------En la ciudad de Esquel, Provincia del Chubut, República Argentina, a los días del mes de marzo del año dos mil dieciséis, se reúne en Acuerdo la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, bajo la presidencia del Dr. Günther Enrique Flass y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara Dres. Jorge Luis Früchtenicht y Claudio Alejandro Petris, a fin de dictar sentencia definitiva en los presentes autos caratulados: ***"S., P. c/ H., B. s/ Escrituración"*** (Expte. N°: 223 – Año: 2015 CANO), venidos en apelación a esta Alzada.----------

------Practicado a fs. 303 el sorteo establecido por el art. 271 de C.P.C. y C., correspondió el siguiente orden para la votación: Dres. FRÜCHTENICHT – PETRIS - FLASS.----------

-----Acto seguido se procedió a plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 265/269? y **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.----------

-----A la PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. FRÜCHTENICHT, dijo:------

------Llegan los presentes autos a esta Alzada a fin de atender el recurso de apelación concedido a fs. 274 y articulado por el demandado, con agravios expresados a fs. 287/294 -respondidos a fs. 296/300vta. – y enderezado contra la sentencia definitiva que se agrega a fs. 265/269, la que decidió hacer lugar parcialmente a la demanda por escrituración promovida por P. S. contra B. H., y en su consecuencia ordenó a este último a que en el término que indica otorgue la escritura traslativa de dominio en la escribanía que la actora designe bajo apercibimiento de hacerlo el tribunal en su nombre y a su costa; impuso las costas al vencido y reguló los honorarios de los profesionales que intervinieron en este proceso.----------

------Firme que se encuentra el llamado de autos para sentencia de fs. 302, y practicado a fs. 303 el sorteo que dispone el art. 271, me dispongo a emitir mi voto, conforme las prescripciones del art. 274 ambos del rito provincial, en función de lo dispuesto por los arts. 168 y 169 de la Carta Magna provincial, anticipando que las quejas serán tratadas en el orden en que han sido propuestas a esta Alzada.----------

-----Debo inicialmente advertir que los cuestionamientos formulados por la

actora apelada acerca del memorial anejado por el accionado, a mi juicio y a contrario de lo que se postula al replicarla, su fundamentación recursiva satisface –aunque desordenada y ajustadamente – aquellos estándares de solvencia técnica pretendidos en el art. 268 del rito provincial y que habilitan el acceso de las quejas a esta instancia revisora, dicho ello sin perjuicio de la atendibilidad que ameriten los agravios así impetrados.----------
Ingresando en la ponderación de los agravios deducidos por el apelante, éste postula que lo hace por: arbitrariedad; omisión de considerar la prueba o la ausencia de prueba de la actora, la defensa del demandado y la denuncia de mala fe; la afectación del derecho de defensa del demandado y la parcialidad del judicante y la perito; desconocimiento de prohibición legal de orden público constitucional, concluyendo finalmente en que el fallo es injusto.----------Para sostener la arbitrariedad que acusa, afirma que el sentenciante para arribar a su decisorio consideró que la actora poseía un poder especial irrevocable que H. habría firmado en el que la notaria dice que aquél había vendido el lote cuya escrituración se pretende, que había percibido el dinero que indica y que había entregado la posesión (v. fs. 287vta., 2do. párr.).----------El agravio así impetrado aparece a mi juicio engañoso y falaz, pues de la lectura de la copia de la Escritura Nro. 15 extendida por la Esc. M. T. S. que luce agregada a fs. 7/9 de este legajo, surge palmario que el Sr. B.H. “INTERVIENE por sí.- Y DICE: “ (v. fs. 7 renglón 10) (las mayúsculas se corresponden con el original). De lo señalado, puede fácilmente colegirse que el instrumento público indicado refiere las manifestaciones del demandado realizadas ante la notaria. Así también, no puedo dejar de ponderar que dicho instrumento público no fue redargüido de falsedad conforme al procedimiento previsto en el art. 399 CPCC y que al referenciar el accionado una comunicación a la Esc. S. reconoce expresamente la existencia de aquél poder especial irrevocable que extendió y que luego cuestiona. Tales circunstancias inhiben considerar la queja tal y como fue propuesta y la sentencia en crisis no puede ser tachada de arbitraria porque la inteligencia que efectuó el sentenciante del texto legal no excede el marco de posibilidades que brinda la norma en juego ni tradujo

