

Emprendimiento Inmobiliario Incumplimiento Contractual Sociedad De Hecho

JURISPRUDENCIA

Emprendimiento inmobiliario. Incumplimiento contractual. Sociedad

de hecho Se confirma -por distintos fundamentos- la sentencia que rechazó la demanda que tiene por objeto el cumplimiento del contrato celebrado con los demandados, con motivo de llevar a cabo un emprendimiento de desarrollo inmobiliario y promesa de condominio, cuyo proyecto fue la de llevar a cabo un complejo hotelero, así como también la intimación a rendir cuentas.

ACUERDO En General San Martín, a los 03 días del mes de julio de dos mil dieciocho se reúnen en Acuerdo Ordinario los señores Jueces de la Sala Primera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Martín, los Dres. Manuel Augusto Sivén y Carlos Ramón Lami, en virtud del Acuerdo Extraordinario N° 666/2008, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: ?CANDILORO, CARLOS y OTRO C/ PUCCIO, GABRIEL OSVALDO y OTRO S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO? y habiéndose practicado oportunamente el sorteo que prescriben los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del Código Procesal, resultó del mismo que la votación debía realizarse en el orden siguiente: Dres. Sirvén y Lami. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1 ¿Es ajustada a derecho la resolución apelada? 2 ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A la primera cuestión el señor Juez Dr. Sirvén dijo: I) La sentencia dictada a fs. 1517/1569 y vta. (actual foliatura) rechazó la demanda de cumplimiento contractual incoada por CARLOS FELIPE CANDILORO y PATRICIA HAYDEÉ BLASI contra GABRIEL OSVALDO PUCCIO y ANALÍA BEATRIZ PUCCIO. Rechazó el reclamo formulado por GABRIEL OSVALDO PUCCIO y ANALÍA BEATRIZ PUCCIO (punto VI del escrito de responde) en cuanto a la intimación a los accio- antes para rendir cuentas. Impuso las costas en el orden causado, difiriendo la regulación de los honorarios para su oportunidad. II) Contra dicho pronunciamiento apeló la actora (fs. 1570), sosteniendo el recurso a fs. 1587/1594, siendo replicado por la demandada a fs. 1602/1606. La demandada, recurrió a fs. 1571, presentando la memoria de agravios a fs. 1582/1586 y vta., siendo contestado por la contraria a fs. 1596/1601. III-1) Se agravia la parte actora, a través de su letrado apoderado, por el rechazo de la demanda efectuada en la sentencia dictada en la instancia de grado. Indican los hechos que a su juicio han quedado acreditados en autos; deduciendo de los mismos, que cumplieron con lo pactado, habiéndose conducido con buena fe; concluyendo, que no encontraron en mora en el cumplimiento de las obligaciones contraídas, razones por la cuales los habilita a reclamar el cumplimiento del contrato de autos. Sostiene que el a quo no evaluó la conducta de los demandados en cuanto a que la obra se encontraba finalizada al mes de enero de 2013, incumplimiento aquéllos con la obligación de escriturar el condominio de los que financiaron la obra. Aduce, que los demandados presentaron documentación apócrifa las cuales no se corroboraron a través de la prueba informativa, excepto veinte comprobantes que cumplían con los requisitos legales y fiscales, cuestiones éstas, que a su entender no fueron evaluadas por el a quo. Agrega, que la sentencia recurrida no meritó la improponibilidad de la reconvenición, reclamando a sus mandantes la rendición de cuentas, cuando a su entender, de la demanda y la contestación, surge que los accionados recibieron y manejaron el dinero para la construcción de la obra, siendo precisamente los demandados quienes deben efectuarla, llegando al extremo de imponerse las costas por su orden. Destaca, que los demandados hace cuatro años que explotan comercialmente la Hostería construida y financiada por los actores obteniendo las ganancias resultantes de la misma, pretendiendo aquéllos que sus representantes rindan cuentas, sin considerar el Magistrado de grado tales circunstancias y conductas de los accionados, limitándose rechazar el reclamo de éstos. Expresan, que en razón de los argumentos invocados, el rechazo de la demanda resulta, a su entender, incongruente, pues no tiene coherencia con lo el resultado de las pruebas producidas y considerado por el a quo. Insiste en que sus representados cumplieron con el contrato, no haciéndolo los demandados, quienes debieron escriturar, rendir cuentas y conciliar su resultado para mantener iguales proporciones en el condominio, abonando las diferencias de aportes. De ahí, que esgriman los apelantes que el a quo no respetó la voluntad de las partes en la sentencia, no teniendo atribuciones para cambiar el objeto de las obligaciones del contrato, ya que es obligada a no poder reclamar el cumplimiento del contrato, siendo un error, considerar el reclamo como objeto procesal de daños y perjuicios para solucionar incumplimientos contractuales. En definitiva, sostiene que el fallo deviene arbitrario, solicitando se revoque el mismo, disponiéndose concretamente: la obligación de los demandados a escriturar el condominio; b) decretar la obligación de rendir cuentas a los accionados por la construcción y determinación de los montos que deberá reintegrar a sus mandantes y c) decretar la obligación de rendir cuentas por el dinero obtenido de la explotación del establecimiento. Por último, se queja por la imposición de las costas por su orden respecto de la demanda y el hecho nuevo invocado por sus mandantes. Solicitando al momento de revocarse la sentencia apelada se impongan a los demandados. En relación a la reconvenición, entiende que no resulta justo que se hayan impuesto por su orden, habida cuenta que entiende que el demandado Puccio es el que manejaba el dinero y está obligado a

