

Danos Y Perjuicios Cumplimiento De Contrato Arrendamiento Rural Cesion De Cuotas Sociales Oponibilidad A Terceros Inscripcion Registral

JURISPRUDENCIA

Daños y perjuicios. Cumplimiento de contrato. Arrendamiento rural.

Cesión de cuotas sociales. Oponibilidad a terceros. Inscripción registral Se confirma la sentencia que hizo lugar a la excepción de falta de legitimación activa opuesta por los demandados y, en consecuencia, rechazó la demanda de cumplimiento de contrato, promovida por los sucesores, al interpretarse que la pretensión de los actores se encontraba esencialmente basada en la cesión de la totalidad de las cuotas sociales de la sociedad de responsabilidad limitada, que se habría realizado a favor de su causante, conforme a un instrumento privado que no satisfacía -en modo alguno- los recaudos exigidos en el artículo 152 de la ley general de sociedades comerciales ni resultaba oponible a terceros porque no fue inscripta en el Registro Público de Comercio.

En la ciudad de Azul, a los trece días del mes de Marzo del año Dos Mil Diecinueve, reunidos en Acuerdo Extraordinario los Señores Jueces de la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, Doctores María Inés Longobardi, Víctor Mario Peralta Reyes y Jorge Mario Galdós, para dictar sentencia en los autos caratulados ?Smith Alejandra Angélica y otros c/ Ventimiglia Pedro Anibal y otro/a s/ Cumplimiento de Contratos Civiles/Comerciales? (Causa N° 63.376), habiéndose procedido oportunamente a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C., resultando de ella que debían votar en el siguiente orden: Dr. Peralta Reyes- Dr. Galdós - Dra. Longobardi. Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: -CUESTIONES- 1era. ¿Es justa la sentencia apelada de fs.179/188? 2da. ¿Son justas las regulaciones de honorarios de fs.188 y fs.225? -VOTACION- A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Doctor Peralta Reyes, dijo: I. Alejandra Angélica Smith, María Luisa Sanchez y Daniel Darío Smith, herederos de Hugo Oscar Smith (según declaratoria dictada en autos ?Smith Hugo Oscar s/Sucesión ab-intestato?, expediente n° 1069/2011), promovieron demanda de cumplimiento de contrato y daños y perjuicios contra Pedro Anibal Ventimiglia y Stella Maris Petralanda. Para delinear su pretensión se remontaron los actores al contrato de arrendamiento rural suscripto con fecha 9 de noviembre de 2001, entre los aquí demandados Pedro Anibal Ventimiglia y Stella Maris Petralanda, como arrendadores, y la empresa Estefanía S.R.L., representada por su socio gerente Néstor Omar Yantorno, como arrendataria, con relación a un predio rural de 150 hectáreas ubicado en el Partido de Olavarría, individualizado catastralmente como Circunscripción ..., chacras ..., ... y ..., matrículas ..., ... y ... de ese partido. A los fines de la cuestión planteada en este proceso, cobra especial relieve la cláusula quinta de dicho contrato de arrendamiento rural, en la cual se hizo constar que existían medidas precautorias sobre el bien objeto del contrato, tendientes a llevar al mismo a su remate por vía judicial, en el ámbito del expediente caratulado ?Banco de la Provincia de Buenos Aires c/Ventimiglia Pedro Anibal y otra s/cobro ejecutivo-embargo preventivo?, expediente n° 11.490/98. Por tal razón se estipuló que el propietario se comprometía a refinanciar o abonar la deuda emergente de ese juicio o de cualquier otro juicio que comprometiera la libre disponibilidad del bien objeto del contrato de arrendamiento rural. Y en lo que reviste particular importancia a los fines del caso de autos, en dicha cláusula quinta se acordó lo siguiente: ?En el caso que el propietario no pueda enfrentar el pago del mismo o se ordene judicialmente el remate del bien objeto del presente, el arrendatario puede cancelar la deuda y gravámenes que pesan sobre el inmueble e imputarlo al pago del mismo. En tal caso se fija como precio de compraventa de la totalidad de las fracciones de campo que se enuncian en el presente en la suma de Dólares Estadounidenses cien mil (u\$s 100.000). Siendo los gastos de escrituración de acuerdo a la ley y el escribano será designado por el arrendatario. A dicho monto se le deducirá lo abonado por el arrendatario en concepto de cancelación total del o de los juicios que graven el inmueble y sus accesorios y la diferencia resultante se le abonará al propietario al momento de realizarse la escritura de dominio a favor del arrendatario o de quien éste posteriormente indique? (ver copia del contrato de arrendamiento a fs.9/11 y transcripción que se hace de la cláusula quinta a fs.179vta./180; lo destacado me pertenece). En definitiva y resumiendo: Como el predio rural dado en arrendamiento se encontraba afectado por medidas precautorias ordenadas en el referido juicio ejecutivo promovido por el Banco de la Provincia de Buenos Aires, en el contrato de arrendamiento se estipuló que en el caso que el propietario no pudiera afrontar el pago de la deuda o se ordenara judicialmente el remate del predio rural, el arrendatario podía cancelar la deuda y gravámenes que pesaban sobre el mismo e imputar la suma pagada a la compra del inmueble arrendado. Para este supuesto se fijó el precio de la compraventa en la suma de u\$s 100.000, conviniéndose que a este monto se le deduciría lo abonado por el arrendatario en concepto de cancelación total del o de los juicios que graven el inmueble y sus accesorios, mientras que la diferencia resultante se le abonaría al propietario al momento de otorgarse la escritura a favor del arrendatario o de quien éste posteriormente indicara. Esta es la cláusula contractual en torno a la cual se ha generado el conflicto motivo del presente juicio, y sobre la cual se ha estructurado la pretensión de los actores