una apreciación irrazonable del tema propuesto. Así, la elección en juego importó adoptar una solución posible, apoyándose en razones suficientes las que aparecen sobradamente expuestas en el *Cons*. Único de aquélla.---------Tengo para mí -conforme las leyes de la razón humana (*lógica*) y al conocimiento que como hombre poseo de la vida (*máximas de la experiencia)* que mencionan E. de MIDÓN, Gladis y MIDÓN, Marcelo (en obra colectiva "*Tratado de la prueba*"; Ed. Librería de la Paz; Argentina; 2007; p. 212 y ss.), y por sostener el suscripto que se nos presenta como el sistema más apropiado, pues por un lado no sacrifica la convicción del magistrado sometiéndolo a una norma o "*tarifa*" legal de valoración, a la vez que inhabilita una estimación caprichosa o absurda – que se encuentra *probado* que H. suscribió aquél poder especial irrevocable -que en primera copia y con la firma de la notaria que lo suscribe debidamente certificada se encuentra reservado en Secretaría y tengo a la vista al emitir este voto - en atención a la presunción de legitimidad que inicialmente ostenta el instrumento público en el que fueron volcadas las manifestaciones de aquél con más la ausencia de redargución que indiqué; es *probable* que la suscripción de aquél poder obedezca a que la mención del boleto de compra venta que refiere el instrumento público sea legítima y la existencia del boleto sea cierta. En función de lo dicho, aparece razonablemente *posible* que H. haya recibido el dinero que dice la escritura y comprometido la venta del lote más allá del impedimento temporal que tenía para otorgar la escritura y que obligó a la extensión de aquél.----------

----------En atención a lo dicho, es que la arbitrariedad acusada no resulta ser tal y en su consecuencia aparece abstracto continuar con el tratamiento de este agravio.----------

----------Respecto de su argumento en el sentido que la compraventa sería nula por imperio de la Ley V N° 52 DJP, entiendo que dicha norma prohíbe la enajenación más no la promesa de venta. Y aquél boleto que refirió H. en el poder especial irrevocable extendido a favor de la actora supone la promesa de escriturar, antecedida por la facilitación de la documentación respectiva. Así, la eficiencia de aquél boleto de compraventa resulta ser eminentemente obligacional (en nuestro caso: de hacer –otorgar

la escritura -) de carácter suspensivo (sujeta al vencimiento del plazo de prohibición de enajenar) y superado el impedimento nada obsta a la concreción de la transferencia traslativa del dominio. Al momento de resolverse la apelación que trato, la tensión referida entre el derecho constitucional que invoca el apelante y el derecho de propiedad garantizado por la Carta Magna nacional en su art. 17, superado aquel valladar temporal impuesto por la mencionada ley, debe resolverse a favor de este último.----------Respecto de su queja por omisión de considerar la prueba o ausencia de prueba de la actora, debo señalar que es doctrina reiterada de nuestra Corte Suprema nacional que: "*Los jueces no están obligados a ponderar una por una todas las pruebas. No existe arbitrariedad si la sentencia merita con claridad los elementos de juicio que estima relevantes para la solución del pleito.*" (C.S.J.N., sala I, 21-6-90, causa 47.051, Schmid, José D. en j.: "*Schmid, José D. c/Daniel Tarifa p/Daños y perjuicios s/Inconstitucionalidad*", L. S. 215-411; íd., 28-6-90, causa 47.695, Espósito, Manuel y otro en j.: "*Valverde, José y otros c/Adán A. Acevedo p/Daños y perjuicios s/Inconstitucionalidad*", L. S. 216-28; íd., 26-8-91, causa 48.377, Caja Nacional de Ahorro y Seguro en j.: "*Sini, Nancy Edith c/Dante Capitanelli y otros s/Daños y perjuicios s/Inconstitucionalidad*", L. S. 222419; íd., 22-6-92, causa 50.239, Giovarruscio, María E. en j.: "*Giovarruscio, María E. c/Carlos Alberto Zocco Guatelli p/Daños y perjuicios s/Inconstitucionalidad*", L. S. 228-192; íd., 18-3-93, causa 51.145, Benavídez, María y otro en j.: "*Benavídez, María y ot. c/Ricardo Blanco p/su hijo menor p/Sumario s/Inconstitucionalidad*", L. S. 235-345; íd., 114-96, causa 54.359, Inca S. A. Compañía de Seguros en j.: "*Borda Ballara, Casimiro c/Hugo Bordón Gómez y otro p/Daños y perjuicios s/Inconstitucionalidad*", L. S. 264-95).---------- En idéntico sentido, es oportuno reiterar a esta altura el criterio de la CSJN en el sentido que los jueces no están obligados a analizar todos los argumentos articulados por las partes o probanzas producidas en la causa, sino únicamente aquéllos que a su juicio resulten decisivos para la resolución de la contienda (Fallos 276:132, 280:320, 303:2088, 304:819, 305:537, 307:1121, entre muchos otros).----------Lo

