio ..., ..., que, legalizado, devuelvo al representante».

2. Surge de la escritura pública de «sustitución de poder» autorizada en Argentina el 21.12.2010, cuya primera copia fue legalizada y protocolizada en Uruguay el 28.12.2010, que:

- a) HOV compareció en nombre, representación y en su carácter de apoderado general de CH Corporation.
- b) Se identificó el apoderamiento originario otorgado en Panamá el 3.9.1975 ya relacionado y se transcriben algunas de sus cláusulas; en especial, la cláusula decimoprimera, que confiere, entre otras, facultades para enajenar e hipotecar, así como la cláusula decimonovena, que expresa: «Sustituir total o parcialmente este poder, sin perjuicio de reservarse el ejercicio de las facultades que ellos se confieren, y revocar cualesquiera sustituciones se hubieren hecho».
- c) El compareciente, en el carácter invocado y acreditado por la sociedad, expresó: «Que viene por el presente instrumento a *sustituir* el mandato relacionado referido únicamente a las facultades pretranscriptas a favor de HOV y JRV para que actúe en forma indistinta uno cualesquiera de ellos».

El escribano deja constancia de que una copia del poder «agrego a la presente».

3. CH Corporation, representada por HOV en su calidad de apoderado, enajenó por título compraventa y modo tradición el inmueble referido según escritura pública autorizada el 29.12.2010, cuya primera copia fue debidamente inscripta. En garantía del saldo de precio, los compradores hipotecan el inmueble a favor de la sociedad.

4. CH Corporation, representada por JRV, otorgó carta de pago y canceló la hipoteca referida en escritura pública autorizada el 28.10.2011.

### II. CONSULTA

¿HOV y JRV tenían legitimidad para representar a CH Corporation en base a la escritura pública de sustitución de poder otorgada en Buenos

Aires el 21.12.2010? En la actualidad, de entender que no contaban con legitimación, ¿debe solicitarse una ratificación de los negocios jurídicos llevados a cabo por CH Corporation?

### III. INFORME

#### A. Apoderamiento y figuras afines; mandato y figuras afines

Para comenzar se distinguirá al *apoderamiento* de algunas figuras afines.

1. *Apoderamiento*. El *apoderamiento* es un negocio por el cual una persona (*poderdante*) confiere poder a otra (*apoderado*) para celebrar actos en su nombre con eficacia representativa.<sup>14</sup>

2. *Apoderamiento mediante apoderado*. El *apoderamiento mediante apoderado* (también llamado por la doctrina extranjera *sustitución cumulativa*)<sup>15</sup> es un negocio jurídico por el cual el *poderdante* originario (A), a través de un *apoderado* (B), confiere poder de representación a otro sujeto (C).<sup>16</sup>

3. *Subapoderamiento*. El *subapoderamiento* es un negocio por el cual un *apoderado* (B), en su calidad de tal y fundamentado en el poder que le confirió el *poderdante* originario (A), otorga un negocio de *apoderamiento* en nombre propio a través del cual actúa como *subpoderdante* y confiere poder al *subapoderado* (C) para que pueda celebrar actos en nombre y representación del *poderdante* originario (A) con eficacia representativa directa.<sup>17</sup>

14 En términos más precisos, considero que el *apoderamiento* para otorgar un negocio representativo directo puede definirse como un negocio jurídico por el cual un sujeto autoriza la eficacia representativa de eventuales y futuros actos representativos que celebre determinada persona y, a su vez, autoriza la intromisión ajena que implica la celebración del acto.

15 Mosco, Luigi. *La representación voluntaria en los negocios jurídicos*. Barcelona: Nereo, 1963, p. 458, diferencia la subrepresentación de lo que llama *sustitución cumulativa* cuando expresa: «Mientras en la *sustitución cumulativa* el primer representante otorga el poder en nombre del *dominus*, en el supuesto en estudio [subrepresentación] se da el poder en nombre propio, por lo que parece legítimo afirmar que nos encontramos ante una especie particular de autorización (*Ermächtigung*) fundada en el *apoderamiento* de que está investido el primer representante y caracterizada por el hecho de que el segundo representante está autorizado a tratar en nombre del *dominus*».

16 Con mayor precisión técnica, considero que el *apoderamiento* mediante *apoderado* para otorgar un negocio representativo directo puede definirse de la siguiente manera: es un negocio jurídico por el cual un *apoderado* (B), en nombre y representación del *poderdante* (A), autoriza la eficacia representativa de eventuales y futuros actos representativos que celebre el nuevo *apoderado* (C) en representación del *poderdante* (A) y, a su vez, autoriza la intromisión ajena que implica la celebración del acto.

