

Accion De Nulidad Escritura Publica Finalizacion Del Mandato Por Fallecimiento Del Mandante

JURISPRUDENCIA

Acción de nulidad. Escritura pública. Finalización del mandato por fallecimiento del mandante

Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda declarando la nulidad de la escritura pública mediante la cual se transfiriera a título de venta el inmueble de propiedad del progenitor del accionante por cuanto fue otorgada "por mandato" extinguido por fallecimiento del mandante.

En la ciudad de Corrientes, a los dos días del mes de mayo del año dos mil dieciocho, estando reunidos en el Salón de Acuerdos de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, las Sras. Jueces de Cámara, Dras. Rosana E. Magan y Luz Gabriela Masferrer, con la Presidencia de la Dra. Marí-a Eugenia Sierra de Desimoni, asistidos del Secretario autorizante, tomaron en consideración los autos caratulados: " VERÓN NUÑEZ ENZO SEBASTIÁN C/ VERÓN FRANCISCA OFELIA, VERÓN CARLINA Y GILES BEATRIZ CAROLINA S/ ACCION DE NULIDAD" EXPTE. N° 67586, venidos en grado de apelación de la sentencia de fs. 424/432, dictada por la Sra. Juez en lo Civil y Comercial N° 2, Dra. Graciela Liliana Lisceiko. Que conforme a las constancias de autos, corresponde que emitan voto en primero y segundo término, las Sras. Jueces de Cámara Dras. Rosana E. Magan y Luz Gabriela Masferrer, respectivamente.

La Sra. Juez de Cámara Dra. Rosana E. Magan hizo la siguiente RELACION DE CAUSA Me remito a las constancias de autos por encontrarlas ajustadas a derecho y a fin de no incurrir en repeticiones innecesarias. En su sentencia N° 24 de fecha 30 de marzo de 2017, obrante a fs. 424/432, la Sra. Juez " a-quo" falla en este juicio haciendo lugar a la demanda promovida por ENZO SEBASTIAN VERON NUÑEZ declarando la nulidad de la Escritura Pública N° ... (...) de fecha 24 de enero de 2011, pasada por ante el Protocolo del Escribano Alberto Quiroz, otorgada por la Escribana adscripta BEATRIZ CAROLINA GILES, y en consecuencia, la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, al Folio Real Matrícula N° ... del Dpto. Mburucuyá, del inmueble ubicado en calle Rivadavia de la localidad de Mburucuyá, constante de una superficie de 974,25 m2, a nombre de FRANCISCA OFELIA VERÓN, D.N.I. N° ...; con costas a las demandadas FRANCISCA OFELIA VERÓN y CARLINA VERÓN.

A fs. 438/440 la parte accionada interpone recurso de apelación contra dicha sentencia. Corrido el traslado de ley a fs. 451, es evacuado a fs. 452/454 por la parte actora; concediéndose el recurso mediante auto N° 15047 de fs. 455, libremente y con efecto suspensivo. Llegados los autos a esta sala, a fs. 473 se llaman autos para sentencia. Se constituye la Sala con sus Vocales titulares y consentido el llamamiento de autos y la forma en que queda integrada la misma, quedan estos autos en estado de dictar sentencia.