hasta aquí dicho, impide ingresar al análisis de la queja así deducida, pues la sentencia -en tanto acto jurisdiccional por excelenciaresulta ser un juicio, una operación de contenido crítico, y que mediante ella el juez manifiesta la solución que considera ajustada al derecho y a la justicia. Tal proceso intelectual supone aquél examen crítico en el que el judicante pondera las alegaciones formuladas por las partes en los escritos inaugurales y constitutivos del proceso y de la *litis* y valora las pruebas para formarse su propia convicción acerca de si las mismas se vinculan efectivamente con la realidad. Así, corresponde al magistrado - mediante el análisis de los hechos cuestionados y controvertidos y de las relaciones existentes entre las partes enfrentadas en el proceso - darles su sentido jurídico, desentrañando la verdadera figura o marco jurídico que prevalece en un caso traído a su conocimiento, debiendo a la vez merituar, tal y como lo vengo afirmando, la justicia de su decisión. Tal proceso no aparece violentado en el decisorio que se ataca y tal circunstancia fulmina la viabilidad impugnaticia del agravio que trato.----------En orden a las manifestaciones del apelante referidas a la actuación de la perito calígrafo, entiendo que la cuestión ya ha sido suficientemente tratada y resuelta en grado de firmeza por el *a quo* a fs. 143 y por este Cuerpo en SI Nro. 97 del año 2014 de fs. 175, ambas de este legajo, consistiendo el agravio deducido en una reedición de planteos ya resueltos por la jurisdicción, sin perjuicio de no haber el demandado utilizado la facultad que le acuerda el art. 469 del rito provincial con base en las causales que menciona el art. 470 del mismo plexo normativo.----------Respecto de sus quejas en relación a la supuesta afectación del derecho de defensa del apelante en el trámite de este proceso y la denuncia que refiere, debo advertir que la sola invocación de la mala fe no hace presumir su existencia. Debió el demandado –y no lo ha hecho – sustentar sus dichos con prueba conducente (art. 381 CPCC). Y ello así, pues la carga probatoria, como toda carga procesal, constituye un imperativo del propio interés. Considero oportuno también recordar que quien omite probar, no obstante la regla que pone tal actividad a su cargo (en nuestro proceso: art. 381 CPCC), se expone al riesgo de no formar la convicción del juez sobre la existencia de los hechos de que se trate y, por consiguiente, a la

perspectiva de una sentencia desfavorable.----------
----------Tampoco advierto violencia para con el debido proceso en este legajo. El accionado ha tenido oportunidad de desplegar sus defensas; controvertir los hechos afirmados en demanda por la actora; ofrecer prueba y controlar la producción de la ofrecida por la contraria. Resumiendo: ha sido oído, pudo ofrecer prueba y accedió a una decisión debidamente fundada, todo ello en sintonía con el debido proceso y el principio dispositivo que pregona nuestro rito provincial.----------
---

