

Reivindicacion Sociedades De Hecho Legitimacion Activa Posesion

JURISPRUDENCIA

Reivindicación. Sociedades de hecho. Legitimación activa. Posesión

Se confirma el fallo que hizo lugar a la acción reivindicatoria, resultando inadmisibles la excepción de falta de legitimación activa opuesta por la demandada, en orden a que la sociedad actora no estaba constituida a la fecha de la firma del boleto.

En la ciudad de La Plata, a veinticinco de Octubre de 2017, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores Soria, Negri, de Lázzari, Pettigiani, se reúnen los señores Jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 120.992, "Tres Rumbos S.R.L. contra Volcastal S.A. y otra. Reivindicación".

ANTECEDENTES La Sala Segunda de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Azul confirmó el fallo de primera instancia que, a su turno, hizo lugar a la demanda de reivindicación articulada en autos (v. fs. 384/395). Se interpuso, por las accionadas, recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (v. fs. 398/406). Dictada la providencia de autos y encontrándose la causa en estado de pronunciar sentencia, la Suprema Corte resolvió plantear y votar la siguiente

CUESTIÓN ¿Es fundado el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley?

VOTACIÓN A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Soria dijo:

I. En el sub lite, la firma "Tres Rumbos S.R.L." promovió demanda de reivindicación contra "Volcastal S.A." y "Volcamag S.A.", en relación a un bien inmueble ubicado en Avenida Pringles n° .../... de la localidad de Olavarría (v. fs. 93/110). En orden a fundar su legitimación, en su escrito inicial refirió que mediante escritura pública n° ... otorgada el 4 de junio de 2009, Carlos Alberto de Martino adquirió el mencionado bien de "Banco Comafi S.A." -fiduciario del Fideicomiso ACEX-. Que dicha compra fue suscripta por el señor de Martino en su favor -encontrándose por entonces la sociedad en formación- y posteriormente aceptada, por su parte, el 16 de octubre de igual año mediante escritura pública n° En base al estudio de títulos encomendado a la escribana Fioroni, detalló que la vendedora "Banco Comafi S.A." había recibido el inmueble de "Banco Mayo Cooperativo Limitado" en el año 2001, y que éste resultó -a su vez- propietario por dación en pago realizada en su favor el 22 de mayo de 1998 por la deudora hipotecaria "Volcamag S.A.". Corridos los respectivos traslados de ley, ambas firmas accionadas se presentaron en forma conjunta, cuestionaron la validez de los instrumentos referidos por la accionante, opusieron excepción de falta de legitimación activa y solicitaron el rechazo de la acción entablada (v. fs. 141/160). La señora jueza de primera instancia hizo lugar a la demanda, condenando en consecuencia a las demandadas a restituir a la actora el inmueble, bajo apercibimiento de recurrir a los medios necesarios para hacer efectiva la desocupación, con costas (v. fs. 329/341).

