

## Modelo de Escrito

**Falta de acción.** Oponer excepción de falta de acción - Contesta demanda en subsidio y reservas. Señor Juez:...., abogado (CPACF Tº...., Fº....), en los autos caratulados «... c/... s/...» (Expte....), a V.S. se presenta y respetuosamente dice: I.\_ Constituye domicilio legal en.... II.\_ Soy apoderado de...., con domicilio real en...., como lo acredito con la copia de Poder General para Asuntos Judiciales que acompaño cuyo original declaro bajo juramento que se encuentra vigente. III.\_ En tal carácter y cumpliendo expresas instrucciones del mandante, vengo en legal tiempo y debida forma a oponer excepción de falta de legitimación para obrar (falta de acción) contra el señor.... y a contestar demanda en subsidio contra el mismo, para el hipotético caso de que V.S. no hiciera lugar a la excepción interpuesta, solicitando desde ya el rechazo de la demanda, con expresa imposición de costas a la actora, todo ello en base a las razones de hecho y de derecho que expongo a continuación. IV.\_ EXCEPCION DE FALTA DE ACCION: Con fecha.... se celebra entre el actor y mi mandante, el boleto de compraventa agregado en autos, haciéndolo mi representada en su carácter de Autorizada, tal como consta en el mismo. 2. Lo señalado en el punto anterior tiene su origen en la autorización para la venta y cobranza otorgada por la «autorizante»...., con domicilio real en...., en su carácter de propietaria de una fracción de lotes en el paraje denominado...., ubicado en el Departamento de...., República de...., entre los que se encuentra el lote N°.... de la manzana...., otorgada a favor de.... para que procediera esta última a la venta por cuenta y orden de.... de dichos lotes y a su cobranza, facultándola expresamente para tal tarea. Como vemos, mi representada vende en calidad de mandatario de...., quien vimos es la propietaria del lote en cuestión y a nombre de quien consta inscripto dicho lote según fotocopia del título de propiedad de la misma que acompañamos. En cuanto a establecer la función de mi representada...., en su intervención en el asunto de autos, ha sido muy clara la SCBA al decir «que la autorización privada para vender conferida por el propietario de un inmueble constituye un mandato» (SCBA, 14-6-66, Ac. y Sent., 1966, v. I, p. 948). En este mismo sentido, la corriente doctrinaria y jurisprudencial actual acuerda la autorización de venta al «representante o autorizado» amplio campo de actuación, pudiendo los boletos de compraventa ser firmados solamente por el comprador y el autorizado, sin intervención del vendedor o propietario, declarando dicha operación plenamente válida y eficaz. Todo ello en virtud de que el autorizado es un auténtico mandatario y como tal actúa en nombre y representación del mandante, quien queda personalmente obligado en los términos del CCRA. Y, sobre esto, vuelvo a repetir, hay acuerdo en doctrina y jurisprudencia, en señalar que «el rematador o corredor inmobiliario autorizado o representante que vende un inmueble por cuenta y orden del propietario debe ser calificado como mandatario y no como comisionista ni corredor» («El Boleto de Compraventa», de A. M. Morello). 5. En cuanto a la validez formal de la «autorización» y que reviste plenamente las características del mandato, es plena, aunque no haya sido otorgado en escritura pública pues no faculta a la mandatario a escriturar, es decir a la transferencia del dominio con sujeción a lo dispuesto por el art. 1184, inc. 1º del CCRA. Por consiguiente, no es necesaria la escritura pública para otorgar el mandato de la autorización de venta, cuando la actuación del autorizado o mandatario se limita a concretar operaciones previas, a firmar el boleto de compraventa y a realizar las cobranzas, pero no a escriturar. 6. De lo señalado anteriormente surge claramente el por qué no puede prosperar la Demanda de la actora contra...., pues mal puede aquélla solicitarle la escrituración, cuando no es la propietaria del lote en cuestión, sino un simple mandatario del real propietario y único que puede transmitir el dominio del lote, Sr.... Por todo lo indicado queda claramente establecido la falta de acción del actor en contra de mi representada, por lo que la Demanda debe entablarse contra la real propietaria del lote. 7. Por todo lo expuesto anteriormente solicito a V.S. haga lugar a la excepción interpuesta establecida en el art. 347, inc. 3, y 488 del CPCCN, con costas a la actora. V.\_ CONTESTA DEMANDA EN SUBSIDIO: Para el caso hipotético de que V.S. no hiciera lugar a la excepción de falta de legitimación para actuar o falta de acción interpuesta, vengo en tiempo y forma a contestar la demanda contra el señor.... 2. Niego todos y cada uno de los hechos contenidos en la demanda, que no sean objeto de un expreso reconocimiento en este escrito de responde. Es cierto que la actora celebró con mi representada un boleto de compraventa sobre el lote en cuestión, pero también es cierto, tal como surge del boleto acompañado por la actora, que mi mandante realiza la venta por «autorización». También es cierta la forma de pago y que la actora abonó íntegramente el mismo, como consta en nuestros registros contables y como surge asimismo de los comprobantes de «Liquidaciones de cobranzas» percibidas por la propietaria.... y/o por la persona que la misma autorizara al efecto...., según constancia que acompañamos. 5. Latitudinalidad del dominio del lote en cuestión le constaba a la actora desde el momento de la firma del boleto y le fue ratificada en distintas oportunidades, como surge de la prueba documental acompañada por la actora (carta del.... y telegrama colacionado). 6. Asimismo se acompaña telegrama dirigido por mi mandante a.... indicándole que debía proceder a la escrituración de los lotes de su propiedad, a favor de los distintos compradores. VI.\_ DERECHO: Fundo el derecho de mi mandante en lo dispuesto por los arts. 347, inc. 3, y 488, 489 del CPCCN y la doctrina y jurisprudencia imperantes. VII.\_ PRUEBA: a) Documental: Telegrama de intimación a...., comprobantes de liquidaciones a la misma; autorización

de.... a.... ; fotocopia del titulo de propiedadde.... ; b) Confesional: Se fije audiencia para absolver posiciones a la actora, a tenor del pliego que se presentará en su oportunidad, bajo apercibimiento de ley; c) Testimonial: Se cite a prestar declaración a las siguientes personas: 1).... (nombre, profesión y domicilio); 2).... (nombre, profesión y domicilio); 3).... (nombre, profesión y domicilio). VIII. CASO FEDERAL: Para el hipotético caso de que V.S. hiciera lugar a la demanda, dejo desde ya reservada la vía federal para ocurrir ante la CSN de acuerdo a lo prescripto por el art. 14 de la ley 48, ya que se vería violada la garantía constitucional protegida por los arts. 14 y 17 de la Carta Magna, como así también por vía de la doctrina del Alto Tribunal respecto a la arbitrariedad. IX. PETITORIO: Me tenga por presentado, por parte y por constituido el domicilio legal; 2. Tenga por interpuesta la excepción de falta de acción haciendo lugar a la misma con costas; Tenga por contestada la demanda para el hipotético caso de que V.S. rechace la excepción opuesta por mi parte; Tenga por ofrecida la prueba y provea la misma; 5. Tenga presente la reserva del caso federal planteada; 6. Oportunamente se rechace la demanda, con costas. Proveer de conformidad. SERÁ JUSTICIA.