

Boleto De Compraventa Excepcion De Falta De Legitimacion Activa Mandatario Del Vendedor

JURISPRUDENCIA

Boleto de compraventa. Excepción de falta de legitimación activa.

Mandatario del vendedor Se confirma la sentencia que hizo lugar a la excepción de falta de legitimación activa, y desestimó la demanda por cumplimiento contractual y daños y perjuicios, por cuanto el aquí actor no fue parte en el boleto de compraventa en virtud del cual se reclama, pues no ha intervenido en él a título personal sino como mandatario del vendedor. En la ciudad de Dolores, a los once días del mes de octubre del año dos mil dieciocho, reunida la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial, en Acuerdo Ordinario, con el objeto de dictar sentencia en causa N° 97.059, caratulada: "CARDOSI, EDUARDO JOSE C/ GALARZA, RAMONA S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS CIVILES/COMERCIALES", habiendo resultado del pertinente sorteo (arts. 263 del CPCC; 168 de la Constitución Provincial), que los Señores Jueces debían votar según el siguiente orden Dres. Mauricio Janka; Silvana Regina Canale y María R. Dabadie. No interviniendo la Dra. Canale por encontrarse en uso de licencia (Resol. SE 8149/18 SCBA). El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

CUESTIONES Primera cuestión ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 237/242? Segunda cuestión ¿Qué corresponde decidir?

VOTACIÓN A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR JANKA DIJO: I. Vienen los autos a conocimiento del Tribunal en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte actora a fs. 250, contra la sentencia de mérito dictada a fs. 237/242, el que concedido libremente a fs. 251, se sustenta mediante la expresión de agravios de fs. 260/262, que no mereció réplica de la contraria. II. Mediante el pronunciamiento apelado, el iudex a quo hace lugar a la excepción de falta de legitimación activa opuesta, y desestima en consecuencia la acción instaurada por Eduardo Cardosi contra Ramona Galarza, por cumplimiento contractual y daños y perjuicios. Para así decidir valora que en el caso, se pretende el cumplimiento de una obligación que nace de un boleto de compraventa en el cual el actor no es parte, ya que no ha intervenido en él actuando a título personal sino como mandatario de quien habría sido el vendedor -Mauro Armani, quien por cierto no es quien promueve la demanda-. III. Contra tal temperamento se alza el apelante haciendo puntualmente hincapié en que se encontraba legitimado para suscribir el boleto de compraventa como apoderado de Mauro Armani; y asimismo, alude a que con posterioridad a ello devino en titular registral del bien, en base a todo lo cual se considera legitimado para reclamar su escrituración (fs. 260/262). IV. a) Así las cosas, debo señalar en primer lugar la existencia de ciertos argumentos que nunca fueron introducidos ni señalados en el escrito postulatorio de fs. 30/34, de cuyo contenido se desprende que Cardosi acciona como ¿vendedor? del inmueble, y no como apoderado o mandatario de quien verdaderamente figura como enajenante en el contrato de fs. 8/11, Mauro Emanuel Armani. Recién al contestar la excepción de falta de legitimación activa opuesta -con sustento en que el peticionante no adjunta el poder al que se alude en el contrato- el actor alega su calidad de representante del vendedor e invoca su legitimación para suscribir oportunamente el boleto de compraventa como apoderado (fs. 132/133). Pero lo cierto es que los términos en que quedara entablada la pretensión, mal pueden ser corregidos o mejorados al contestarse las excepciones opuestas, como tampoco a través de la ¿contestación de la contestación de la demanda? que formula el actor a fs. 133 vta./136, pues tal proceder no está previsto en el ordenamiento ritual (arts. 330, 331, 337, 344, 345, 354, 355 y 356 del CPCC). Con las alegaciones formuladas en la demanda y su contestación, la litis queda constituida, pues aquellas nutren el thema decidendum (art. 163 inc. 6 del CPCC); desde luego, para poder acreditar un hecho primero se lo debe alegar en las oportunidades procesalmente adecuadas, cuales son los escritos postulatorios del litigio, sea en la demanda y reconvencción y en sus contestaciones. Ello en virtud de una de las garantías del debido proceso, que consiste en la restricción de introducir cuestiones fuera de las oportunidades previstas (art. 18 Const. Nac.). Es así que estimo que los motivos por los cuales el recurrente considera que goza de legitimación -haber suscripto el contrato como apoderado del vendedor, y que luego devino en titular registral-, debieron ser introducidos al debate a través de la demanda, donde -por el contrario- el actor se presenta como ¿vendedor?. b) No obstante ello, es deber del sentenciante examinar antes de la fundabilidad de la pretensión, si ésta fue deducida por quien -y contra quien- debió serlo (art. 345 inc. 3 del CPCC); versando la cuestión sobre un presupuesto esencial de la acción, la investigación acerca de su titularidad es imprescindible para el dictado de un pronunciamiento válido (CARLI, Carlo: ¿La demanda civil?, La Plata, Editorial Lex, 1973, pág. 231). En tal sendero, y analizado el boleto de compraventa de fs. 8/11, surge del mismo que efectivamente el actor intervino en la operación en carácter de apoderado de Mauro Emanuel Armani -vendedor-, conforme un poder especial para vender otorgado en su favor, e instrumentado a través de la escritura número doscientos ochenta y cuatro, que allí se menciona. Así, el demandante no habría vendido por sí -como señala en la demanda- sino que lo habría hecho como mandatario de otra persona (arts. 1869, 1881 inc. 7, 1884 y conscs. del CC). Lo cual -y