II. Apelado dicho pronunciamiento por las vencidas, la Sala Segunda de la Cámara de Apelación Civil y Comercial de Azul lo confirmó (v. fs. 384/395). Para así resolver, descartó la alegada falta de legitimación activa basada en la nulidad de las escrituras públicas n° ... del 4 de junio de 2009 y n° ... del 16 de octubre de 2009 (compraventa de "Banco Comafi S.A." Fideicomisario de "Fideicomiso ACEX" a favor de Carlos Alberto de Martino y ulterior aceptación de "Tres Rumbos S.R.L." del respectivo negocio celebrado en su favor por de Martino). En este orden de ideas, y al igual que la judicante anterior, destacó que las apelantes habían promovido incidente de redargución de falsedad de los señalados instrumentos públicos y la respectiva acción había sido rechazada por falta de integración de la litis, habiendo tal decisión pasado en autoridad de cosa juzgada formal y material (v. fs. 388 y vta.). Seguidamente, y corolario de lo anterior, consideró que tampoco podía estimarse la falsedad de la aceptación de la venta -por parte de "Tres Rumbos S.R.L."- apotocada en la supuesta incapacidad económica de la firma, por tratarse éste de un argumento coadyuvante o subsidiario de la esgrimida nulidad (v. fs. 388 vta./389). Señaló, asimismo, la falta de legitimación -por ausencia de interés propio- de las apelantes para requerir en tal sentido, tratándose eventualmente de un asunto entre el adquirente para la sociedad y esta última, o un problema de integración de capital en especie, o a lo sumo, de un endeudamiento de la Sociedad de Responsabilidad Limitada respecto de su socio gerente, o una cuestión impositiva (v. fs. 389). Finalmente, desestimó los planteos vinculados a la supuesta falta de posesión de la reivindicante (v. fs. 389 vta./393 vta.). Por este andarivel, comenzó por señalar que al pretender valerse de la supuesta simulación de la dación en pago efectuada por "Volcamag S.A." en favor de "Banco Mayo S.A.", no solo resultaba violada la doctrina de los actos propios, sino que se estaba acudiendo a una indebida invocación de una simulación ilícita por quien ejecutó el acto a sabiendas del vicio que lo invalidaba (conf. art. 1.047, Cód. Civ.). Recordó el tribunal -en tal contexto- que las propias accionadas habían argumentado que el propósito de dicha dación en pago había sido dotar de una mayor garantía al acreedor hipotecario. Concluyó que ello implicaba una maniobra fraudulenta en perjuicio de los restantes acreedores (v. fs. 389 vta.). Dicho lo anterior, ponderó que nos encontrábamos ante la hipótesis prevista por el art. 2.790 del Código Civil, esto es la del reivindicante con título de propiedad anterior a la posesión invocada por el demandado. En este sentido, destacó que, si bien las accionadas habían esgrimido la posesión del bien entre los años