rendir cuentas. Sostiene que los demandados fueron derrotados en su planteo y por tal razón debe modificarse el estableciendo de las costas al respecto. Finalmente, solicita se juzgue la conducta de los demandados, quienes, a su juicio, incurrieron en el supuesto de temeridad y malicia, imponiéndose la multa establecida en el art. 45 del C.P.C.C. III-2) Se agravia la parte demandada, a través de su letrado apoderado, por cuanto el objeto de las presente demanda y lo peticionado por los actores, no guarda relación alguna con la parte de la sentencia que establece que el administrador designado en el contrato de autos ...?generó a los actores daños que merecen resarcimiento?, ya que, a su juicio, dejaron a sus mandantes en un estado de indefensión vulnerando el principio de defensa en juicio y debido proceso, en razón que los hechos ventilados no versaron sobre la probanza de la existencia de un daño, no habiendo tenido sus representados la oportunidad de probar lo contrario frente a dicha la demanda. Destaca, que la demanda de autos, versa sobre cuestiones atinentes a rendición de cuentas, determinación de la participación de aportes de cada parte, asignación de porcentuales y escrituración del condominio; y de manera alguna, se pretendió el posible daño sobre un supuesto incumplimiento. De tal manera, afirma que ésta última no ha sido materia de debate, prueba y contralor de la parte contraria. Entiende, que la sentencia apelada se ha pronunciado en un sentido que excede al objeto de las presentes actuaciones, afectando el principio de congruencia. Solicita se revoque la sentencia de grado en cuanto fuera materia de agravios. Continúa con los agravios, aduciendo que el a quo establece que sus mandantes han incumplido la totalidad de sus obligaciones contractuales, sosteniendo que del cúmulo de elementos probatorios, demuestran lo contrario. Específicamente se queja, por cuanto la sentencia recurrida no hace lugar respecto de la actora a la entrega de todos y cada uno de los comprobantes que tenía en su poder, tanto del dinero aportado (recibos entregados por la demandada) o cualquier otro documento. Extiende los agravios a que la sentencia afirma que la obra finalizó en el mes de enero de 2013 y que sus mandantes no han acreditado la existencia de recursos propios para la finalización de la misma, cuando, a su entender, se concluyó a fines de diciembre de 2012, realizándose el final de obra con fondos propios y ayuda de terceros y durante todo el año se construyó un quincho, parrillas, pileta y equipamientos que faltaban. Afirma que sus instituyentes realizaron aportes dinerarios desde el comienzo de la obra. Solicita en definitiva se revoque la parte de la sentencia recurrida. Finalmente, se agravia en razón que aun cuando el a quo rechazó la demanda, impuso las costas en el orden causado, entendiendo al respecto, que debió imponerlas a los actores vencidos. Solicita se modifique dicha parcela del fallo. IV) Previo al tratamiento de la cuestión de fondo corresponde analizar la pretensión de deserción del recurso por incumplimiento del art. 260 del C.P.C.C. Planteada por la demandada en el escrito de conteste de agravios obrante 1602/1605. Al respecto, estimo inatendible la postura ensayada. Ello así, en razón que la pieza de fs. 202/204, contiene la crítica y motivación mínima para abrir esta instancia, adúñase a ello, que el principio de defensa en juicio exige que la deserción recursiva sea de interpretación restrictiva (art. 18 CN y art. 10 de la Const. Pcial. SCJBA Ac. 32637 y Ac. 37480; Hitters, ?Técnica de los Recursos Ordinarios? p. 440 y sgts.). V) La demanda de autos, tiene por objeto el cumplimiento del contrato celebrado con los demandados, con motivo de llevar a cabo un emprendimiento de desarrollo inmobiliario y promesa de condominio, cuyo proyecto fue la de llevar a cabo un complejo hotelero, ejecutando en una primera etapa la construcción de seis apartamentos, junto a un salón desayunador, sector de recepción, administración y playa de estacionamiento. Reclama concretamente: a) Rendición de cuentas, adjuntándose todos los comprobantes de pago de: materiales de la construcción de la obra, de los honorarios correspondientes a las locaciones de servicios profesionales, de los aranceles y derechos de construcción, de los servicios de locación de obra, del amoblamiento y ajuar del establecimiento hotelero y del equipamiento gastronómico de cada uno de los sectores; b) Determinación de la participación de los aportes de cada parte contratante; c) Asignación de porcentuales en el condominio (o pagos de las diferencias a los inversores); c) Escrituración del condominio. En el hecho nuevo invocado a fs. 131/132 por los actores, admitido en la resolución dictada a fs. 556, se amplía el objeto de la demanda, por las utilidades y beneficios en la medida de la proporción de su aporte en el negocio hotelero gastronómico. VI) De inicio, se abordará el agravio planteado por los demandados a fs. 1582 punto II, en cuanto a la infracción del principio de congruencia. Sabido es que, el principio de congruencia consagrado en los arts. 34 inc. 4 y 163 inc. 6 y reiterado por el art. 272 del Código Procesal Civil y Comercial significa que, como regla general, debe existir correspondencia entre la acción promovida y la sentencia que se dicta, lo que se desarrolla en una doble dirección: el juez debe pronunciarse sobre todo lo que se pide, o sea sobre todas las pretensiones sometidas a su examen y sólo sobre éstas y debe dictar el fallo basándose en todos los elementos de hecho aportados en apoyo de las formulaciones hechas valer por las partes en sus presentaciones y sólo basándose en tales elementos (cfr. doctr. C. 92.883, sent. de 12-11-2008; C. 92.738, sent. de 2-3-2011; C. 106.640, sent. de 31-7-2013; C. 118.299, sentencia del 8-7-2014). En tal sentido, ha sostenido reiteradamente el Máximo Tribunal Provincial, que las facultades de los tribunales de apelación sufren en principio una doble limitación, la que resulta de la relación procesal -que aparece en la demanda y contestación- y la que el apelante haya querido imponerle en el recurso (causas Ac. 64.408, sent. del 11-VI-1998; C. 90.076, sent. del 29-XII-2008; C. 102.544, sent. del 9-VI-2010). En tal orden de ideas, es claro que conforme al objeto de la demanda descripto en el acápite precedente, no contiene ningún reclamo por daños y perjuicios. A tenor de los términos transcritos, el a quo -más allá