------Finalmente, acusa de injusto el decisorio arribado por el *a quo*. Estimo que la queja aparece carente de potencial impugnaticio en función de lo señalado más arriba en orden a los elementos de convicción arrimados a este legajo; lo efectivamente probado, probable y posible que señalé y el derecho constitucional que debe privilegiarse en esta etapa del conflicto traído al conocimiento de esta jurisdicción.----------
Compartiendo lo sostenido en doctrina, una sentencia aparece "*injusta*" en los términos en que prolijamente las describe Ponce, al sostener que: "…*es aquella que tiene forma o ropaje de Derecho, pero le falta un ingrediente básico para serlo: servir a la justicia*." (v. PONCE, Carlos Raúl; "La doctrina de la sentencia arbitraria"; art. publ. En "*Revista de Derecho Procesal*" 2008 – 1; Rubinzal-Culzoni Editores; Santa Fe; 2008; p. 231 y ss).----------
---

------En la obra mencionada, el mismo autor refiere como precedente trascendental el reconocido caso "*Colalillo, Domingo v. España y Río de la Plata Cía. De Seguros*" del año 1957 (v. CSJN, Fallos 238:550), en el que nuestro alto tribunal federal destacó que siempre es menester evitar la aplicación mecánica del derecho vigente. Continuó diciendo también: "*Que con arreglo a su propia jurisprudencia es condición de validez de un fallo judicial que él sea conclusión razonada del Derecho vigente, con especial referencia a las circunstancias comprobadas en la causa*." (extremo que recoge y postula para toda sentencia el art. 3 del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación Ley Nro. 26.994, esto es mío)----------
-----El autor citado afirma también "…*que el proceso civil no puede ser*

conducido en términos estrictamente formales. No se trata ciertamente del cumplimiento de ritos caprichosos, sino del desarrollo de procedimientos destinados al establecimiento de la verdad jurídica objetiva, que es su norte.----------

-----"*Esta jurisprudencia de la Corte Suprema fue mantenida en casos posteriores, en donde se reiteró que el juez debe adoptar las medidas necesarias para la obtención de una sentencia justa* (v. CSJN; LL 1981-C68 y PONCE, Carlos R.; "*Límites a la verificación de la verdad material e histórica*" en ED 204-865).----------

-----Finalmente, dijo que: "*Del contexto del fallo apuntado se desprende que el revocado por la Corte Suprema cumplía con todos los recaudos formales que hacen a la sentencia definitiva, pero evidentemente, era totalmente injusto*." (v. PONCE, Carlos Raúl; op. cit. p. 237 y ss.).----------No advierto que tales extremos de injusticia se hallen presentes en la sentencia que se ataca, la que se nos presenta como una decisión razonada y derivada de los hechos controvertidos, la prueba efectivamente producida y el derecho que resulta aplicable al caso.----------

Adelantando que el memorial que trato no puede, a mi juicio, prosperar en esta sede, se impone advertir que cobran valor en el supuesto en análisis del presente caso la conducta propia del actor que habilita, a mi entender, a recurrir a la denominada teoría de los actos propios, la que resulta de aplicación en tanto y en cuanto se presenten los siguientes extremos: a) Una situación jurídica preexistente; b) Una conducta del sujeto, jurídicamente relevante y plenamente eficaz, que genere razonablemente en la otra parte una expectativa seria de comportamiento futuro; y c) Una pretensión contradictoria con esa conducta atribuible al mismo sujeto. Cuando están inicialmente presentes los presupuestos de aplicación, debe ponderarse si se cumplen acabadamente los requisitos para su utilización: I) Que los actos expresivos de la voluntad del supuesto sujeto voluble sean inequívocos respecto de su alcance y de la intención de crear o modificar un derecho; II) Que la contradicción con el acto anterior sea palmaria; III) Que la voluntad inicial no esté viciada; IV) Que la voluntad plasmada en el primer acto, que luego se pretende contradecir no haya estado condicionada y haya sido