(fs.48vta./50vta.). Continuaron afirmando los actores en su escrito de demanda, que Néstor Omar Yantorno, socio gerente de la empresa arrendataria Estefanía S.R.L., les cursó cartas documento a los arrendadores Ventimiglia y Petralanda, con el objeto de que éstos dieran cumplimiento a su obligación de pagar totalmente la deuda que mantenían con la entidad bancaria, no habiendo obtenido respuesta alguna. Sostuvieron los aquí accionantes que, ante tal estado de cosas, Néstor Omar Yantorno -en nombre de la mencionada sociedad- participó en el referido expediente ejecutivo n° 11.490/98, exponiendo claramente en tiempo y forma su indeclinable decisión de cumplir con la compra del predio y hacerse cargo de la deuda resultante (fs.50). Y en lo que reviste especial interés a los fines de la cuestión que ha sido traída a juzgamiento, puntualizaron los actores que su causante Hugo Oscar Smith, con fecha 10 de octubre de 2006 y con intervención del estudio Torres, formalizó como adquirente un contrato oneroso de cesión de cuotas sociales de Estefanía S.R.L. (fs.50). Pues bien, si se recalca en el contrato de cesión de cuotas sociales de Estefanía S.R.L., que luce agregado a fs.16, se observa que Néstor Omar Yantorno, por sí y en nombre y representación de Rosa Margarita De Vivo, cedió y transfirió a favor de Hugo Oscar Smith la totalidad de las cuotas sociales de la sociedad Estefanía S.R.L., por la suma total y definitiva de \$ 10.000, abonada en ese acto mediante cheque. Se hizo constar en este contrato que dentro del precio pactado se encuentra incluido todo derecho que por cualquier concepto pudiera corresponderle a los cedentes en sus caracteres de socios y únicos propietarios de la sociedad cuyas cuotas son cedidas por este medio, quedando el mismo completamente desvinculado de la mencionada sociedad desde el día de la fecha, comprometiéndose a suscribir toda la documentación que fuere menester a fin de inscribir la presente cesión. Se deja constancia que se entrega el libro de actas de la sociedad y el contrato constitutivo de la misma? (ver instrumento de fs.16 y contrato social de la firma Estefanía S.R.L., que luce agregado a fs.12/15). Continuaron afirmando los actores que en ese contexto y siendo titular de la sociedad de responsabilidad limitada, el día 29 de diciembre de 2008, Hugo Oscar Smith formalizó con el Banco de la Provincia de Buenos Aires un convenio de cancelación de la deuda que los aquí demandados mantenían con esa entidad financiera, abonando en esa misma fecha la totalidad del crédito con más todos sus intereses y gastos, y, por separado, los honorarios profesionales de los letrados de la institución bancaria; por lo que comunicó dicho pago subrogatorio y sustituyó al banco acreedor en los juicios ejecutivos tramitados en el referido expediente n° 11.490/98 y en el expediente n° 11.491/98 (fs.50vta.). Precizando su pretensión y sobre la base de la mencionada cesión de las cuotas sociales a favor de su causante Hugo Oscar Smith, los aquí accionantes requieren el cumplimiento de lo estipulado en la ya analizada cláusula quinta del contrato de arrendamiento rural, celebrado -con fecha 9 de noviembre de 2001- entre los demandados Pedro Aníbal Ventimiglia y Stella Maris Petralanda, como arrendadores, y la empresa Estefanía S.R.L., como arrendataria (ver párrafos segundo y tercero de este apartado I). En dicha postura procesal, los actores ofrecen pagar la suma de u\$s 100.000 fijada en esa cláusula quinta del contrato de arrendamiento rural, claro que, una vez determinadas las deducciones convenidas en dicha estipulación contractual y los alcances de los daños por privación de uso y disposición de 50 hectáreas del predio rural arrendado, que formaban parte del trato y que en la actualidad no se pueden contabilizar (fs.51). Aquí es menester puntualizar que, si bien no se explica con suficiente claridad en la demanda, habría una fracción de campo de 50 hectáreas, correspondiente a la parcela ..., que no pudo ser explotada por la sociedad arrendataria ante supuestas actitudes fraudulentas que se le endilgan a los arrendadores; todo lo que se desprende de las manifestaciones vertidas a fs.49vta., 51, 51vta. y 52. En definitiva, los actores solicitan se condene a los demandados a hacer entrega inmediata de la posesión y a escriturar las 100 hectáreas comprometidas en venta bajo los términos y circunstancias ya expresadas, proveyendo con la antelación suficiente toda la documentación necesaria ante el escribano que designen los derechohabientes de Hugo Oscar Smith, cuando las condiciones así lo autoricen; todo ello bajo apercibimiento de ley (fs.51vta., último párrafo). Finalmente, los actores reclaman indemnización de daños y perjuicios por un importe que determinan en la suma de u\$s 320.000 (fs.52/52vta.). II. He realizado un extenso relato de los términos de la demanda de autos, porque considero que ello resulta medular a los efectos de delinear en sus debidos contornos la pretensión esgrimida por los actores en el presente proceso, quienes revisten la calidad de herederos de Hugo Oscar Smith. De esta manera, estableciendo los exactos alcances de dicha pretensión, resultará más sencillo resolver la concreta problemática que ha sido sometida a esta alzada. Así cabe puntualizar que la pretensión articulada en este juicio no tiene por objeto la recuperación de las sumas pagadas por Hugo Oscar Smith en el marco de los juicios ejecutivos promovidos por el Banco de la Provincia de Buenos Aires contra los aquí demandados Pedro Aníbal Ventimiglia y Stella Maris Petralanda, que tramitan en los mencionados expedientes n° 11.490/98 y n° 11.491/98. Lo que aquí pretenden los actores es hacer valer los derechos emanados de la cláusula quinta del contrato de arrendamiento rural formalizado entre los aquí demandados, como arrendadores, y la firma Estefanía S.R.L., como arrendataria, la cual contempla la posibilidad de compra por la empresa arrendataria del predio rural dado en arrendamiento, en el supuesto que se cumplieran las condiciones allí previstas por las partes (ya me he referido in extenso a esta cláusula contractual en los párrafos segundo y tercero del apartado I). Y tal pretensión de los actores se encuentra fundamentada en el contrato de cesión de cuotas sociales de la firma Estefanía S.R.L., que fue celebrado con fecha 10 de octubre de 2006 y que en copia obra agregado a fs.16 de estas actuaciones, por el cual Hugo Oscar

