

Fideicomiso Inmobiliario Posibles Maniobras Delictivas Improcedencia De Liquidacion Judicial

JURISPRUDENCIA

Fideicomiso inmobiliario. Posibles maniobras delictivas.

Improcedencia de liquidación judicial Se mantiene el rechazo del pedido de liquidación judicial del fideicomiso inmobiliario, pues habilitar un proceso sin liquidación al solo fin de esclarecer la incertidumbre jurídica que genera la presencia de concurrentes reclamos sobre idénticas unidades funcionales excede con creces la continencia de lo dispuesto por el art. 1687 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Sumario: FIDEICOMISO INMOBILIARIO Liquidación judicial La concurrencia de plurales pretendientes a la entrega de idénticas unidades funcionales, todos los cuales invocan tener derecho (o un mejor derecho) a ello, no determina de suyo ninguna ?insuficiencia? del patrimonio fideicomitado para responder a sus obligaciones, ya que una vez que se resuelva el conflicto que deriva de la apuntada concurrencia, determinándose a favor de cuál pretendiente corresponde consolidar la adquisición inmobiliaria, quedarán correlativamente descartados los pretendientes sin derecho a ello y, como lógico correlato de ello, no habrá insuficiencia de unidades funcionales para atender las obligaciones de entrega a cargo del fideicomiso.

Texto Completo: Buenos Aires, 13 de junio de 2017. 1°) Fiduciaria Freire S.A. apeló la resolución dictada en fs. 307/312, mediante la cual el juez de primera instancia rechazó la solicitud efectuada en fs. 3/8, orientada a que se disponga la liquidación judicial del Fideicomiso E. Los fundamentos del recurso fueron expuestos en fs. 523/529. La señora Fiscal General ante esta Cámara se expidió en fs. 541/546, aconsejando confirmar el pronunciamiento recurrido. 2°) Conforme a las constancias del expediente, el Fideicomiso E. (cuya finalidad era adquirir varias parcelas para construir edificios de departamentos sujetos al régimen de propiedad horizontal que se venderían con posterioridad) fue constituido el 7.10.10 (v. fs. 46), esto es, bajo la vigencia de la ley 24.441. Sin embargo, no puede soslayarse el hecho de que con la sanción de la ley 26.994 (art. 3 inc. ?e?), se derogaron los arts. 1 a 26 de la ley 24.441, creándose un sistema regulatorio que, en lo que aquí interesa, reitera el presupuesto objetivo ya previsto en el derecho anterior necesario para habilitar la liquidación del fideicomiso (la ?insuficiencia? de los bienes fideicomitados; art. 16, ley 24.441), pero innova al disponer que el procedimiento respectivo ?...está a cargo del juez competente...?, es decir, no es extrajudicial, tal como surge del art. 1687 del Código Civil y Comercial de la Nación. Y no puede soslayarse la normativa hoy vigente pues, ciertamente, es ella la que corresponde ponderar toda vez que: a) debe tener aplicación el efecto ?inmediato? de la nueva ley previsto en el primer párrafo del art. 7 del Código Civil y Comercial, ya que el citado art. 1687 no es un dispositivo de carácter supletorio; y b) las normas que regulan cuestiones procesales son igualmente de aplicación inmediata (CSJN Fallos: 215:470 y sus citas; 217:12; 220:30; 241:123; Competencia N° 157.XXVI. "Orellana, Francisco s/ denuncia", del 10 de mayo de 1994, entre otros), aun en caso de silencio de ellas (Fallos: 242:308; 246:183). 3°) La fiduciaria recurrente sostuvo que la ?insuficiencia? de los bienes fideicomitados se vincula al hecho de que una persona a quien le confirió un poder especial suscribió, en exceso de sus facultades, cesiones de derecho sobre el fideicomiso y/o escrituras traslativa de dominio a favor de terceras personas con relación a unidades funcionales que se encontraban adjudicadas a los fiduciantes. Explicó que esa irregularidad, aparte de derivar en el inicio de una causa penal, dio lugar a la promoción de numerosas acciones judiciales por quienes, siendo posibles cómplices de una estafa, reclaman el reconocimiento de derechos de adquisición sobre las unidades en cuestión. Afirma, en fin, que el trámite de liquidación del fideicomiso permitirá esclarecer la incertidumbre jurídica que deriva de la existencia de paralelos reclamos de distintos sujetos que convergen o se refieren a las mismas unidades; y que su apertura, además, permitirá lograr una ?...necesaria paralización y remisión a estos autos, de los juicios en curso contra el Fideicomiso E. y los iniciados erróneamente contra Fiduciaria Freire S.A. atento lo claramente establecido por el art. 132 de la ley 24.522...? (fs. 3/8). A criterio de la Sala, ninguna de las razones expuestas permite entrever la existencia de la ?insuficiencia? patrimonial a la que se refiere el citado art. 1687. Como es sabido, el fideicomiso inmobiliario se resuelve, en su fase final, en la entrega de las unidades construidas a quienes corresponda por derecho (conf. Etchegaray, N., Fideicomiso, Buenos Aires, 2008, pág. 113, Bilbao Aranda, F., Alternativas ante crisis patrimoniales en el fideicomiso financiero, RDCO 2011-B-51, Lisoprawski, S., La asamblea de beneficiarios en el fideicomiso inmobiliario, LL 2011-B-810). Ahora bien, la concurrencia de plurales pretendientes a la entrega de idénticas unidades funcionales, todos los cuales invocan tener derecho (o un mejor derecho) a ello, no determina de suyo ninguna ?insuficiencia? del patrimonio fideicomitado para responder a sus obligaciones. Es que una vez que se resuelva el conflicto que deriva de la apuntada concurrencia determinándose a favor de cuál pretendiente corresponde consolidar la adquisición inmobiliaria, quedarán correlativamente descartados los pretendientes sin derecho a ello y, como lógico correlato de ello, no habrá insuficiencia de unidades funcionales para atender las obligaciones de entrega a cargo del fideicomiso. Independientemente de ello, no puede