manifestada libremente (pues si hubiera sido coaccionada de algún modo, no se aplicaría a este caso la herramienta); V) Debe existir identidad de los sujetos que actúan y se vinculan en ambas conductas; VI) La juridicidad de la primera conducta.----------Con sustento en tales conceptos, encuentro que el demandado, encontrándose debidamente notificado de la promoción de la acción y suficientemente asistido técnicamente por las letradas apoderadas que da cuenta el instrumento anejado a fs. 26/27, y no habiendo redargüido de falsedad el poder especial irrevocable que luce agregado a fs. 7/9, debe soportar las consecuencias de sus propios actos, acciones e inacciones, incluída la orfandad probatoria de sus afirmaciones.----------Concluyendo este voto, estimo que debió el impugnante –y no lo ha concretado – sustentar sus agravios con un cuestionamiento concreto y eficaz de los fundamentos esenciales que exhibe el pronunciamiento objetado, tarea que no aparece cumplida cuando las alegaciones formuladas por la apelante sólo exteriorizan una mera discrepancia subjetiva tendiente a descalificar aspectos que son privativos de la función axiológica del magistrado, apoyándose en su propia versión sobre los hechos y de cómo en su opinión debieron apreciarse las pruebas agregadas y demás circunstancias transitadas en este legajo. Lo hasta aquí expuesto, configura una técnica carente de idoneidad para representar la efectiva configuración de un vicio en el razonamiento sentencial en orden a la apreciación de las circunstancias del caso que decide. En su función, lo en este legajo no puede ser tachado de irrazonable o arbitrario pues la inteligencia que efectúa del texto legal no excede el marco de posibilidades que brinda la norma en juego ni traduce una apreciación irrazonable del tema propuesto. Así, la elección en juego importó adoptar una solución posible, apoyándose en razones suficientes que fueron razonablemente expuestas en los *Considerandos* de la sentencia apelada. En función de lo manifestado, propongo al Acuerdo desestimar la apelación deducida y confirmar en todas sus partes la sentencia apelada, con costas al apelante en virtud del principio objetivo de la derrota alojado en el art. 69 CPCC por no advertir motivos para apartarme de él, regulándose los honorarios de los profesionales que asistieron a las partes en esta instancia. Así lo voto en

definitiva.----------

-----**A IDÉNTICA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS, dijo:**----------

----Habiendo el vocal preopinante detallado con suficiente detalle los antecedentes de la causa que arriba en grado de conocimiento a esta Sede con motivo del recurso de apelación interpuesto por el accionado contra la sentencia definitiva dictada, no es necesario que reitere aquí ese resumen, por lo que procederé directamente al abordaje de las quejas que se intentaran en la pieza impugnaticia, emitiendo mi voto bajo las previsiones de los arts. 168 y 169 de la Constitución de la Provincia del Chubut.----------

Adelanto que voy a coincidir con la solución que propicia el Dr. Jorge Luis Früchtenicht por ser la ajustada a derecho, por las razones que seguidamente expongo.----------H. bajo la asistencia letrada hoy de la profesional que lo asiste intenta modificar o al menos alterar la versión que diera al tiempo de contestar la demanda y quedar así trabada la litis contestatio En efecto, a fs. 47/49, dijo que en el año 1989 por decreto 1920 del 21/12/1989 se le otorgó el título de propiedad N°: **** del inmueble identificado como Lote **, Fracción B **, Sección * – *** Ejido de Epuyen materia del entuerto que hoy nos concita, que la Ley V N°: 52 en el art. 1° imponía una restricción de venta por 20 años a contar del otorgamiento, que la actora conociendo ello, la restricción hasta el 2009, estuvo interesada en adquirirle el inmueble en cuestión a futuro para lo cual ofreció abonarle una suma de dinero en fecha cierta, que el 27/05/2004 como una suerte de reserva, que percibida la reserva, vencido el plazo de restricción y abonado el precio de mercado se procedería a escriturar y a la entrega de la posesión del inmueble, que la actora nunca le abonó suma alguna por ningún concepto por el inmueble de marras, que la documentación del inmueble fue dejada en la escribanía, a pedido de la actora para que ésta pudiera analizar la misma y llegado el momento se pudiera escriturar, previo cumplimiento de lo acordado, pero como la actora no cumplió el demandado cursó carta documento a la Escribana S. a los efectos que restituyera la documentación y título de propiedad porque la operación que se comenzara ha sido desistida por el comprador ya que no ha abonado el precio convenido y desde mediados de 2004 nada se sabe de esa