1982 a 2009, no habían sin embargo logrado acreditarla sino hasta el momento de la dación en pago efectuada en favor de "Banco Mayo S.A." en el año 1998, fecha a partir de la cual solo pudieron demostrar una ocupación sin título, además de tampoco probar la aducida continuidad de la actividad empresarial en el inmueble (v. fs. 390). Puso de relieve que, a tenor de la plena fe dimanada de la escritura pública n° ... (v. fs. 56/78) [rectius: n° 158, fs. 38/45] por la que "Volcamag S.A." dio en pago el inmueble a "Banco Mayo S.A.", la dadora dio por finalizada su posesión legítima al transmitirla a favor de la entidad acreedora, sin perjuicio de no haber desocupado íntegramente la propiedad por la inactividad del banco luego de su quiebra, o que la hubiese vuelto a ocupar con posterioridad, situación no dilucidada en autos (v. fs. 390 vta.). Dedujo, entonces, que resultaba irrefutable que los títulos de propiedad de la reivindicante se remontaban precisamente al de "Volcamag S.A.", quien no solo había transmitido a "Banco Mayo S.A." la propiedad del inmueble sino también la posesión y el derecho a la posesión, lo cual habilitaba la procedencia de la acción reivindicatoria al último titular de dominio que no hubiese recibido el inmueble por tradición (conf. arts. 2.790, Cód. Civ. y 2.253 inc. "c", Cód. Civ. y Com.; v. fs. 391). Con cita de variada doctrina y jurisprudencia, enfatizó -por último- la factibilidad de ejercicio de la acción reivindicatoria por parte del adquirente de un inmueble mediante escritura traslativa de dominio, aunque no se le hubiese efectuado la tradición, en carácter de cesionario implícito o expreso de dicha acción (v. fs. 391/393 vta.). III. Contra este pronunciamiento se alzan las demandadas "Volcastal S.A." y "Volcamag S.A." mediante recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley, en el que denuncian infracción de los arts. 2.789, 1.034 y 1.035 del Código Civil y 317 del Código Civil y Comercial; 4 de la ley 17.801; 4 y siguientes de la ley 19.550 y 163, 164 y 168 de la Constitución provincial. Mantienen reserva del caso federal (v. fs. 398/406). IV. El recurso no prospera. IV.1. Los argumentos contrapuestos a la desestimación de la alegada falta de legitimación activa, basados en una supuesta "inexistencia" de la venta efectuada por "Banco Comafi S.A." -como fiduciario del "Fideicomiso ACEX"- en favor de Carlos Alberto de Martino (v. fs. 400 vta./402), no pueden receptarse. De un lado, observo que la hipótesis de "inexistencia" del señalado acto jurídico no fue articulada en la etapa postulatoria del juicio. En efecto, al contestar la demanda, las accionadas opusieron la falta de legitimación activa apoyándose en una línea defensiva diversa, portadora no ya de la aquí alegada inexistencia del acto sino de su nulidad, derivada de extremos tales como el hecho de que al suscribirse la compraventa en favor de "Tres Rumbos S.R.L." la sociedad aún no existía ni se encontraba en formación; por la imposibilidad económica de la empresa de abonar el precio consignado en el respectivo instrumento; por la falsedad de la declaración escrituraria acerca de la transmisión de los derechos de propiedad, posesión y dominio sobre la cosa y de que el adquirente se encontraba en posesión real y material del inmueble por tradición que le efectuara el vendedor en ese acto (v. fs. 144/146 vta.). Se advierte, entonces, que la perspectiva de análisis que sobre la base de la inexistencia societaria al momento de suscribir la compraventa pretende derivar un supuesto de inexistencia del acto jurídico es fruto de una reflexión tardía que no ha podido ser objeto de debate ni de juzgamiento en las instancias anteriores. Con todo, siendo que el mentado argumento fue efectivamente introducido a la litis aunque en orden a fundar -en parte- la nulidad del acto y de allí, la imputada falta de legitimación para obrar de la actora, cabe decir que el breve segmento del embate que parece evocarlo con tal sentido y alcance (v. fs. 402), resulta manifiestamente ineficaz para rever lo decidido. Veamos. En el pasaje pertinente, las recurrentes se limitan a enunciar que la sociedad "Tres Rumbos S.R.L." ni siquiera se encontraba en formación (no estaba constituida), siendo el contrato social posterior a la fecha de la adquisición del bien por el señor Carlos Alberto de Martino (a saber, el 4 de junio de 2009). En base a ello, y sin mayores precisiones, insisten que se trata de un acto jurídico inexistente, no pudiendo efectuarse la compra para una sociedad que a la fecha no existía y reputando irrelevante la posterior escritura de aceptación por parte de "Tres Rumbos S.R.L." de fecha 16 de octubre de 2009 (v. fs. 401 vta./402). Ahora bien, el escaso desarrollo argumental ensayado no sólo no se ocupa de justificar por qué las circunstancias alegadas configurarían un supuesto de acto jurídico inexistente, ni invoca norma o doctrina legal que avalen tal aserto, sino que soslaya por completo la regulación que la ley 19.550 estatuye en derredor de las denominadas sociedades de hecho, esto es aquéllas que carecen de instrumentación, supuesto en el cual -de seguirse la tesis de los impugnantes- cabría encuadrar a "Tres Rumbos S.R.L." con anterioridad a la suscripción del contrato constitutivo cuya fecha cierta sitúa el día 23 de julio de 2009 y cuyo régimen es, en lo sustancial, idéntico al de las sociedades irregulares (art. 21 y sigs., ley 19.550). Es más, se desentiende de que ambos tipos de sociedades, las irregulares y las de hecho, tienen personalidad jurídica (conf. doctr. del art. 2, ley cit.) y que si bien los socios y quienes contrataron en nombre de la sociedad quedan solidariamente obligados por las operaciones sociales, la sociedad se encuentra habilitada para ejercer los derechos emergentes de los contratos celebrados (art. 23, su doctr., ley cit.). Siendo ello así, corresponde desestimar los agravios que en tales términos plantean las accionadas (art. 279, su doctr., CPCC). IV.2. No mejor suerte cabe predicar respecto de la endilgada falta de cumplimiento de los requisitos propios de los arts. 2.789 y 2.790 del Código Civil (v. fs. 402/405). En síntesis, postulan las impugnantes que la actora, al igual que sus antecesores registrales, jamás tuvo la posesión del inmueble, toda vez que nunca se verificó la respectiva tradición material. No habiendo tenido la posesión, mal pudo aquélla ser desposeída. Ergo, siendo la desposesión un presupuesto de la acción real entablada, no pudo ésta lógicamente proceder. Insisten que