de su acierto o error sustancial- al pronunciarse por el rechazo de la demanda, dejó a salvo ?los daños y perjuicios que le han sido ocasionados (a la actora)? (ver fs. 1568 vta.) decidiendo de esa manera, sobre un tópico no articulado por los demandantes en la etapa postulatoria, como tampoco lo hicieron en la invocación del hecho nuevo de fs. 131/133 en el cual se reclaman utilidades y no daños derivados de la actuación de la contraparte. Tales circunstancias, tornan admisible el agravio al respecto. Consecuentemente, propicio dejar sin efecto dicha parcela de la sentencia de grado. Ello, sin perjuicio de las acciones que los actores estimen corresponder. VI) Los restantes agravios expresados por la parte demandada se abordarán en forma conjunta con los postulados por los actores, dada la vinculación estrecha entre los mismos. De inicio, cabe recordar que la segunda instancia tiene por objeto el contralor de la justicia de la ?sentencia? de primera instancia. La apelación es control no creación, no hay nuevo juicio, ni nueva demanda, ni excepciones; hay en cuanto a éstos, un control sobre la estimación, y en cuanto al derecho, todas las posibilidades de la ?iura novit curia? (Ibañez Frocham, Manuel, Tratado de los recursos en el proceso civil, Ed. Feyde, 4° ed. Actualiz. págs. 93 y ss.). En tal sentido, ha de repararse que la naturaleza de la acción se determina por los hechos en que se funda y no en las citas legales que el actor invoca en apoyo de sus pretensiones, de las que el juez puede apartarse en virtud del principio ?iura novit curia?. En dicho marco se analizarán las pretensiones deducidas, fundadas en los hechos de aquéllas y en la documentación adjuntada. Los demandantes y demandados, reconocen la existencia y contenido del contrato celebrado con fecha 3 de diciembre de 2012 titulado ?Contrato de Desarrollo Inmobiliario y Promesa de Condominio? obrante a fs. 12/15, lo que en mi opinión, surge claramente la voluntad de las partes en constituir una sociedad de hecho, a cuyo fin ?los Propietarios (demandados) aportan un predio rústico sin mejoras ubicado en el Ciudad y Partido de Tandil, Provincia de Bs. As. sobre el cual se llevará a cabo un emprendimiento encuadrado en la normativa de un negocio de hotelería, por tal motivo se deberán ejecutar las construcciones correspondientes al caso...? (cláusula primera), a cuyo efecto la parte financiadora (actores) ?asumen la obligación de aportar los fondos suficientes para llevar a cabo el proyecto de obra que incluye el pago de gastos...?, pactando que ?Los montos serán ingresados a través de remesas de dinero que administrarán los propietarios? (cláusula segunda). Se nombra administrador a ?Los propietarios? y en particular al Sr. Puccio, respecto de las remesas de dinero que se aporten? (cláusula tercera). Se convienen entre otras cláusulas, la determinación de la participación económica que les corresponde una vez finalizada la obra, estableciéndose la forma de cesión de la cuota del contrato. Adúñase a todo ello, que de dicho instrumento y alegaciones de las partes surge un verdadero ?affectio societatis?. En tal contexto, la entrega de los aportes como elemento esencial de la sociedad, sin los cuales no puede existir, es imprescindible para la