

Escrituración Boleto De Compra Venta Apoderado Fallecimiento Previo Del Mandante Rechazo De La Demanda

JURISPRUDENCIA

previo del mandante. Rechazo de la demanda

Escrituración. Boleto de compra venta. Apoderado. Fallecimiento
Se confirma el rechazo de la demanda de escrituración, pues el boleto en que se funda fue suscripto por el apoderado cuando ya había fallecido la mandante. Se destaca que el poder irrevocable solo subsiste después de la muerte del poderdante cuando fue otorgado a los fines del cumplimiento de obligaciones asumidas en vida por este, pero no para celebrar nuevos contratos que el nombrado no hubiera comenzado antes de morir. En General San Martín, a los 19 días del mes de diciembre de dos mil diecisiete, se reúnen en Acuerdo Ordinario las señoras Jueces de la Sala Tercera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Martín, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: "MOLINARI, OSCAR BLANCO C/ MARIA J. RAMOS S/ SUC. VACANTE S/ ESCRITURACION", y habiéndose practicado oportunamente el sorteo que prescriben los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del Código Procesal, resultó del mismo que la votación debía realizarse en el orden siguiente: Dras. Perez y Gallego. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1ª) ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? 2ª) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A la primera cuestión, la Sra. Juez Dra. Perez dijo: I. Contra la sentencia dictada a fs. 488/491 que declara la falta de legitimación activa de Demecia Blanco y rechaza la demanda promovida por Roberto Molinari contra la sucesión vacante de María Justina Ramos de Reyes, se alzan ambos coactores.- A fs. 527/528 funda su agravio Demecia Blanco argumentado en líneas generales que su legitimación no fue atacada por la contraria razón por la resolución se ha dictado excediendo el marco del procedimiento. Asimismo indica que el instrumento que justifica su legitimación ha sido adjuntado a la demanda. Precisa que, no obstante lo dicho, su legitimación surge inequívocamente del poder especial para juicios emitido en favor de la Dra. Adriana Ferreyra, junto con el coactor Molinari. Explica que carece de lógica que haya suscripto un poder para actuar si no resulta cesionaria del 50% del boleto de compra venta.- Continúa criticando el rechazo de la acción, sustancialmente con los mismo argumentos del coactor Molinari (ver fs. 529/530), indicando que al momento de la citación los supuestos poseedores no se encontraban en el inmueble. Aclaran que la demanda se ha iniciado con anterioridad a la inscripción dominial en el marco de la ley 24.374.- II. Previo al tratamiento de la cuestión, no obstante la entrada en vigencia (1º de agosto de 2015) del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación y lo dispuesto en cuanto a su eficacia temporal (art. 7), tratándose el presente de un boleto de compraventa celebrado con fecha 31 de enero de 1992 (conf. fs. 2, demanda fs. 8/10), corresponde aplicar el Código Civil existente a esa fecha (conf. Aida Kemelmajer de Carlucci, "Nuevamente sobre la aplicación del Código civil y Comercial a las situaciones jurídicas existentes al 1 de agosto de 2015", La Ley 2 de junio de 2015, punto IV).- III. Cabe decir en primer término que si bien es cierto que las cuestiones no planteadas oportunamente al juez de grado resultan insusceptibles de introducción en la Alzada (art. 272 C.P.C.C.), la falta de legitimación, cuando es manifiesta, debe ser considerada aun de oficio por el tribunal de apelación, en tanto constituye un presupuesto ineludible de la acción que se ejerce, haciendo a la existencia o no de la relación jurídica en que se funda el pleito (doct. art. 345, inc. 3º, CPCC, este Tribunal Sala Segunda en causa nro. 49.176).- De este modo, en tanto la legitimación es un requisito esencial de la acción, su consideración puede ser examinada de oficio por este Tribunal. Así lo ha señalado el Superior Tribunal provincial al afirmar que: "...la declaración oficiosa de falta de legitimación es un resorte que per se no cabe reputar vedado, en tanto el órgano jurisdiccional puede verificar semejante requisito de la pretensión..."(SCBA LP B 58938 S 30/05/2012).- De allí entonces que se encuentre facultado el magistrado de grado para su ponderación, no resultando procedente la queja articulada respecto a lo oficioso del tratamiento.- IV. Ahora bien, y ahondando en lo manifestado por el sentenciante, a los fines de dar una solución que comprenda a ambos coactores en torno a la legitimación para obrar deben destacarse algunas cuestiones.- La presente acción por escrituración es iniciada por los Sres. Molinari Roberto y Blanco Demecia (fs. 8/10 30/12/2002) en virtud del boleto de compraventa suscripto el 31/01/1992.- El referido boleto (fs. 2) fue suscripto por el Sr. Molinari (comprador) y la Sra. Olinda Risso (vendedora en representación de la propietaria Sra. María Justina Ramos de Reyes según mandato otorgado).- El poder especial irrevocable (fs. 58/60) fue suscripto el 06 de febrero de 1986 y conferido por un plazo de seis años para que en nombre y representación de la poderdante la Sra. Olinda Risso se venda en los plazos, condiciones y por el precio que estime convenir a favor de quien resulte comprador el bien objeto de autos; facultándose asimismo a la apoderada a suscribir el boleto de compraventa y la respectiva escritura de traslación de dominio.- De aquí entonces y de acuerdo a las constancias de autos, el 06/02/1986 la Sra. María Justina Ramos de Reyes confirió a la Sra. Olinda Risso poder irrevocable por el plazo de seis años para vender el inmueble objeto de autos. Con fecha 24/07/1988 la poderdante Sra. Ramos falleció, celebrándose