sin perjuicio de que aquel instrumento de poder nunca fue adjuntado al proceso, cuestión sobre la que volveré- deja al descubierto su falta de legitimación sustancial para reclamar el cumplimiento del contrato -escrituración y pago de saldo de precio, más los daños y perjuicios-, pues simplemente no fue quien ¿vendió?. En el fenómeno de la representación debe considerarse como si el negocio, o el acto en el que hubiere intervenido el representante, lo hubiera llevado a cabo de manera directa el propio representado, de ahí que se trata de una ficción jurídica instituida por la propia ley. Es decir, que los efectos del acto se producen en forma directa e inmediata sobre la esfera jurídica del representado, dependiendo ello eventualmente de la eficacia del acto, es decir, de la existencia de la autorización necesaria, la que puede ser anterior o posterior al acto. El fenómeno está entonces dado por ese desdoblamiento entre el sujeto formal (representante) y el sustancial (representado). Por ende, toda vez que el reclamante no formó parte de la relación sustancial emergente del contrato de compraventa base de esta acción, resultando ajeno al mismo, cabe concluir en que no se encuentra habilitado para accionar (art. 1197 y conss. del CC).

c) Por otra parte, si bien como indica el apelante la demandada reconoce la operación oportunamente celebrada -conforme lo manifiesta a fs. 121/122 del escrito de contestación-, lo cierto es que en el marco de un proceso judicial, el apoderamiento especial aludido en el boleto de compraventa, no puede dejar de tenerse a la vista, debiendo esa circunstancia ser idóneamente acreditada por la parte interesada (art. 375 del CPCC). Como anticipara, cuestiones que hacen al orden público indican que -en forma previa- el sentenciante determine no sólo si el derecho invocado existe, sino también si éste se corresponde con aquel que lo hace valer (art. 12 CCyCN); es decir, si la persona que formula el reclamo ostenta la calidad invocada como titular del derecho, o poder jurídico pretendido al demandar. La legitimación procesal, determina quién puede actuar como parte actora en un proceso y frente a quién; es la condición jurídica en que se hallan una o varias personas en relación con el derecho invocado en juicio. La legitimación denota la posición subjetiva de las partes frente al debate judicial, desde el momento en que no es suficiente alegar un derecho, sino, además, afirmar su "pertenencia a quien lo hace valer y contra quien se deduce", de tal modo que la causa tramite entre los sujetos que en relación con la sentencia, puedan ser útilmente los destinatarios de los efectos del proceso y, por consiguiente de la tutela jurisdiccional. Se vincula en algunas ocasiones a la legitimación con la titularidad del derecho, apartándose de la conceptualización de posición jurídica o bien de cualidad. En este rumbo, "la excepción de falta de legitimación activa se configura cuando alguna de las partes no es titular de la relación jurídica sustancial en que sustenta la pretensión, con prescindencia de la fundabilidad de ésta" (CSJN, 1/7/97, LL, 1997-E-760; íd., 12/9/96, LL, 1997-B-641). Teniendo en cuenta estos parámetros, y siendo que el actor persigue el cumplimiento de una serie de obligaciones que tienen origen en un contrato en el que él no fue parte, ni intervino por sí, ya que no actuó a título personal, sino como representante -mandatario o apoderado- del vendedor Armani, observo que la falta de legitimación activa ha sido bien receptada por el a quo. Cabe en tal sentido insistir en que la falta o el defecto en la legitimación sustancial del actor, reside esencialmente en la ausencia de su vinculación con el instrumento cuyo cumplimiento reclama; no es parte de la operación y como tal, no se encuentra habilitado para demandar su consumación.