La Sra. Juez de Cámara Dra. Luz Gabriela Masferrer presta conformidad con la precedente relación de causa. Seguidamente, la Cámara plantea las siguientes CUESTIONES: PRIMERA: Es nula la sentencia recurrida? SEGUNDA: En caso negativo, la sentencia apelada debe ser confirmada, modificada o revocada? A LA PRIMERA CUESTION LA SRA. JUEZ DE CAMARA DRA. ROSANA E. MAGAN DIJO: La Nulidad: al interponer la vía recursiva que me ocupa se introduce la nulidad de la sentencia por una supuesta omisión de tratamiento de cuestiones esenciales que no se verifica de manera manifiesta, por el contrario todas las cuestiones señaladas como omitidas fueron consideradas al decidir de manera detenida. Así- de la sola lectura de la sentencia se desprende que ya que se analizó la calidad de heredero controvertida, la existencia del sucesorio, la adjudicación del bien objeto de autos, así- como la sostenida validez post mortem por la irrevocabilidad del poder (art. 1798) y la expresa facultad de enajenar bienes; por lo que más allá de la falta de conformidad con lo decidido, no se verifica la omisión señalada o la incongruencia, por lo que el recurso de nulidad debe rechazarse por improcedente, sin perjuicio de tratar las cuestiones introducidas al analizar el recurso de apelación. Si bien es cierto que el recurso de nulidad -implícito en el de apelación (art. 253 CPCC)- se admite cuando se refiere a defectos de forma de la sentencia o de las solemnidades prescriptas para dictarla, también lo es que solo procede en la medida en que los vicios no puedan ser reparados por medio del tratamiento de los agravios proferidos contra el pronunciamiento con motivo de la apelación igualmente interpuesta (conf. Morello..., "Códigos...", T° III, pág. 411 y ss.). Y en el caso es inconducente lo solicitado por el apelante porque los supuestos vicios pueden ser reparados mediante el tratamiento de los agravios (causa 55.500 del 31-3-92 de esta de esta Sala II°).

A LA MISMA CUESTION LA SRA. JUEZ DE CAMARA DRA. LUZ GABRIELA MASFERRER DIJO: Que adhiero al voto que antecede. A LA SEGUNDA CUESTION LA SRA. JUEZ DE CAMARA DRA. ROSANA E. MAGAN DIJO: I- Antecedentes: En estos obrados se promueve demanda de nulidad de la Escritura Pública N° ... de fecha 24 de enero de 2011, mediante la cual se transfiriera a título de venta el inmueble de propiedad de Arcelio Verón, progenitor del actor; argumentando que el mandato se hallaba extinguido al momento de la celebración del acto por muerte del mandatario; que no se trataba de un mandato irrevocable para tener efectos post mortem, como tampoco de un poder especial, y que este instrumento no cumplía con los requisitos de los arts. 1980 y 1982 C.C. Asimismo, a la Escribana interviniente en el acto

le imputa falta de diligencia, ya que se considera que debió extremar los recaudos para asegurarse la supervivencia del mandante y la plena vigencia del mandato; como también se alega falta de tradición del bien. Por su parte la accionada FRANCISCA OFELIA VERÓN, opone excepciones de falta de legitimación activa y de personería, negando que se haya adjudicado el inmueble en cuestión al actor en el proceso sucesorio de su progenitor, porque no perteneció al causante o no se había constatado el estado de dominio actualizado del bien. También sostiene la validez de la escritura cuestionada y señala que no fue argüida de falsa, siendo la fecha para el cómputo del plazo para hacerlo, el de la inscripción de la venta en el Registro de la Propiedad, por lo que entiende precluída la oportunidad para hacerlo. Las otras accionadas son declaradas rebeldes en autos, pero posteriormente se presenta la Sra. BEATRIZ CAROLINA GILES, justificándose por la demora en la contestación de la demanda, alegando la inexistencia de mala fe, pues desconoció a la muerte del mandante y ofreciendo subsanar a la brevedad la operación mediante un distracto; así como la Sra. Carlina Verón, se presenta en una posterior etapa procesal y produce prueba. En consecuencia en tales extremos ha quedado trabada la Litis en autos.