17 Con mayor precisión técnica, considero que el *subapoderamiento* para otorgar un negocio representativo directo puede definirse de la siguiente manera: es un negocio jurídico por el cual un *apoderado* (B), en su calidad de tal, fundamentado en el poder que le confirió el *poderdante* originario (A), en nombre propio, autoriza al *subapoderado* (C) para

4. *Sustitución de apoderado*. La denominada *sustitución de poder* es un negocio por el cual un apoderado (*B*) sustituye —total o parcialmente— su calidad de tal en un sustituto (*C*), de manera que este (*C*) queda ubicado en la situación de apoderado que tenía aquel (*B*) con relación al poderdante (*A*). Se trata de una subrogación personal; por ello, como ha señalado ZINNY,<sup>18</sup> más que de «sustitución de poder», debería hablarse de «sustitución de apoderado». En virtud de la subrogación de apoderado, el sustituto (*C*) queda ubicado en la situación de poder de representación y legitimación para actuar en la que se encontraba el apoderado sustituyente (*B*).

Los mismos tipos negociales vinculados al negocio de apoderamiento son trasladables al contrato de mandato, con las diferencias que genera la diferente naturaleza del apoderamiento y el mandato. En tal sentido, se distingue el *mandato*, el *mandato otorgado a través de un apoderado*, el *submandato* y la *sustitución de mandato (sustitución de mandatario)*.

## B. ¿Qué tipo negocial se otorgó en la escritura denominada «sustitución de poder»?

Para determinar ante qué figura nos encontramos es imprescindible realizar la actividad interpretativa, de acuerdo con las reglas establecidas en los artículos 1297 y siguientes del Código Civil, para, según cuál sea el resultado interpretativo, efectuar la calificación negocial que corresponda.

La calificación consiste en ubicar el negocio dentro de una categoría predeterminada por la ley (negocios *típicos*) o elaborada por la doctrina (negocios *atípicos*) para poder aplicar la normativa correspondiente.<sup>19</sup> Vale destacar que la calificación que realicen las partes no es vinculante. El operador jurídico puede concluir que el negocio celebrado, por su contenido, es distinto al que puede surgir de su rótulo; ello, porque, como señala RODRÍGUEZ RUSSO,<sup>20</sup> la calificación se deduce del contenido del negocio y no del nombre elegido por las partes para rotularlo (corresponde al ámbito de los efectos en que la voluntad de las partes no cuenta).

La palabra *sustituir*, según el diccionario de la Real Academia Española, significa «1. [verbo] Tr[ansitivo]. Poner a alguien o algo en lugar de otra persona o cosa. 2. Dicho de una persona o cosa: Ocupar el lugar de otra. 3. Tr. Suplir a alguien o hacer sus veces».

Si bien el significado de la palabra *sustituir* es claro, su utilización en determinados contextos lingüísticos, por las características propias del lenguaje, puede conducir a que el significado del enunciado resulte ambiguo.

---

que celebre actos en nombre y representación del poderdante originario (*A*) con eficacia representativa directa, así como la intromisión que implica la celebración del acto.

18 ZINNY, Mario Antonio. *Conocimientos útiles para la práctica del derecho*. Buenos Aires: Ad-Hoc, 2007, p. 186.

19 Conf. RODRÍGUEZ RUSSO, Jorge. *La interpretación del contrato*, 1.<sup>a</sup> ed. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 2006, p. 70.

20 Conf. RODRÍGUEZ RUSSO, Jorge. *La interpretación del contrato cit.*, p. 68.

La *ambigüedad* o *polisemia* consiste en que una misma expresión puede representar más de un significado. Puede ser: *semántica*, cuando una palabra refiere a más de un significado; *sintáctica*, cuando de acuerdo con cómo se relacionan las palabras utilizadas, el enunciado puede expresar más de un significado, o *pragmática*, cuando una misma palabra o enunciado representa diversos significados para distintas comunidades o personas.

En sede de mandato, MOLLA y CARNELLI<sup>21</sup> distinguen dos modalidades de sustitución: 1) la sustitución en la relación contractual de mandato, de modo que sale el mandatario inicial (sustituyente) e ingresa en su lugar de parte contractual el cesionario (sustituto); 2) la sustitución en la cual un tercero (submandatario), sin ingresar como parte contractual en el contrato de mandato, cumple con el encargo que le cometió el mandante al mandatario.

Puede visualizarse la ambigüedad de la expresión «sustituir el mandato» en el hecho de que esta puede significar:

- a) que el mandatario (B) nombra a (C) para que ocupe su lugar en la relación de mandato con (A) (campo de la sustitución de mandatario),  
o
- b) que el mandatario (B) nombra a (C) para que lo sustituya en el cumplimiento de la gestión encomendada por el mandante (A) sin que (B) deje de tener la calidad de mandatario (campo del submandato).