constitución de un fondo común para la consecución de una actividad orientada al objeto social. Concretándose dichos aportes para la producción o intercambio de bienes y servicios, tal como lo dispone el art. 1° de la ley 19550. De tal modo, se advierte la creación de una persona jurídica distinta de las personas que las conforman, a partir de las premisas analizadas precedentemente, que en síntesis, se reunieron todos los elementos específicos del contrato de sociedad: i) Pluralidad de socios (actores y demandados), ii) aportes de capital; iii) intercambio de bienes y servicios (el emprendimiento y destino del mismo que emerge del contrato de autos); iii) participación de los beneficios y soportar las pérdidas, más allá de las específicas estipulares al respecto. Sentado ello, conforme lo dispone el art. 23 de la ley 19550, en redacción vigente a la fecha en que las partes se vincularon, los socios de una sociedad informal no podían sustentar derechos emergentes del contrato social tal como ser la distribución de las ganancias. Pudiendo invocar el contrato social y ejercer las acciones que de él derivan y la rendición de cuentas, solamente en el marco de una demanda de disolución de la sociedad de hecho (CNCom. Sala D, Murias Linares, Redosindo c/ Canillas, Álvarez Aurelio, del 21/12/09). En tal orden, los socios carecen de derecho de: exigirse aportes recíprocamente, siendo esta petición procedente durante el período liquidatorio; demandar a los consocios o alguno de ellos por daños y perjuicios derivados del incumplimiento del contrato social; exigir la división de las ganancias y pérdidas, demandar por rendición de cuentas a los administradores sin disolver la sociedad (art. 23 de la ley 19550) En efecto, las relaciones entre los integrantes de las sociedades no constituidas regularmente -sociedades irregulares y de hecho- están limitadas por los arts. 22 y 23 párr. 2° de la ley 19550. Esta última norma, sienta el principio general ?Los socios no podrán invocar, respecto de cualquier tercero, ni entre sí, derechos o defensas nacidas del contrato social?. No obstante, el art. 22, deja abierta la posibilidad a los socios de demandar por disolución de la sociedad en el momento que lo consideren adecuado, rigiéndose, para su liquidación, por las cláusulas contractuales pertinentes, o las normas de la Sección XIII de la Ley de Sociedades. Sostiene Ricardo A. Nissen, que las sociedades irregulares y de hecho, son sociedades de características muy especiales. La voluntad de sus integrantes sirve para darles nacimiento, pero una vez creadas y puestas en funcionamiento, los socios carecen del derecho de invocar su régimen interno hasta su disolución, momento a partir del cual, el contrato producirá sus efectos respecto de lo pasado, en cuanto a que aquéllos se deberán dar respectivamente cuenta (Sociedades irregulares y de Hecho? Ed. Hamurabi, 2° ed. Act. Pág. 87 y sgts.). En tal sentido, dicho autor, sostiene que la liquidación es un estado de la vida de la sociedad que se inicia generalmente con la disolución de la misma y que tiene por objeto determinar la situación patrimonial de la sociedad al tiempo de la disolución. Es decir que, la liquidación de la sociedad es la única etapa de la sociedad constituida