II- La sentencia: Previa valoración de la totalidad del material probatorio la a quo considera que la legitimación activa en la especie está acreditada con la hijuela acompañada al demandar, de la que surge que en virtud del vínculo filial, en el proceso sucesorio del Sr. Arcelio Verón, ha sido declarado heredero su hijo Enzo Sebastian Verón Núñez, siéndole adjudicado el único bien inmueble inventariado, cuya inscripción a su nombre no pudo llevarse a cabo por haberse vendido mediante la escritura tachada de nulidad. En relación a la cuestión de fondo determina la juez de sentencia que el mandato otorgado por Escritura N° ... había concluido con la muerte del mandante, por lo que, de darse alguno de los supuestos de excepción previstos en los arts. 1980 y 1982, sin estar expresamente previstos dentro de las cláusulas del instrumento, debieron ser acreditados en autos, actividad probatoria que no fue desplegada. Por tanto, concluye que la escritura traslativa de dominio otorgada en ejercicio de tal mandato, con posterioridad a la muerte del Sr. ARCELIO VERÓN, es nula y así lo declara. También establece que quienes deben cargar con las costas del proceso son las demandadas Francisca Ofelia Verón y Carlina Verón, quienes se valieron de un mandato extinto para transferir en compra-venta un inmueble; no así la escribana otorgante, porque la inobservancia de las obligaciones a su cargo no fueron las causantes de la nulidad.

III- Disconforme con lo decidido la parte accionada Sra. FRANCISCA OFELIA VERÓN interpone la vía recursiva que me ocupa afirmando que la sentencia debe revocarse, pudiendo sus agravios resumirse de la siguiente manera: 1) la cuestión de autos debe resolverse aplicando el nuevo Código Civil y Comercial, por cuanto el conflicto es existente a la fecha en los términos del su art. 7; 2) la materia controvertida en autos es mucho más amplia que lo señalado al sentenciar, ya que se cuestionó la calidad de heredero, la existencia del sucesorio, la falta de adjudicación del bien; así como se afirmó la validez post mortem por la irrevocabilidad del poder (art. 1798) y la expresa facultad de enajenar bienes; 3) el poder especial es válido post mortem, es irrevocable y ha tenido principio de ejecución, ya que la accionada se hallaba en posesión de la finca, conforme surge de la causa penal; 4) no se probó en autos que la vendedora Carlina Verón fuera notificada de la muerte del Sr. Verón; 5) conforme el art. 1977 del CC, el mandato irrevocable no cesa por la muerte del mandante; 6) la imposición de costas debe modificarse.

IV- En primer lugar, es dable señalar que nuestro más alto Tribunal ha decidido que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (CSJN, Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225, etc.). Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el mismo (CSJN, Fallos: 274:113; 280:320; 144:611).

V- Con tal alcance e ingresando al tratamiento de los agravios planteados, advierto que el recurrente parte de una incorrecta idea de pretender la aplicación del nuevo Código Civil y Comercial, siendo ello improcedente. En tal sentido comparto las apreciaciones brindadas al efecto en el fallo de la instancia anterior, realizadas de acuerdo a las disposiciones del art. 7 de dicho cuerpo legal, que prevé que la nueva ley rige para los hechos que están en curso de desarrollo y no para las consecuencias de los hechos pasados, que quedaron sujetos a la ley anterior, como el caso que me ocupa en el que se cuestiona la validez de una escritura de fecha 24 de enero de 2011. La doctrina y la jurisprudencia están de acuerdo en decidir que las formas instrumentales de los actos son regidos por la ley del día en que han sido otorgados. Es el momento que las partes contratantes deben saber en qué forma es necesario otorgar los escritos destinados a constatar sus convenciones, así como el alcance de ejercicio de las mismas. No habría ninguna seguridad en las relaciones civiles, si el legislador pudiera prescribir formalidades nuevas o regulación nueva, que las partes no pueden conocer cuando han hecho sus convenciones. Por ello es la ley vigente al tiempo de la realización del acto que se pretende nulificar mediante la acción, la que se debe aplicar para resolver la contienda, porque mal puede fallarse un hecho en función de normas que no estaban vigentes al momento de su acaecimiento. Eso es una inadmisibles aplicación retroactiva del nuevo Código a hechos cumplidos y situaciones jurídicas consolidadas al amparo de la ley anterior. Corresponde además resaltar que lo que se busca a través de este pleito no es la constitución de nuevos derechos, sino la declaración de ineficacia de los nacidos en el momento de realizarse el acto de enajenación, al amparo de la normativa por entonces vigente, por lo que no cabe otra interpretación y aplicación de la ley que la realizada en la sentencia en apelada. Por otra parte el nuevo Código Civil y