dejar ser observado que la fiduciaria impetra un proceso de liquidación que, en rigor, no habrá de llevar a ninguna liquidación, pues ninguna de las unidades funcionales en cuestión habrá de ser forzosamente enajenada para con su producido pagar pasivos, sino que cada una habrá de ser entregadas ¿in natura? a quien por derecho corresponda. En esa medida, habilitar un proceso de liquidación sin liquidación al solo fin de esclarecer la incertidumbre jurídica que genera la presencia de concurrentes reclamos sobre idénticas unidades funcionales, excede con creces la continencia de lo dispuesto por el art. 1687 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Por cierto, la cuestión atinente al efecto patrimonial de las eventuales maniobras delictivas o que han excedido al poder otorgado a XXX -no está de más enfatizarlo- no puede resolverse mediante una liquidación judicial. Ésta, como hemos visto, está prevista para cuando se configure una insuficiencia de los bienes fideicomitidos, y ello no está demostrado en la especie, ni las obligaciones que pesan sobre el fideicomiso en punto a la entrega de las unidades se cumplen con base a una liquidación. En fin, la conveniencia que pudiera resultar de concentrar las acciones entabladas contra el fideicomiso ante un único tribunal (abstracción hecha de que ello tenga o no fundamento en lo dispuesto por art. 132, LCQ), tampoco es razón para abrir un procedimiento de liquidación en las condiciones explicitadas. 4º) Como corolario de lo anterior, y habiendo dictaminado la señora Fiscal General, se RESUELVE:

Rechazar el recurso interpuesto; sin costas por no mediar contradictor. 5º) Cúmplase con la comunicación ordenada por la Corte Suprema de Justicia de la Nación (ley 26.856 y Acordadas 15 y 24/13), notifíquese a la Fiscal en su despacho y devuélvase la causa, confiándose al señor juez a quo las diligencias ulteriores (art. 36:1º, Cpr.) y las restantes notificaciones. El Juez Gerardo G.

Vassallo no interviene por hallarse en uso de licencia (RJN 109).

Juan R. Garibotto Pablo D. Heredia Pablo D. Frick

Prosecretario de Cámara

Correlaciones:

FIDEICOMISO RISK I c/CHAMORRO MALDONADO

NIMIA CONCEPCIÓN Y OTRO s/EJECUTIVO - Cám. Nac. Com. - Sala C - 27/09/2017 - Cita digital IUSJU020809E

Fideicomiso Montevideo I o Toulouse I s/liquidación judicial - Juzg. Civ. y Com. Córdoba 33ª Nom. - 10/07/2017 - Córdoba - Cita digital IUSJU018920E Ver nota al fallo en Marquín Quintana, Fermín: ¿El fideicomiso y la insolvencia después del Código

Civil y Comercial unificado? - Editorial IUS - Temas de Derecho Civil, Persona y Patrimonio - setiembre/2018 - Cita digital

IUSDC286128A

022937E