en autos se da la hipótesis prevista en el art. 2.789 del Código Civil, esto es, que el título posesorio que exhiben desde el año 1982 es anterior al de la reivindicante (v. fs. cit.). Conforme se aprecia, la protesta se desentiende de los motivos contrarios expuestos en la sentencia, limitándose a reeditar su particular enfoque del diferendo. Al respecto, esta Corte tiene dicho que resulta insuficiente el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley cuando todas las argumentaciones vertidas no pasan de ser la personal interpretación del impugnante sobre la cuestión de marras, en tanto no rebata idóneamente los fundamentos del juzgador de segunda instancia, limitándose a exponer en forma paralela y genérica su opinión discrepante con el fallo en crisis, sin hacerse cargo de las concretas razones que lo sustentan (conf. causas C. 108.380, "Barreiro", sent. de 5-X-2011; C. 113.011, "Auge", sent. de 5-XII-2012 y C. 119.298, "Caamaño", sent. de 21-IX-2016; entre otras). Nótese que las recurrentes parten de la idea de que la actora nunca tuvo la posesión del inmueble, básicamente porque la reseñada dación en pago del año 1998 no habría llegado a concretarse por falta de tradición de la cosa (v. fs. 402 vta.). Infieren que las posteriores transmisiones -del "Banco Mayo Cooperativo Limitado" a favor de "Banco Comafi S.A." y de éste a de Martino (adquiriendo para "Tres Rumbos S.R.L.")- no pudieron importar más derechos que los propios transmitentes hubieran tenido al momento de otorgar los respectivos negocios (conf. art. 3.270, Cód. Civ.). De allí que, si la posesión no fue transmitida por tradición material en el primer eslabón de la cadena de negocios acreditada en autos, ninguno de los sucesores pudo recibir dicha posesión ni, por ende, ser desposeído. Adunan que de Martino conocía el estado posesorio del inmueble, circunstancia emergente de la carta documento remitida por su parte y recibida por el nombrado el día anterior a la suscripción de la compraventa en cuestión (v. fs. 402/405). Sobre estos dos ejes argumentales las recurrentes persisten en la postulación de un escenario fáctico y normativo disociado del establecido por la Cámara. Siguiendo su propio derrotero, ninguna prédica ni refutación concreta dirigen hacia dos de los motivos dirimientes en contrario expuestos en el fallo. Puntualmente me refiero a la ponderada ilicitud de la simulación alegada en relación a la dación en pago -extremo obstativo de esa articulación defensiva- y a la correlativa fuerza de convicción dimanada de la escritura pública n° ... en la que "Volcamag S.A." aparece transmitiendo a "Banco Mayo Cooperativo Limitado" el dominio y posesión del inmueble (v. fs. 38/45), no pudiéndose entender que la apuntada y simple referencia a que "...el acto no llegó a concretarse por falta de tradición de la cosa en el año 1998 a favor de Banco Mayo..." (fs. 402 vta.) constituya una crítica técnicamente apta para rebatir la condigna ponderación del a quo (conf. doctr. art. 279 y conchs., CPCC). Sabido es que quien afirma la violación de un precepto legal o doctrina no hace sino adelantar una premisa cuya inmediata demostración debe concretar en el mismo escrito (conf. causas C. 96.432, "Cooperativa Industrial y Comercial Tamberos Unidos de Paso Ltda.", sent. de 7-X-2009 y C. 98.449, "Fritzler", sent. de 25-VIII-2010), extremo que no queda satisfactoriamente abastecido con la sola mención de distintas normas jurídicas o el despliegue de una argumentación que no se dirige al punto neurálgico del fallo cuestionado (causas C. 116.855, "Villagra", sent. de 7-V-2014 y C. 119.184, "Ludueña", sent. de 6-IV-2016), tal es lo que aquí acontece y sella la suerte adversa del intento revisor. V. Por lo expuesto, que estimo suficiente para dar respuesta a la cuestión bajo examen, si mi opinión resulta compartida corresponderá rechazar el presente remedio extraordinario, con costas de esta instancia a las impugnantes vencidas (arts. 68 y 289, CPCC). Voto por la negativa. Los señores Jueces doctores Negri, de Lázzari y Pettigiani, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Soria, votaron también por la negativa. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, se rechaza el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto. Con costas de esta instancia a las recurrentes vencidas (arts. 68 y 289, CPCC). El depósito previo efectuado a fs. 425 queda perdido (art. 294, CPCC), debiendo el tribunal dar cumplimiento a lo dispuesto por los arts. 6 y 7 de la resolución 425/02 (texto resol. 870/02). Notifíquese y devuélvase.

024519E