Comercial contempla un sistema de similar en cuanto a la vigencia y alcances del poder o mandato, con mayores especificaciones y alguna variación terminológica, pero en esencia no regulando de manera distinta en el siguiente articulado: en el Artículo 1330: "MANDATO IRREVOCABLE: El mandato puede convenirse expresamente como irrevocable en los casos de los incisos b) y c) del artículo 380. El mandato destinado a ejecutarse después de la muerte del mandante es nulo si no puede valer como disposición de última voluntad"; en el Artículo 380 inciso b) "El poder se extingue: por la muerte del representante o del representado; sin embargo subsiste en caso de muerte del representado siempre que haya sido conferido para actos especialmente determinados y 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"; en el Artículo 380 inciso c) "El poder se extingue por la revocación efectuada por el representado; sin embargo, un poder puede ser conferido de modo irrevocable, siempre que lo sea para actos especialmente determinados, limitado por un plazo cierto, y en razón de un interés legítimo que puede ser solamente 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 llegando el transcurso del plazo fijado y puede revocarse si media justa causa"; por lo que del agravio expresado al respecto no surge el perjuicio al aplicar la legislación anterior, lo que lo torna improcedente. VI- Dicho esto, en lo que hace a la supuesta omisión del tratamiento de cuestiones esenciales, no se constata que se haya incurrido en tal deficiencia al decidir, por el contrario, la legitimación activa fue revisada con suficiencia a partir del Considerando III de fs. 426 vta. y no obstante haberse desestimado a fs. 58 por extemporáneas las excepciones de falta de legitimación y de personería deducidas por la demandada Francisca Ofelia Verón; analizándose allí- suficientemente que de la documental acompañada al demandar surgió que en el proceso sucesorio del Sr. Arcelio Verón, había sido declarado heredero su hijo Enzo Sebastian Verón Núñez, siéndole adjudicado el único bien inmueble inventariado, cuya inscripción a su nombre no pudo llevarse a cabo por haberse vendido por medio de la escritura cuestionada en el presente. Estos extremos además son constatados al revisar en este acto la documental presentada a fs. 13 de estos obrados, elevada conforme constancias de fs. 456 vta. y que tengo a la vista en este acto. En efecto, del juicio sucesorio que tramitara bajo Expte N° 1220 caratulado: "VERÓN ARCELIO S/ SUCESIÓN AB-INTESTATO» del Juzgado Civil y Comercial de Saladas y de la hijuela expedida a favor del actor, surgen la existencia del sucesorio, la calidad de heredero y la adjudicación del bien en cuestión, por lo que los agravios así- expresados son manifiestamente inconducentes. VII- En relación a la pretendida validez después del fallecimiento del otorgante del poder mediante el cual se instrumenta la venta que se ataca de nulidad y su irrevocabilidad, cabe realizar las siguientes consideraciones. Para el análisis de este agravio tengo a la vista el Segundo Testimonio de Poder General Amplio o de Escritura N° ..., otorgado en fecha 26 de octubre de 2010, mediante el cual facultara el Sr. Arcelio Verón a la Sra. Carlina Verón a administrar todos los bienes muebles e inmuebles que poseyera, adquiriera o ingresaran a su patrimonio; así- como para realizar gestiones administrativas, adquisición y enajenación de bienes, dar en locación, etc., con indicación que ese mandato podía ser sustituido en todo o en parte y no se tendría por revocado, limitado ni suspendido en tanto no se manifieste por escritura pública tal voluntad, no surgiendo otra cláusula que establezca una vigencia o modalidad distinta a las invocadas; por lo que en relación a la cuestión que aquí- interesa estamos en presencia de un poder general amplio con cláusula para enajenar bienes (acto individualizado como " Tercero» en la escritura de referencia). Ahora bien, pretende el recurrente otorgarle a dicho mandato el carácter de irrevocable y con validez post mortem, no siendo ello posible por cuanto el principio general contenido en el art. 1963, inc. 3° del Cód. Civil establece que el mandato finaliza por fallecimiento del mandante, y en el particular surge del acta certificada de defunción de fs. 4 del expediente sucesorio de referencia que el Sr. Arcelio Verón falleció el día 12 de noviembre de 2010, por lo que la escritura cuestionada otorgada en fecha 24 de enero de 2011, fue realizada cuando el mandato había finalizado. No obstante ello, existen supuestos de excepción al principio indicado contemplados en el art. 1980 del mismo ordenamiento legal, que dispone que la muerte del mandante no pone fin al mandato cuando el negocio que forma el objeto del mismo, debe ser cumplido o continuado después de la muerte; complemento de esta norma es el precepto del art. 1982, según el cual el mandato continúa subsistiendo después de la muerte del mandante, cuando ha sido dado en el interés común de éste y del mandatario, o en el interés de un tercero. En tal sentido, no resulta del instrumento de referencia o que se haya acreditado en autos el interés tan particular a que alude el art. 982 del Cód Civil como para dejar de lado el principio general del art. 1963 del mismo ordenamiento. No basta la mera calificación del otorgante para que el poder sea irrevocable, ni es suficiente un interés simple o meramente práctico del apoderado para conferirle eficacia post mortem al poder aludido. Por otra parte, es aceptada en forma pacífica la necesidad del cumplimiento de los recaudos requeridos para la irrevocabilidad del poder (art. 1977 Cód. Civil) - con excepción de la limitación en el tiempo - a efectos de su subsistencia después del fallecimiento del otorgante (conforme con el art. 1982 del Cód. Civil). En tal sentido, la XII Jornada Notarial Argentina en lo relativo a mandatos irrevocables estableció: "I. Es de buena técnica notarial que el instrumento que contenga el contrato de mandato resulten en forma clara y precisa los extremos previstos por el art. 1977, cuidando muy especialmente en su redacción si la determinación del plazo se refiere al contrato o sólo a su irrevocabilidad. II. La