irregularmente, en la que los socios pueden invocar las cláusulas respectivas del contrato social, exigiendo los aportes y contribuciones complementarias para la realización de los bienes sociales (cita anterior pág. 149, 153 y sgts.; art. 22 ¿in fine? la ley 19550). De tal modo, se presume que los aportes realizados por los integrantes de la sociedad comercial, fueron en calidad de propiedad, y una vez realizado, pertenecen al ente colectivo, salvo que se haya hecho constar expresamente que lo fue de uso y goce (art. 36, 38, 39, 45, 49 y conchs. de la L.S.), circunstancia ésta última que no se verifica conforme a los elementos reunidos en autos, debiéndose estar en consecuencia, al proyecto de distribución, que será objeto de aprobación en la etapa liquidatoria. Agrégase a ello, que el tortuoso conflicto suscitado entre las partes que da cuenta la presente Litis, produjo el quiebre del ¿Affectio societatis? que en materia societaria debe presidir en las distintas etapas del desarrollo del proyecto hasta la consecución del objeto. Por todo lo cual, considero que la pretensión deducida por los actores y los demandados no resulta la vía adecuada, como tampoco el prematuro encuadre y decisión del Magistrado de grado, ya que entendieron estar ante un contrato de cambio que resultaba aplicable las normas del Cód. Civil en cuanto a la celebración, objeto, cumplimiento y efectos (arts. 1137, 1138, 1167, 1201, 1204 y conchs. del C.Civ.), cuando, reitero, estamos en presencia de un contrato plurilateral de organización en los términos del art. 1º de la ley 19550, que llena los recaudos de dicha normativa, asumiendo el riesgo propio que conlleva el emprendimiento acordado. Consecuentemente, propongo, la confirmación de la sentencia, aunque por distintos fundamentos, debiendo las partes transitar por los canales previstos por la normativa societaria respectiva. En cuanto al hecho nuevo invocado y no tratado por el a quo, según los actores, deviene el mismo abstracto en virtud de lo resuelto precedentemente. VII) Respecto de los recursos de apelación interpuestos a fs. 521/523, 612/614 y 789/792 referenciados en la expresión de agravios de fs. 1587/1594 (actores), cabe señalar que los mismos no fueron admitidos (ver resoluciones de fs. 524, 615 y 793 de la actual foliatura respectivamente), razón por la cual ser rechazan los agravios en tal sentido. VIII) En cuanto a las costas, teniendo en cuenta las distintas interpretaciones realizadas en ambas instancias sobre los hechos acaecidos y el encausamiento propiciado al conflicto de autos, sugiero su imposición por su orden en ambas instancias (art. 68 segunda parte del C.P.C.C.). Con los alcances expresados voto por la afirmativa. El Señor Juez Dr. Lami votó en igual sentido y por los mismos fundamentos. A la segunda cuestión el señor Juez, Dr. Sirvén dijo: Atento el resultado de la votación a la cuestión anterior, corresponde: I) CONFIRMAR la sentencia apelada, por distintos fundamentos, debiendo las partes transitar por los canales previstos por la normativa societaria respectiva. II) DEJAR SIN EFECTO la parcela del pronunciamiento recurrido en cuanto dispone dejar a salvo los daños y perjuicios que le han sido ocasionados a la actora. Ello, sin perjuicio de las acciones que los accionantes estimen corresponder. III) En cuanto a las costas, teniendo en cuenta las distintas interpretaciones realizadas en ambas instancias sobre los hechos acaecidos y el encausamiento propiciado al conflicto de autos, sugiero su imposición por su orden en ambas instancias (art. 68 segunda parte del C.P.C.C.), difiriéndose la regulación de los honorarios para su oportunidad (art. 31 Dec-ley 8904). Así lo voto. El señor Juez Dr. Lami votó en igual sentido y por los mismos fundamentos. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto: I) SE CONFIRMA la sentencia apelada, por distintos fundamentos, debiendo las partes transitar por los canales previstos por la normativa societaria respectiva. II) SE DEJA SIN EFECTO la parcela del pronunciamiento recurrido en cuanto dispone dejar a salvo los daños y perjuicios que le han sido ocasionados a la actora. Ello, sin perjuicio de las acciones que los accionantes estimen corresponder. III) SE IMPONEN las costas de ambas instancia por su orden (art. 68 del C.P.C.C.), difiriéndose la regulación de los honorarios para su oportunidad (art. 31 Dec-ley 8904). REGISTRESE. NOTIFIQUESE. DEVUELVA.

031154E