persona, no habiendo sido respondida (fs. 47 vta. doctrina art. 360 del C.P.C. y C.).----------Ahora en la Alzada sostiene que toda compraventa que se hubiera realizado sería nula por estar expresamente prohibida dentro del plazo establecido (fs. 288) y que el Juez "a quo" se basó en un acto nulo, contrario a la ley. Esa defensa no la sometió a consideración del sentenciante de origen y juega el valladar del art. 280 del C.P.C. y C., que edicta: "El Tribunal no podrá fallar sobre capítulos no propuestos a la decisión del juez de primera instancia. No obstante, deberá resolver sobre los intereses y daños y perjuicios, u otras cuestiones derivadas de hechos posteriores a la sentencia de primera instancia".----------Resta seriedad al planteo, lo torna confuso y poco serio, cuando al contestar demanda dio otra versión echando mano a una venta, a un incumplimiento, a la escasa instrucción del demandado en la materia, etc. (fs. 48 y vta.).----------

------Aun así, debe saber que nunca cuestionó por las vías legales pertinentes, esto es entre otras la redargución de falsedad o la acción ordinaria del Código Civil del poder especial irrevocable acompañado y que tengo a la vista (escritura número quince de fecha 19 de febrero del año dos mil cuatro), donde B. H. dice ante la Escribana M. T. S., dejando constancia que es una persona mayor de edad, hábil y de su conocimiento, que por boleto de compraventa formalizado en el día de la fecha, por Instrumento Privado, vendió a P. S., el inmueble de su propiedad, con todo lo plantado, edificado y demás adherido al suelo, que se individualiza como LOTE ** de la Fracción *-** Sección *-*** Ejido de Epuyén, Departamento Cushamen, en la Provincia del Chubut, compuesto por una superficie de TREINTA Y TRES hectáreas CUARENTA áreas NOVENTA Y TRES centiáreas, con las demás circunstancias de medidas y linderos que surgen del respectivo Título, el que se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia del Chubut, en la Matrícula Nro. (09) 5067. El precio total convenido de la VENTA las partes lo fijaron en la suma de $65.000.- (PESOS SESENTA Y CINCO MIL), los que fueron íntegramente abonados por la Compradora, por lo que está totalmente desinteresado. Asimismo manifiesta