irrevocabilidad prevista por el art. 1977 comprende a los arts. 1980 y 1982". La última norma citada establece que "La muerte del mandante no pone fin al mandato, cuando el negocio que forma el objeto del mandato debe ser cumplido o continuado después de su muerte. El negocio debe ser continuado, cuando comenzado hubiese peligro en demorarlo", no es de aplicación a supuestos como el que nos ocupa, sino a casos en que una demora puede causar perjuicios. Al respecto Llorens, considerando los supuestos del art. 1980, expresa: "... se refiere a todos aquellos en que la demora en la continuación del ejercicio del mandato pueda acarrear perjuicios a los herederos del mandante. El ejemplo clásico es el del mandatario judicial, que a pesar de la muerte del mandante debe continuar la defensa urgente de los intereses del mandante hasta tanto sus herederos puedan hacerse cargo del asunto. Son supuestos excepcionales en los que la vigencia del mandato es siempre transitoria y limitada" (Llorens, Luis R., "Irrevocabilidad y eficacia post mortem. Dos conceptos diferentes". Rev. Not., N° 910, pág. 1106). Circunscribiendo el análisis del problema a los términos de los arts. 1977 y 1982 del Cód. Civil y más concretamente al interés legítimo de los contratantes (mandante - mandatario) o de un tercero, no se advierte la existencia de interés de ninguno de ellos que pueda dar lugar a la norma de excepción (eficacia post mortem), por encima de la regla que es la enunciada en el art. 1963 del Cód. Civil: "El mandato se acaba: ... por el fallecimiento del mandante o del mandatario". El poder bajo análisis está concebido en términos generales, es decir para "vender a cualquier persona" y no para el cumplimiento de un contrato anterior o simultáneo con éste. En este caso no solo no se verifica cláusula alguna pactada al efecto, sino que no surge además acreditada por medio alguno la conexión del apoderamiento con el negocio causal justificativo del interés legítimo en que se apoyaría la irrevocabilidad; además de que cabe reiterar que el interés legítimo no puede confundirse con un mero interés práctico del mandatario, sino que ha de ser un interés que tenga relevancia tan digna de respeto y protección como la del mandante; es decir que, por su importancia legitime la irrevocabilidad, que, como toda excepción a la regla general, no es susceptible de interpretaciones extensivas. Acaecido el fallecimiento del poderdante, no puede juzgarse como subsistente por razón del exclusivo interés de la apoderada o por el supuesto principio de ejecución invocado al recurrir, por lo que los agravios así planteados son insuficientes. VIII- Finalmente, la afirmación efectuada respecto a que la Sra. Carlina Verón no fue notificada de la muerte del Sr. Verón, es desvirtuada por las constancias que