**Última Reforma:**

**INSUFICIENCIA DE PODER**El poder para que el mandatario pueda vender los bienes raíces del mandante, no faculta al mandatario vender otros bienes como derechos hereditarios y créditos personales, pues son de todo diversos de los bienes raíces. La venta es nula por carecer el mandatario de suficiente poder.Gaceta Judicial. Año VII. Serie II. Nro. 53. Pág. 420.(Quito, 5 de Octubre de 1908)

TERCERA INSTANCIA

VISTOS.- Ejecutivo ha se ser el título para que pueda seguirse juicio por la vía ejecutiva; y así, para resolver en el presente, necesario es investigar, ante todo, la naturaleza del título en que el se funda. Por otra parte, en calidad de cesionario del Dr. David Neira, Emilio Izquierdo Cueva demanda de Eloy García el pago del precio de los bienes que el Dr. Luis Neira le hubo vendido como mandatario del primero; y para dar con la naturaleza del consabido título, hay que considerar la extensión de las facultades concedidas al mandatario vendedor en el poder respectivo y la clase de bienes que, en ejercicio del mismo, procedió a vender. El poder otorgado en Guayaquil el 22 de diciembre de 1889, fojas 13, faculta al Dr. Luis Neira para vender, únicamente, los bienes raíces de su poderdante, pues así consta de los términos claros y explícitos de que se ha usado al redactarlo. "Compareció el Dr. David Neira, en el se expresa y dijo: que concede poder general...a su hermano Sr. Dr. Luis Neira...para que... que pueda vender sus bienes raíces..." Y como si la cláusula del poder transcrita no hubiese bastado por sí sola a determinar los bienes que podía vender, a continuación se agrega: "y otorgue los instrumentos públicos, determinando en ellos sus dimensiones y linderos;" esto es, los linderos y dimensiones de los bienes raíces que vendiere. El mandatario Dr. Luis Neira no estuvo facultado pues, por el poder, para vender otros bienes. La escritura pública de fojas tres vuelta manifiesta que los vendidos por el expresado mandatario a Rafael E. García son de dos especies: derechos hereditarios y créditos personales; y como los primeros, atentos los artículos 557 y 556, inciso 2o. del Código civil, por más que comprendan inmuebles, son del todo diversos de los bienes raíces así llamados por el artículo citado primeramente, de los bienes raíces de que habla el Dr. David Neira en la escritura del poder; y como los segundos, los créditos personales, no podían ser legalmente vendidos sino en la forma prescrita en el parágrafo primero, Título XXV, libro cuarto del Código referido, resulta de aquí que es nula la venta de los unos y de los otros, ya por carecer el mandatario de poder, ya por haberse omitido las formalidades de que se ha hecho mención, respectivamente. En la escritura pública del contrato de venta, el vendedor expresa que los derechos hereditarios que vende están situados en la parroquia de Déleg; pero de esta declaración no puede concluirse que esos derechos son bienes raíces, porque los unos y los otros son esencialmente diversos, ni siquiera que radiquen en estos bienes, ya que no es de la naturaleza del derecho hereditario comprenderlos necesariamente. Así, pues, por la propia razón de ser nulo el contrato de compra-venta de que se trata por los vicios de forma de la escritura pública que lo contiene, esto es, por el hecho mismo de no existir legalmente la obligación objeto de la demanda, resulta que ella, la obligación no ha podido ser ejecutada; y, por consecuencia, que también es nulo el presente juicio (artículos 2118, 1892, 1896, 1672 y 1673 del Código civil, 161, 182, 401 y 417, número primero del Código de enjuiciamientos). El Dr. David Neira con posterioridad a la escritura de venta, ha cedido al ejecutante el precio de ella, según aparece de la nota en endose por el puesta a fojas siete; más consideradas la nulidad del contrato y la falta de entrega a dicho cesionario del título de los créditos personales cedidos, la dicha cesión es de ningún valor ni efecto. En virtud de lo expuesto, se declara nulo el proceso, a cargo del Alcalde Municipal y de los Ministros que en el han conocido. Devuélvanse.