que hizo entrega de la posesión del inmueble en el estado en que se encuentra. SEGUNDA: Que en atención al negocio jurídico celebrado confiere PODER ESPECIAL IRREVOCABLE en los términos del artículo 1977 del Código Civil y con los alcances del artículo 1982 y concordantes del mismo cuerpo legal a favor de la adquirente P S., argentina, con Documento Nacional de Identidad número **.***.***, soltera, domiciliada en el Barrio E. Z., Ejido El Hoyo, Provincia del Chubut, mayor de edad, para que en su nombre y representación, otorgue y suscriba la escritura traslativa de dominio del inmueble a favor de ella misma, de un tercero y/o de quien oportunamente designe. A tal efecto la faculta: para firmar Planos, Mensuras y toda la documentación e instrumentos públicos y/o privados que se requieran del inmueble objeto de la compraventa; otorgar o ratificar la posesión del inmueble; dar y exigir recibos; obligar al poderdante por los vicios redhibitorios y por el saneamiento en caso de evicción, conforme a derecho; abonar los impuestos, tasas y demás contribuciones que fuere menester; formular y suscribir declaraciones juradas en especial las de la AFIP-DGI; completar datos; aclarar, ratificar y confirmar actos jurídicos vinculados al inmueble, sea por instrumento público y/o privado; otorgar escriturar complementarias, aclaratorias, rectificativas o ampliatorias; presentarse ante los organismos públicos y privados con escritos y en su caso con derecho para apelar y/o consentir y repetir lo pagado en forma indebida; renunciar a las acciones emergentes del artículo 3923 del Código Civil; presentar y suscribir instrumentos públicos y/o privados; otorgar escritura de recibo. TERCERO: La IRREVOCABILIDAD del presente poder se mantendrá por el plazo de DIEZ AÑOS contados a partir del día de la fecha siendo válido aún “post-mortem”, el que podrá SUSTITUIR y al vencimiento del plazo subsistirá como Poder simple y releva a su apoderada de rendir cuentas. HAGO CONSTAR: Que el compareciente hace entrega de la suma de $975.- en concepto de Impuesto a la Transferencia de Inmueble Ley 23.905, la que ingresaré dentro del plazo legal. LEIDA que le es, el compareciente ratifica su contenido y de conformidad firma la presente, como acostumbra, por ante mí, doy fe. Sigue la firma de: B. H.. Ante mí: M. T. S.. Está mi sello.----------La figura del poder especial irrevocable

es autónoma, goza de elementos formales del mandato y del poder de representación, establecida por la técnica jurídica para mantener la representación frente a causa subjetiva de revocación en interés de alguno o todos los sujetos intervinientes en un contrato, cuya inejecución ocasionaría perjuicio a las partes contratantes o a terceros. Esta irrevocabilidad solo cede ante la justa causa declarada judicialmente (conf.: Etchegaray "Esquemas de técnica notarial", T.1, pág. 1982, "Doctrina Notarial. Jurisprudencia y Modelos", pág. 47).----------

----------Dicho instrumento público si bien tiene su negocio-base en el boleto de compraventa que se menciona, no es accesorio de él (arts. 1977 del Código de Vélez y 1330 del Código Civil y Comercial).----------

----------A su turno si el demandado, tal como lo dejó entrever, fue víctima de impericia o de algún otro vicio de la voluntad o hubo un incumplimiento como también lo dijera al contestar la demanda, debió alegar justa causa en el cumplimiento de las obligaciones del mandatario y probarlas, cosa que no hizo (conf.: Lorenzetti, "Código Civil comentado", Contratos Parte Especial, T. II, pág. 591 y ss).----------

-----Dijo y acompañó un pagaré por $50.000 que le atribuyó rúbrica a la actora, pero no intentó cobrar, amén de no probar la autenticidad por lo que mal podría hablarse de incumplimiento de pago máxime cuando la escritura pública, no redargüida, dice que el precio total de la venta ($65.000) fue íntegramente abonado por la compradora y el vendedor desinteresado.------

-----A lo que se agrega que la propia demandada se avino a vender con la restricción del tiempo y su espera. No puede ahora pretender una nulidad a la que ella misma contribuyó. No se puede volver sobre sus propios actos, porque es doctrina que como una derivación necesaria e inmediata del principio general de buena fe resulta inaudible la pretensión que importa ponerse en contradicción con los propios actos anteriores, deliberados, jurídicamente relevantes y plenamente eficaces (conf.: DJBA, T. 149, Año LIV, n°: 12.086, pág. 6579, SCBA, Ac. 46966 11/10/95).----------

-----No hay mucho más que decir, a partir de las manifestaciones vertidas en el instrumento público que porta el poder especial para escriturar el inmueble las cuales reseñan los elementos de la operación de venta