surgen de la Exposición N° 439/10 de fecha 6 de diciembre de 2010, realizada por ante la Comisaría de Mburucuyá, donde se le comunica que se había promovido el proceso sucesorio del Sr. Arcelio Verón adjuntando acta, notificada el mismo día; así como de la Exposición N° 445/10 de fecha 12 de diciembre de 2010, realizadas en fecha previa a la escritura objeto de esta acción, que fuera celebrada en fecha 24 de enero de 2011. Por otra parte la afirmación brindada en tal sentido al recurrir contradice la versión dada al contestar demanda a fs. 30/32, oportunidad en que para sostener la validez de la venta se admite que el conocimiento de la muerte del Sr. Verón no invalida el acto, porque estaba prevista su continuación. IX- En definitiva, coincido con el decisorio de la instancia anterior que determinara que: " como la Escritura N° ... de fecha 24 de enero de 2011 fue otorgada "por mandato" extinguido por fallecimiento del mandante, ocurrido en fecha 12 de noviembre de 2010, corresponde declarar su nulidad no pudiendo hacer un encuadre en alguno de los vicios que hemos referido precedentemente, sino en la causal del art. 1044 del C.C., que prevé, la nulidad del acto», así como con la imposición de costas establecida, atento al carácter de perdedoras de las accionadas. X- Por todo lo expuesto propicio el rechazo del recurso de apelación y nulidad interpuesto a fs. 438/440 por la parte accionada, manteniendo firme la Sentencia N° 24 de fs. 424/432 de estos obrados, con costas a su cargo por aplicación de lo dispuesto por el art. 68 del CPCC. A LA MISMA CUESTION LA SRA. JUEZ DE CÁMARA DRA. LUZ GABRIELA MASFERRER DIJO: Que adhiero al voto que antecede. Con lo que terminó el Acuerdo, pasado y firmado ante mí-, Secretario, que doy fe. Fdo: Dras. ROSANA E. MAGAN - LUZ GABRIELA MASFERRER - Ante mí-. Dr. LISANDRO BARRIOS MARASCO -Secretario-. CONCUERDA: fielmente con sus originales obrantes en el Protocolo de Sentencias de ésta Sala II de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial y del corriente año. CORRIENTES, 02 de mayo de 2018.- Dr. LISANDRO BARRIOS MARASCO Pro Secretario SALA II Cám. Apel. Civil y Comercial Corrientes NRO. 27 SENTENCIA CORRIENTES, 02 de mayo de 2018.- Por los fundamentos que instruye el Acuerdo que antecede, FALLO: 1) RECHAZAR el recurso de apelación y nulidad interpuesto a fs. 438/440 por la parte accionada, manteniendo firme la Sentencia N° 24 de fs. 424/432 de estos obrados, con costas a su cargo. 2) Insértese, regístrese, notifíquese y consentida que fuere, devuélvase a origen.- Dra. LUZ GABRIELA MASFERRER Juez - Sala II Cám. de Apel. Civil y Com. Corrientes Dra. ROSANA E. MAGAN Juez - Sala II Cám. Apel. Civil y Comercial Corrientes Dr. LISANDRO BARRIOS MARASCO Pro Secretario - Sala II Cám. Apel. Civil y Comercial Corrientes 030075E