Smith habría adquirido la totalidad de las cuotas sociales de la firma Estefanía S.R.L., por la suma total y definitiva de \$ 10.000 (ver párrafo quinto del apartado I). Pues bien, en oportunidad de contestar la demanda los accionados Pedro Aníbal Ventimiglia y Stella Maris Petralanda, opusieron excepción de falta de legitimación activa de los actores, poniendo especial énfasis en que el contrato de arrendamiento rural fue celebrado entre ellos, como arrendadores, y la firma Estefanía S.R.L., como arrendataria. Acertaron al delinear los alcances de la demanda de autos, cuando puntualizaron que la misma tiene su origen en una opción de compra contenida en dicho contrato de arrendamiento (ver fs.86, segundo párrafo). Sobre esta base negaron que los actores tengan legitimación activa para promover el presente juicio, afirmando que ni ellos ni su progenitor han sido parte en el contrato de arrendamiento, por lo que la única que hubiera estado habilitada para promover esta acción -que califican de absurda- era la firma Estefanía S.R.L. (fs.86vta.). Destacaron, también, que no hubo cesión de Estefanía S.R.L. a Hugo Oscar Smith -ni a sus herederos-, de los derechos que aquélla tenía en su calidad de arrendataria del predio rural, aunque señalaron que ello tampoco resultaba posible por encontrarse prohibido en la cláusula sexta del contrato de arrendamiento rural (fs.86vta.). Refirieron que en el contrato de cesión de cuotas sociales el Sr. Yantorno invocó una representación de su esposa que no acreditó ni justificó (fs.86). Y más adelante afirmaron los demandados que si bien Hugo Oscar Smith realizó el pago de la deuda que ellos mantenían con el Banco de la Provincia de Buenos Aires, esto no lo habilitaba para ejercer la opción de compra de la fracción de campo en cuestión, por no ser quien tenía ese privilegio contractual en su cabeza (fs.88). Y pusieron de relieve, además, que Hugo Oscar Smith ejerció su derecho como acreedor al subrogarse en los derechos y acciones del Banco de la Provincia de Buenos Aires, cobrando parte de su crédito sobre las sumas de dinero depositadas en los autos ?Ventimiglia Pedro c/Estefanía S.R.L. s/cobro ejecutivo de alquileres?, y quedando un saldo remanente que aún persigue cobrar en el marco del juicio ejecutivo tramitado en el mencionado expediente n° 11.490/98 (donde Smith pasó a ser el actor por subrogación, habiéndose recaratulado las actuaciones en este sentido) (fs.88/88vta.). Como culminación de este relato adujeron que tanto Hugo Oscar Smith como sus herederos, no sólo no tienen derecho a ejercer la opción de compra -que califican de disparatada-, sino que aquél decidió lo contrario al cobrarles una parte del crédito que había pagado y continuar la acción de cobro por el saldo restante (fs.88vta.). Finalmente, los demandados se expidieron sobre la improcedencia de los daños y perjuicios reclamados en la demanda y destacaron la mala fe de los actores (fs.89/91vta.). Luego de ser contestada por los actores la excepción de falta de legitimación activa (fs.94/95vta.), se ordenó la prueba ofrecida por las partes (fs.96/97vta.) y transcurrió el período probatorio, tras lo cual se procedió al dictado de la sentencia de la anterior instancia. III. En la