posteriormente, el 31/01/1992, entre la Sra. Risso -mandataria- y el Sr. Molinari -coactor en autos- el boleto de compraventa a raíz del cual se iniciaron las presentes actuaciones.- Se ha señalado al respecto que el poder irrevocable sólo subsiste después de la muerte del poderdante, cuando fue otorgado a los fines del cumplimiento de obligaciones asumidas en vida por éste, pero no para celebrar nuevos contratos que el nombrado no hubiera comenzado antes de morir (arts. 1977, 1980 y 1982 C.C., este Tribunal Sala Segunda en causa nro. 45.252).- Los términos del poder acreditado en autos evidencian que se otorgó para disponer por medio de la mandataria del inmueble allí relacionado, a los fines de que ésta formalice un negocio futuro. Redactado en esos términos y sin otro instrumento emanado de la mandante o de quien legítimamente la representara, que acredite en interés de quién fue otorgado y para la conclusión de qué negocio específico, dicho poder y el mandato que porta se acabaron, en principio, con la muerte de la mandante (art. 1963, inc. 3° C.C.).- En el mismo sentido se ha dicho que tampoco puede tener eficacia post mortem un poder dado para dar cumplimiento a una oferta comercial aún no aceptada (art. 1149 del C.C.; Llorens, Luis R. y Rajmil, Alicia B ?Irrevocabilidad y eficacia ?post Mortem? de mandatos y poderes?, LL 2012-A).- Es que no se trata del caso del cumplimiento del boleto de compraventa en el que el negocio base está acreditado eficazmente, sino de la celebración del mismo con posterioridad a la muerte del poderdante. Por ello, dado que el boleto de compraventa acompañado al presente es la causa fuente del reclamo incoado, y no encontrándose legitimado el actor Molinari (y consecuentemente la coactora Blanco en virtud de sus manifestaciones) para la promoción del presente en razón de la fecha en la que fue celebrado el referido boleto y la data de la defunción de Sra. Ramos, corresponde, por los fundamentos dados, confirmar la sentencia apelada.- Voto, con el alcance expresado, por la Afirmativa.- La Sra. Juez Dra. Gallego votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.- A la segunda cuestión la señora Juez Dra. Perez dijo: Atento el resultado de la cuestión anterior, corresponde confirmar, por los fundamentos expuestos en la cuestión anterior, la sentencia dictada. Costas de alzada a los apelantes vencidos (art. 68 del C.P.C.C.).- Así lo voto.- La Sra. Juez Dra. Gallego votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.- Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Por lo expuesto, se confirma, por los fundamentos expuestos en la cuestión anterior, la sentencia dictada. Costas de alzada a los apelantes vencidos (art. 68 del C.P.C.C.). Difiriéndose la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 L.H.P.). REGISTRESE. NOTIFIQUESE. DEVUELVA.- Co relaciones Suden, Diego A. y ots. c/Anunciación SA s/acción de nulidad - Cám. Civ. Mendoza - 2ª - 20/03/2013 024571E