

MANDATO. CESACIÓN DEL MANDATO. VENTA DEL BIEN. REPRESENTACIÓN PROCESAL. DEMOSTRACIÓN DE PERSONERÍA*

DOCTRINA:

- 1) *Las facultades del mandatario para la administración de un inmueble –en el caso, el mandatario inició juicio de desalojo con un poder de administración– cesan con la venta del mismo, pues ello implica la implícita revocación del mandato.*
- 2) *La demostración de la personería involucra una cuestión de orden público que hace a la correcta integración de la litis, en tanto*

constituye un presupuesto necesario para que se entable válidamente la relación jurídico-procesal, lo cual implica que pueden formularse las respectivas impugnaciones o resolverse de oficio la ausencia de personería en cualquier estado del trámite.

Cámara Nacional Civil, Sala E, julio 14 de 2000. Autos: “Barreto Alarcón, Marina c. Condori, Juan A.”

2ª Instancia. — Buenos Aires, julio 14 de 2000.

¿La sentencia apelada es arreglada a derecho?

El doctor *Dupuis* dijo:

Se ha sostenido, con criterio que comparto, que la demostración de la personería involucra una cuestión de orden público que hace a la correcta integración de la litis, en tanto constituye un presupuesto necesario para que se entable válidamente la relación jurídico-procesal. De ahí que pueden formularse las respectivas impugnaciones o resolverse de oficio la ausencia de per-

* Publicado en *La Ley* del 7/2/01, fallo 101.488.

sonería en cualquier estado del trámite (conf. Morello, Augusto Mario - Sosa, Gualberto Lucas - Berizonce, Roberto Omar, *Códigos Procesales...*, Ed. Lib. Edit. Platense-Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1984, t. II-A, pág. 891, coment. art. 46, 2) y citas; CNCiv., Sala A, causa N° 150.217 del 8/94 *in re* “Saavedra Belba, Ester c. Municipalidad de Buenos Aires, y otros s/ daños y perjuicios”).

Y en el caso, el *a quo* concluyó que la fotocopia simple del llamado por las partes poder especial conferido por Guillermo Espinoza a favor de la presentante para que le administre la casa objeto de este pleito, no autoriza a la apoderada a iniciar y tramitar el presente juicio, por así impedirlo el art. 1° de la ley 10996. Dicha norma establece que la representación ante los tribunales de cualquier fuero en la Capital de la República y territorios nacionales sólo puede ser ejercitada por abogados, procuradores, escribanos nacionales que no ejerzan la profesión de tales.

Es cierto que el art. 15 hace excepción en los supuestos de las personas de familia dentro del segundo grado de consanguinidad y primero de afinidad y a los mandatarios generales con facultad de administrar respecto de los actos de administración, pero el de autos, además de la diferencia que se advierte en el apellido del poderdante con el de la otra fotocopia aparentemente expedida por la Comisión Municipal de la Vivienda en la que se pretende apoyar la legitimación de Espinosa o Espinoza (según el poder), lo cierto es que incluso carece de firma y no se acompañó el original. Asimismo, la presentante se atribuye –en la carta documento de fs. 8– ser la única facultada para comprar y/o vender el inmueble, afirmando que fue ella quien canceló la deuda pendiente ante el mencionado organismo. Sin embargo, las mencionadas facultades tampoco surgen de las fotocopias acompañadas, en las que si bien figura la firma del letrado patrocinante, no se encuentra la de la apelante. Ello es relevante, si se advierte que el accionado dijo haber adquirido el inmueble y la apelante admitió que éste se encontraba ocupado por él y su grupo familiar desde hace varios años, lo que llama la atención si se repara que la decisión que resolvió el boleto –de darse fe a la fotocopia– sería de 1996, y el acto administrativo que dejó sin efecto la misma es del 26 de mayo 1998.

Es evidente que el propietario bien pudo haber dispuesto del inmueble entre la fecha de otorgamiento del poder –24 de febrero de 1989– y la época de promoción de la demanda, puesto que el poder se refiere a su administración.

De allí que, en razón de las dudas que suscitaba la situación fáctica, el tribunal en uso de las facultades conferidas por el art. 36 inc. 2° del Cód. Procesal convocó a las partes, incluido el propio actor, Espinoza. En dicho comparendo, éste categóricamente aseveró que en ningún momento dio autorización a Marina Barreto Alarcón para iniciar el presente juicio; que había vendido las mejoras hechas a la unidad de vivienda a Julia Barreto Alarcón y a Juan José Mendoza, en tanto la nombrada debía continuar pagando las cuotas adeudadas; que entregó la posesión de la unidad a la nombrada en una escribanía sita en la calle Hipólito Yrigoyen al 1900, sin recordar más detalles, y que en ese lugar también se encontraba el demandado Condori, quien desde esa época ocupa el inmueble. Dejó aclarado Espinoza que este hecho fue posterior a la

concesión del poder, hace aproximadamente diez o doce años. Por su parte, quien se presentó en estos autos como apoderada admite que inició la demanda sin instrucciones de Espinoza, justificando su proceder en que no lo encontró y que creía que actuaba en su propio interés. Condori, por su parte, afirma que se encuentra ocupando la casa desde julio de 1989, oportunidad en la cual Julia Barreto Alarcón y el esposo, Juan José Mendoza, le venden a la hermana del dicente, quien se la cede a él, todo lo cual ofrece acreditar.

De lo expuesto resulta que el propio poderdante admite haberse desprendido de la posesión del inmueble a favor de quien, a su vez, lo transmitió al accionado. Y que tampoco éste dio instrucciones a su apoderada para iniciar este juicio. Es evidente que si el legitimado sustancial dispuso del bien hace varios años, implícitamente quedó revocado el poder de administración que invoca quien inicia este proceso.

El art. 1972 del Cód. Civil establece que, interviniendo el mandante directamente en el negocio encomendado al mandatario y poniéndose en relación con los terceros, queda revocado el mandato, si él expresamente no manifestase que su intención no es revocar el mandato. Por tanto, si el mandante dispuso del bien para cuya administración había dado poder, parece claro que tales facultades cesaron. Habré de propiciar que se confirme la sentencia apelada, con costas dealzada a Marina Barreto Alarcón (art. 68 Cód. Procesal).

Los doctores *Calatayud* y *Mirás*, por análogas razones a las expuestas por el doctor *Dupuis*, votaron en el mismo sentido.

En atención a lo que resulta de la votación de que ilustra el acuerdo que antecede, se confirma la sentencia apelada. Costas de alzada a Marina Barreto Alarcón. —*Juan C. G. Dupuis* — *Mario P. Calatayud* — *Oswaldo D. Mirás*.