sentencia emitida en la instancia de origen, que ha llegado apelada a esta alzada, se hizo lugar a la excepción de falta de legitimación activa opuesta por los demandados y, en consecuencia, se rechazó la demanda de cumplimiento de contrato y daños y perjuicios promovida por los sucesores de Hugo Oscar Smith, con costas, procediéndose a la regulación de honorarios de los letrados intervinientes en el proceso (fs.179/188). Para establecer esta solución del litigio, primeramente enmarcó la juzgadora los exactos alcances de la pretensión esgrimida en este proceso (tal como ya lo dejé expresado en el anterior apartado II), precisando que los actores, herederos de Hugo Oscar Smith, solicitaron se efectivice la cláusula quinta del contrato de arrendamiento rural celebrado el día 9 de noviembre de 2001, entre los demandados -como arrendadores- y la firma Estefanía S.R.L. -como arrendataria-, mediante la cual se preveía la opción de compra por parte de la arrendataria, en caso que los propietarios no cancelaran o refinanciaran la deuda que mantenían con el Banco de la Provincia de Buenos Aires (en ejecución judicial), que afectaba cautelarmente las parcelas dadas en arrendamiento (fs.182/182vta.). También destacó la juzgadora el contrato suscripto por el socio gerente Néstor Omar Yantorno, por sí y en representación de la restante socia, por el cual cedió de manera onerosa a Hugo Oscar Smith la totalidad de las cuotas sociales de la sociedad Estefanía S.R.L. Y puso de resalto, por último, que Hugo Oscar Smith canceló la deuda que los aquí demandados mantenían con el Banco de la Provincia de Buenos Aires, subrogándose en los derechos ejercidos por el banco acreedor en los indicados juicios ejecutivos que tramitan en los expedientes n° 11.490/98 y 11.491/98 (fs.182/182vta.). Luego de referenciar los distintos juicios implicados en la temática en debate (fs.183vta./184vta.), abordó la a quo el tratamiento de la excepción de falta de legitimación activa opuesta por los accionados y desplegó sus propios fundamentos analizando el contrato de cesión de cuotas sociales formalizado, con fecha 10 de octubre de 2006, por el cual Hugo Oscar Smith habría adquirido la totalidad de las cuotas sociales de Estefanía S.R.L. Así recaló en el art.152 de la ley 19.550, según el cual la transmisión de las cuotas sociales tiene efecto frente a la sociedad desde que el cedente o el adquirente entreguen a la gerencia un ejemplar o copia del título de la cesión o transferencia, mientras que la oponibilidad de esa transmisión frente a los terceros se produce desde su inscripción en el Registro Público de Comercio. Sobre la base de este precepto legal y ponderando el informe emitido por la Dirección Provincial de Personas Jurídicas, del cual resulta que la cesión de cuotas sociales no se encuentra inscripta, concluyó la juzgadora en que la misma es inoponible a los demandados, por lo que los actores -sucesores del cesionario Hugo Oscar Smith- carecían de legitimación para promover la demanda que dio origen al presente juicio (fs.186vta./187vta.). Destacó también la magistrada de la anterior instancia, que la cesión no fue acompañada del poder otorgado por la restante socia Rosa Margarita De Vivo (titular de la mitad de