(descripción del bien, fecha de celebración del contrato, partes intervinientes, pago del precio y retención del impuesto respectivo, ver Escritura N°: Quince reservada en Secretaría de Cámara).----------Siendo ello así, no habiendo sido atacado válidamente y conforme lo llevo dicho el instrumento público del poder contenido en escritura pública a la par de no hallar demostrado tampoco justa causa, esto es el incumplimiento de las obligaciones del mandatario, los agravios deben desestimarse en su totalidad y confirmarse en todas sus términos la sentencia objeto de apelación por resultar ajustada a derecho. Así lo VOTO YO.----------Costas de Alzada al apelante perdidoso en atención al principio objetivo de la derrota en juicio y por no encontrar mérito alguno para su apartamiento (art. 69 del C.P.C. y C.). Así lo VOTOR TAMBIÉN.----------**A la SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. FRÜCHTENICHT, dijo**:----- ------Conforme a lo manifestado al votar a la primera cuestión, propongo al Pleno: **I.- CONFIRMAR** la sentencia apelada; **II.- IMPONER** las costas de esta Alzada al apelante vencido (art. 69 CPCC); **III.- REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. D. G. Á. en el 5,4 % y los de la Dra. L.L. I. D. en el 3,5 %, en ambos casos del monto del proceso que se determine en la etapa procesal oportuna, con más el IVA si correspondiere (arts. 5, 8, 13, 18 y ccdts de la Ley del Arancel) por sus actuaciones en esta instancia, haciendo constar que en caso de no alcanzarse los mínimos legales previstos, el honorario se elevará a la suma de DOCE (12) JUS para el primero y OCHO (8) JUS para la segunda (art. 6bis y 7 de la ley cit.) conforme a los valores vigentes a la fecha de esta sentencia y **IV.-TENER PRESENTE** la reserva del caso federal.----------**A la MISMA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS, dijo**: ----------En atención a lo expresado al votar a la primera cuestión, propongo al Acuerdo: **I.- CONFIRMAR** la sentencia apelada; **II.- IMPONER** las costas de esta Alzada al apelante perdidoso (art. 69 C.P.C. y C.); **III.- REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. D. G. Á. en el 5,4 % y los de la Dra. L. L. I. D. en el 3,5 %, en ambos casos del monto del proceso que se determine en la etapa procesal oportuna, con más el IVA si correspondiere (art. 13 de la Ley XIII N°: 4) por sus actuaciones en esta

instancia, haciendo constar que en caso de no alcanzarse los mínimos legales previstos, el honorario se elevará a la suma de DOCE (12) JUS para el primero y OCHO (8) JUS para la segunda (art. 6bis y 7 de la ley arancelaria) conforme a los valores vigentes a la fecha de esta sentencia y **IV.-TENER PRESENTE** la reserva del caso federal.----------Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictarse la siguiente:----------

----------S E N T E N C I A----------

-----Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, ***resuelve:***----------

-----**I.- CONFIRMAR** la sentencia apelada.----------

----**II.- IMPONER** las costas de esta Alzada al apelante vencido (art. 69 C.P.C. y C.).----------

-----**III.- REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. D. G. Á. en el 5,4 % y los de la Dra. L. L. I. D. en el 3,5 %, en ambos casos del monto del proceso que se determine en la etapa procesal oportuna, con más el IVA si correspondiere (arts. 5, 8, 13, 18 y ccdts de la Ley del Arancel) por sus actuaciones en esta instancia, haciendo constar que en caso de no alcanzarse los mínimos legales previstos, el honorario se elevará a la suma de DOCE (12) JUS para el primero y OCHO (8) JUS para la segunda (art. 6bis y 7 de la ley cit.) conforme a los valores vigentes a la fecha de esta sentencia.----------

----------**IV.- TENER PRESENTE** la reserva del caso federal.---------- ------**V.- REGÍSTRESE**, notifíquese y devuélvase.----------La presente sentencia es dictada por dos Jueces de Cámara por haberse alcanzado la mayoría (arts. 7 y 8 de la Ley V N° 17 del Digesto Jurídico de la provincia) y no haber hecho uso el Dr. Günther Enrique Flass de la facultad que le asiste conforme a lo dispuesto por el art. 274, último parte, del C.P.C. y C.----------

---

JORGE L. FRÜCHTENICHT **CLAUDIO A. PETRIS**

REGISTRADA BAJO EL N° CANO DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS DEL AÑO 2016. CONSTE.