La calificación de si el negocio otorgado fue una sustitución de mandatario (o de apoderado) o de un submandato (o un subapoderamiento) dependerá del resultado interpretativo al cual se arribe luego de realizar la actividad interpretativa correspondiente.

Del texto de la escritura surge que, luego de transcribirse parcialmente el poder originario otorgado por CH Corporation, el apoderado HOV expresa «que viene por el presente instrumento a *sustituir* el mandato relacionado referido únicamente a las facultades pretranscriptas a favor de HOV y JRV».

¿Qué significa sustituir el mandato en este caso? ¿Sustituir la parte mandataria o sustituir el cumplimiento del encargo? Nos encontramos ante una ambigüedad.

De acuerdo con el artículo 1298 del Código Civil, «habiendo ambigüedad en las palabras, debe buscarse más bien la intención común de las partes que el sentido literal de los términos».

Un aspecto clave para dirimir la cuestión consiste en que el propio sustituyente (HOV) es uno de los sustitutos. La sustitución de mandato contiene una subrogación personal y requiere, por lo tanto, que una persona ingrese y otra egrese de la relación contractual, situación que no se presenta en el caso concreto porque HOV no egresa de aquella. Por tal razón,

21 MOLLA, Roque, y CARNELLI, Santiago. «Cuestiones que plantea la sustitución del mandatario prevista en el artículo 2067 del Código Civil». En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo L (2020), p. 1020.

considero que el negocio no califica como una «sustitución de mandato» en el significado que se le confiere en Uruguay a dicho negocio, equivalente a una «sustitución de mandatario».

A entender del informante, el significado razonable de la declaración del mandatario HOV de sustituir el mandato a favor de sí mismo y de JRV consiste en que su intención fue preservar el poder y su calidad de mandatario para actuar por sí mismo y, al mismo tiempo, autorizar a JRV para que pueda actuar con eficacia representativa sobre la esfera jurídica de CH Corporation; es decir, su voluntad fue que ambas personas (HOV y JRV) pudieran actuar con eficacia representativa sobre la esfera jurídica de CH Corporation.

Al tener presente que HOV continúa en su calidad de mandatario, considero que la expresión «sustituir el mandato» fue utilizada en la acepción «sustituir el cumplimiento del encargo», preservando su calidad de mandatario —y por tanto, sus facultades para actuar—, y no el de subrogarlo en la parte contractual.

En otros términos, el significado razonable de la voluntad expresada en la escritura consiste en que HOV autorizó que el cumplimiento de la gestión encomendada por el mandante sea realizado por JRV sin que HOV deje de tener la calidad de mandatario, lo cual califica como un submandato a favor de JRV, con expresa mención del mandatario HOV en el sentido de que conserva el poder para actuar.

Parte de esta comisión interpreta que el negocio otorgado califica como una sustitución parcial del mandato, en el sentido de que HOV se mantuvo en su calidad de mandatario, pero, además, ingresa como parte mandataria el señor JRV, calificación que este informante no comparte.

En cualquier caso, cualquiera sea el resultado interpretativo, resulta claro que tanto HOV como JRV, en virtud de este negocio, quedaron legitimados para actuar en nombre y representación de la sociedad.

### **C. La protocolización del poder y la compraventa de 2010**

HOV, en su calidad de apoderado, representó a CH Corporation en la compraventa de 2010. El poder de HOV para producir la eficacia representativa surge del apoderamiento otorgado por CH Corporation en 1975, no de la denominada «sustitución de poder» suscripta en Argentina: no es posible sustituir un poder a favor de sí mismo.

El artículo 291, inciso 5.º de la ley 18.362 expresa:

Para los poderes provenientes del extranjero, de tratarse de documento privado, se exigirá la doble formalidad de certificación notarial de firmas en origen y posterior protocolización en nuestro país, y de tratarse de documento público, se exigirá esta última; sin perjuicio, en ambos casos, de su previa legalización y traducción en legal forma, de corresponder.

En el caso concreto, el poder proveniente de Panamá no fue protocolizado en Uruguay a los efectos de celebrar la compraventa de 2010. ¿Cuál es la consecuencia de la falta de protocolización?

El negocio de gestión otorgado con la utilización de un poder sin protocolizar ha sido calificado por ALBÍN y MOLLA<sup>22</sup> como un negocio irregular válido y eficaz, aunque adolece de un defecto de forma para tener plena conformidad con el ordenamiento. Con relación a los negocios irregulares en general, señalan los autores que su consecuencia puede ser diferente según el caso, pero, en general, se sanciona con la imposibilidad de acceder a los registros públicos u otros ámbitos de la administración.