d) Refiere por otra parte el sentenciante que el actor carece de legitimación para iniciar estas actuaciones por no haber ¿acompañado? el poder especial aludido en el contrato (Considerando C, primer párrafo). Pero sin perjuicio de la cuestión formal que ha dejado señalada el a quo -falta de acompañamiento del poder para vender- el defecto de la legitimación es aquí -fundamentalmente- de carácter sustancial, pues quien reclama no intervino en la operación. Basta con pensar que si el actor se hubiera presentado como lo hace adjuntado el poder especial referido -superando así la valla señalada por el a quo- tampoco hubiese sido suficiente para promover por sí esta acción, ni aún con autorización del vendedor para ello. Es que no se admite en la Provincia de Buenos Aires la representación voluntaria de un apoderado no letrado, pese a que el mismo se presente con el patrocinio letrado correspondiente. Quien no tiene título de abogado o procurador carece de personería para estar en juicio en representación voluntaria de un tercero. Es decir, salvo el caso de representación legal, nadie puede en los tribunales de provincia actuar en justicia a nombre de otro sin ser abogado o procurador de la matrícula, pues carecería de personería para actuar legalmente en juicio según lo establecido por los arts. 110 y 111 de la ley 5177 (CSJN, 17/11/94, LL, 1995-D-971, cit. por Fenochietto, Carlos E., "Código Procesal Civil y Comercial", 8ª ed., 2006, p. 72, ap. b; arts. 46, 47 y conss. del CPCC; 1, 6, 57, 63, 66, 87, 110, 111 y conss. de la Ley 5177; causas de esta Alzada n° 82.862, 89.369, 91.634).

e) Desde otro vértice, la circunstancia de que con posterioridad a la fecha del boleto de compraventa traído a fs. 8/11, el actor hubiera devenido en titular dominial del bien inmueble, conforme surgiría de los informes acompañados -obtenidos en el año 2012- en nada cambia la situación desde que el accionante no conforma la relación contractual sustancial respecto de la cual se requiere la intervención jurisdiccional.

La ¿confusión? como medio extintivo de la relación obligacional principal a que alude el quejoso, no es aplicable al caso, pues aquella deviene como consecuencia de que en una misma persona se reúnen las calidades opuestas de acreedor y deudor, desde que una persona no puede exigirse a sí misma la realización de la prestación debida. Pues bien, no se trata la presente de una situación en que se reúnen en la misma persona las dos cualidades antitéticas de acreedor y deudor, de manera que el titular del crédito se encuentra deudor de sí mismo, y el responsable de la deuda se encuentra acreedor de sí propio, de modo tal que la institución