La protocolización podrá ser cumplida en forma previa o coetánea, pero si ello no acontece, el negocio final será irregular hasta tanto se acredite su protocolización (aun posterior a él).

RODRÍGUEZ RUSSO<sup>23</sup> realiza un análisis similar y sostiene que la ausencia de protocolización trae como consecuencia que el Registro no inscribirá el negocio de gestión otorgado hasta tanto ella no se acredite notarialmente. Al igual que los dos autores antes mencionados, este sostiene que el negocio ingresa en la categoría de irregular porque la discordancia del negocio jurídico de gestión otorgado con el modelo legal atañe a exigencias extrínsecas a sus presupuestos y elementos tipológicos estructurales. La reacción negativa del ordenamiento jurídico consiste en la no inscripción en el Registro y no en la invalidez e ineficacia.<sup>24</sup>

Desde otro punto de vista, BLENGIO<sup>25</sup> sostiene que el tipo *poder eficaz* puede formarse progresivamente, y en caso de que se otorgue un negocio de gestión con la utilización de un poder que cumpla con el requisito de solemnidad pero no haya cumplido con la protocolización, podrá cumplir con este requisito después y sin que sea necesaria una nueva emisión de voluntad del poderdante. Nada impide, según este autor, que el poder se complete ulteriormente; en ese caso, el negocio de gestión que nació válido deviene eficaz sin ninguna ulterior manifestación de voluntad del poderdante.

En similar sentido que BLENGIO, CAFFERA<sup>26</sup> considera que el requisito de la protocolización no es un requisito de solemnidad, sino un requisito

22 MOLLA, Roque, y ALBÍN, Federico. «Ley 18.362 de Rendición de Cuentas 2007: análisis de los artículos 290 y 291». En *La Pluma*, vol. 12, n.º 31 (may. 2009), p. 43.

23 RODRÍGUEZ RUSSO, Jorge. «La forma del apoderamiento para negocio de gestión solemne. Coincidencias y divergencias en torno a la interpretación del artículo 291 de la ley 18.362». En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XLIII (2013), p. 785.

24 RODRÍGUEZ RUSSO, Jorge. «La forma del apoderamiento...» cit., p. 787.

25 BLENGIO, Juan. «El poder para otorgar un negocio solemne. La solución del artículo 291 de la ley 18.362». En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XL (2010), pp. 841-842.

26 CAFFERA, Gerardo. *Obligaciones*. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 2018, p. 385: «Ahora bien, existen cuatro requisitos adicionales que este artículo exige pero no son de solemnidad. A saber: (a) si el poder se otorga en documento privado, se exige la *certificación notarial de firmas* y la *protocolización*; (b) si el documento proviene del extranjero, además de la *certificación de firmas* y la *protocolización*, se requiere la *legalización y traducción oficial*. [=] Todos estos requisitos adicionales no son requisitos

de eficacia del negocio de apoderamiento; y que esto es clave, pues significa que su falta puede subsanarse con posterioridad y sin necesidad de que tenga que volver a otorgarse el negocio de apoderamiento. El poder será válido si se otorgó en documento público o privado, y los requisitos de eficacia podrán cumplirse en cualquier momento posterior, incluso luego de que se otorgue el negocio de gestión (este último, entre tanto, será válido pero ineficaz).

Al comparar ambas posiciones, se aprecia que difieren en que para MOLLA-ALBÍN, así como para RODRÍGUEZ RUSSO, la ausencia de protocolización impide la inscripción del negocio de gestión, por ser irregular, pero el apoderamiento y el negocio de gestión serán válidos y eficaces; para BLENGIO y CAFFERA, en cambio, el apoderamiento será ineficaz, y, como consecuencia, también lo será el negocio de gestión.

A entender del informante, la primera posición se ajusta mejor a lo dispuesto por el artículo 291 de la ley 18.362 que la segunda. Las razones se encuentran, por una parte, en que el inciso 3.º del artículo 291 dispuso que el negocio de gestión será ineficaz cuando se omitan los requisitos del inciso primero, esto es, la escritura pública o el documento privado con firmas certificadas; no se incluye la protocolización como requisito de eficacia. Por otra parte, el inciso 4.º del artículo 291 de la ley 18.362<sup>27</sup> establece como sanción por la falta de protocolización la imposibilidad de acceder al sistema registral, no la ineficacia del poder ni del negocio de gestión.

Sin perjuicio de la diferencia mencionada, ambas posiciones coinciden en algo muy importante a los efectos de este caso: la protocolización posterior al negocio de gestión es suficiente para cumplir con los requisitos legales, sin que sea necesaria una nueva manifestación de voluntad. Como consecuencia, cualquiera sea la posición que se siga, una vez protocolizado el apoderamiento, la irregularidad se subsana sin necesidad de ratificar el apoderamiento ni el negocio de gestión.

---

de solemnidad, pues no constituyen formas regladas de expresión de la declaración de voluntad, sino elementos externos a esta. A mi juicio, se trata de requisitos de eficacia del negocio de apoderamiento. Esto es clave, pues significa que su falta puede subsanarse con posterioridad, sin necesidad de que se tenga que volver a otorgar el negocio de apoderamiento. El poder será válido si se otorgó en documento público o privado, y los requisitos de eficacia podrán cumplirse en cualquier momento posterior, incluso luego de que se otorgue el negocio de gestión (este último, entre tanto, será válido pero ineficaz), como bien señala Blengio» (destacados nuestros).

27 El inciso 4.º del artículo 291 de la ley 18.362 dispone: «El registro no inscribirá negocios jurídicos en los que se haya actuado invocando poderes otorgados por documento privado con firmas certificadas hasta tanto no se acredite notarialmente su protocolización».

#### **D. Sobre la posibilidad de protocolizar un testimonio del documento de poder cuando este fue incorporado a un registro notarial en otro Estado**

Puede ocurrir que la copia del documento de poder que se pretenda legalizar y protocolizar en Uruguay ya haya sido incorporada en un registro notarial de otro país. Dicha situación se encuentra regulada en el artículo único del decreto 175/992, que sustituyó el artículo 3.º del decreto 155/968, y que en su inciso final dispone:

Cuando el poder haya sido incorporado a un registro notarial en otro país, deberá exigirse testimonio acreditando tal circunstancia, expedido por el notario u otro funcionario habilitado para ello en el país de procedencia, debiendo el escribano investido de la profesión en Uruguay protocolizar dicho testimonio, previa legalización y traducción en su caso, actuaciones respecto de las cuales se deberá, a su vez, expedir testimonio.

En el caso de marras, el escribano que autorizó la escritura de «sustitución de poder» en Argentina dejó constancia de que una copia del poder «agrego a la presente». Ante dicha situación, el decreto 175/992 permite protocolizar en Uruguay un testimonio que acredite tal circunstancia, expedido por el referido notario u otro funcionario habilitado para ello en el país de procedencia.

#### **IV. RESPUESTA A LAS CONSULTAS PLANTEADAS**

**Consulta 1.** ¿HOV y JRV tenían legitimidad para representar a CH Corporation en base a la escritura pública de sustitución de poder otorgada en Buenos Aires el 21.12.2010?

*Respuesta.* HOV estaba legitimado para actuar en la compraventa de 2010, en virtud del poder conferido por CH Corporation en 1975. JRV estaba legitimado para otorgar la carta de pago y cancelación de hipoteca, en virtud del negocio otorgado en Argentina en 2010, ya sea que se considere submandato o sustitución parcial.

**Consulta 2:** En la actualidad, de entender que no contaba con legitimación, ¿debe solicitarse una ratificación de los negocios jurídicos llevados a cabo por CH Corporation?

*Respuesta.* Consideramos que corresponde protocolizar en Uruguay el poder otorgado por la sociedad en Panamá el 3.9.1975 o, en caso de que el poder haya sido incorporado a un registro notarial en otro país, un testimonio que acredite tal circunstancia, de acuerdo con lo dispuesto por el decreto 175/992. De efectuarse dicha protocolización, no es necesaria ratificación alguna; solo en caso de no poder obtenerse alguno

de los mencionados documentos para su protocolización correspondería solicitar la ratificación de la sociedad.

Esc. Juan Pablo Villar  
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Patricia Rivas, Francisco Mastropierro, Nicolás García Rodríguez, Juan Pablo Villar, Roque Molla, M.<sup>a</sup> Inés Casatroja, Marcela de los Santos, M.<sup>a</sup> Beatriz Vázquez, Laura Parnás, Carlos Groisman, Adriana Silva, Mónica Jover, Ana Irabedra, Gustavo Echavarría, Diego Séré, Agustina Ferreira, M.<sup>a</sup> Marcela Aldana, Victoria Adami, M.<sup>a</sup> del Rosario Marchese, Américo Bianchi y Daniella Cianciarulo, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar  
Coordinadores

*Informes aprobados por la Comisión Directiva Nacional  
de la AEU el 14.3.2022, expediente 2569/2021.*