invocada por el quejoso, no resulta del todo pertinente (arts. 862 a 867 del CC). f) Por otra parte, y si bien el a quo alude a una posible cesión de derechos entre el actor Cardosi y el vendedor Armani, lo cierto es que no se ha acreditado en autos ninguna transmisión de los derechos u obligaciones que surgen del contrato traído, cualquiera hubiera sido su naturaleza y forma (art. 375 del CPCC). Recuérdese que por imperativo legal la cesión de derechos debe ser instrumentada por escrito, bajo pena de nulidad (art. 1454 CC), no habiéndose invocado oportunamente la misma ni mucho menos se ha acreditado con la presentación del documento correspondiente (arts. 375 y 384 CPCC). g) Refiere el recurrente que la demandada compradora, al ser extrajudicialmente convocada a otorgar el acto escriturario, nunca opuso reparo respecto de la legitimación de su parte. Tal manifestación carece de asidero, pues aquello no impide que judicialmente y en la oportunidad correspondiente, sean opuestas las excepciones que habilita el ordenamiento procesal civil y comercial (arts. 344, 345 del CPCC). h) Finalmente, cabe reflexionar que si bien el sentenciante de grado ha diferido el tratamiento de la excepción -fs. 137-, para el momento del dictado del decisorio de mérito, lo cierto es que en el caso, existían los elementos necesarios como para abordarla como planteo de previo y especial pronunciamiento, por ser la misma manifiesta. Para poder resolverse con carácter previo, la falta de legitimación debe poder ser resuelta cuando el juez se halle en condiciones de expedirse, sin otro trámite que el traslado de la excepción a la parte actora y sobre la base de los elementos de juicio inicialmente incorporados al proceso material objeto de la demanda. En el caso, se trata de la titularidad del interés en litigio, esto es, si el actor estaba legitimado en la causa a que se resuelva sobre las peticiones formuladas en la demanda, ya sea en sentido favorable o desfavorable. Y ello tiene carácter de manifiesto, pues ab initio había certeza respecto de la procedencia de la ausencia de legitimación. En tal sentido, se ha expresado que la falta de legitimación activa resulta manifiesta, cuando el demandante no es titular de la relación jurídica sustancial en que se funda la pretensión (CSJN, 24-8-95, E.D. 166-204), extremo que a mi modo de ver se verifica en el caso, de acuerdo a la manera en que ha quedado trabada la litis. Cabe destacar que su resolución como previa, tiene asimismo por finalidad, evitar el dispendio de tiempo y gastos en función del principio de economía procesal, cuando por faltar la calidad sustancial de las partes para poder pretender o contradecir respecto de la materia sobre la que versa el litigio, es innecesario esperar a que concluya todo el trámite del proceso. En otras palabras, por razones de economía procesal y de una más pronta afirmación de la seguridad jurídica, se admite la consideración de la falta de legitimación para obrar como excepción de previo y especial pronunciamiento, pero a condición de que sea manifiesta, es decir, cuando los elementos de juicio incorporados inicialmente a la causa permitan resolverla sin una indagación exhaustiva. Situación que considero se daba la especie. III. Como los agravios dan la medida de la competencia de esta Alzada y los expuestos no logran hacer mella en el decisorio impugnado (arts. 260, 261 y 266 CPCC), propongo desestimar el recurso de apelación interpuesto y confirmar la sentencia apelada de fs. 237/242 en cuanto ha sido materia de agravio (arts. 18 Const. Nac.; 862, 867, 1197, 1199, 1869, 1881 inc. 7, 1884 del CC; 46, 47, 163 inc. 6, 330, 331, 344, 345, inc. 3, 354, 375 del CPCC; 1, 6, 57, 63, 66, 87, 110, 111 y conchs. de la Ley 5177), con costas de esta Alzada al apelante que resulta vencido (art. 68 CPCC). VOTO POR LA AFIRMATIVA. LA SEÑORA JUEZA DOCTORA DABADIE ADHIRIÓ AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR JANKA DIJO: Conforme se ha votado la cuestión anterior corresponde confirmar la sentencia apelada de fs. 237/242, con costas de esta Alzada al apelante que resulta vencido (arts. 18 Const. Nac.; 862, 867, 1197, 1199, 1869, 1881 inc. 7, 1884 del CC; 46, 47, 68, 163 inc. 6, 263, 330, 331, 344, 345, inc. 3, 354, 375 del CPCC; 1, 6, 57, 63, 66, 87, 110, 111 y conchs. de la Ley 5177). ASI LO VOTO. LA SEÑORA JUEZA DOCTORA DABADIE ADHIRIÓ AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. CON LO QUE TERMINÓ EL PRESENTE ACUERDO, DICTÁNDOSE LA SIGUIENTE SENTENCIA De conformidad al resultado que instruye la votación del Acuerdo que antecede, por unanimidad se confirma la sentencia apelada de fs. 237/242, con costas de esta instancia al recurrente vencido (arts. 18 Const. Nac.; 862, 867, 1197, 1199, 1869, 1881 inc. 7, 1884 del CC; 46, 47, 68, 163 inc. 6, 263, 330, 331, 344, 345, inc. 3, 354, 375 del CPCC; 1, 6, 57, 63, 66, 87, 110, 111 y conchs. de la Ley 5177) y difiriéndose la regulación de honorarios (arts. 31 LHP). Regístrese. Notifíquese. Devuélvase.

035634E