las cuotas), al cedente y socio gerente de la sociedad Néstor Omar Yantorno, quien suscribió el contrato por sí y en representación de aquella (fs.187). Y puntualizó, por último, que lo más grave resulta que Yantorno siguió actuando como socio gerente de la sociedad con posterioridad al día 10 de octubre de 2006, conforme surge de los procesos de desalojo y cobro ejecutivo de alquileres que contra la sociedad promovieron los aquí demandados (fs.187/187vta.).

IV. La aludida sentencia fue apelada por los actores, quienes en esta instancia expresaron sus agravios por medio del escrito que consta agregado a fs.242/244vta. En esta pieza recursiva comenzaron afirmando los actores que el temperamento y modalidad utilizada en la concepción de la sentencia viola expresas disposiciones de naturaleza procesal y de fondo, al exceder el objeto del planteo de los excepcionantes, por lo que termina incursionando en un terreno que limitado en su propia propuesta, vulnera el marco de su jurisdicción (fs.242). Aseveran que salvo algún reclamo formulado por parte legítima fundado en un ilícito o vicio de la voluntad, la cesión de cuotas sociales efectuada por el administrador de la sociedad se torna inalterable; agregando que los arrendadores -aquí demandados- fueron notificados en forma fehaciente del contrato de cesión, mediante el envío de cartas documento. Con invocación del art.1454 del Código Civil, señalaron los recurrentes que se debe ponderar la trilogía cedente-cedido-cesionario, no revistiendo relevancia la inscripción de la cesión para que produzca efectos, ya que la publicidad es un medio que la ley exige para que extraños a la misma puedan anoticiarse y eventualmente oponer sus derechos (fs.243/243vta.). También cuestionaron que se hayan introducido argumentos en franca violación al objeto de la cuestión a decidir, como el relativo a la participación que tuvo Yantorno como socio gerente de la sociedad en otras circunstancias y ámbitos (fs.243vta.). Tras cuestionar la actitud de los demandados que califican como un abuso del derecho y tendiente a obtener beneficios ilícitos, afirman los apelantes que en la sentencia se alude a la falta de acompañamiento del poder como una cuestión no menor, como si se tratara de un medio de prueba que debería rendirle a la parte cedida; agregando que en todo caso el cuestionamiento de alguna irregularidad sea formal o de fondo estaría a cargo de la Sra. Rosa Margarita De Vivo, quien pudiéndose considerar perjudicada tendría un interés jurídico y legítimo que hacer valer (fs.243vta./244).

Los demandados contestaron el traslado que se les corrió de la expresión de agravios (fs.251/255), y en la última parte de ese escrito manifestaron que la pieza recursiva no contiene una crítica puntual y razonada de los argumentos del fallo apelado. Esto no es así, puesto que la expresión de agravios satisface el umbral exigido por este tribunal en punto a la carga de fundamentación exigida por el art.260 del código ritual, por lo que seguidamente me abocaré a analizar su fundabilidad. Pues bien, posteriormente se llamaron autos para sentencia (fs.256) y se practicó el sorteo de rigor (fs.257), habiendo quedado estos actuados en condiciones de ser abordados para el dictado de este pronunciamiento.

V. Conforme lo vengo destacando desde el inicio del presente voto, a los fines de dilucidar la cuestión de autos es preciso recalcar en la cláusula quinta del contrato de arrendamiento que celebraron los aquí demandados, como arrendadores, y la firma Estefanía S.R.L., como arrendataria. Y la inclusión de esta cláusula en dicho contrato obedeció a las medidas precautorias ordenadas en el juicio ejecutivo promovido contra los aquí demandados por el Banco de la Provincia de Buenos Aires, que afectaban a las fracciones de campo objeto del arrendamiento. Fue así que en dicha estipulación se contempló el caso en que el propietario no pudiera afrontar el pago de la deuda o se ordenara judicialmente el remate del inmueble. Y en función de ello se acordó que ante tal situación, la arrendataria Estefanía S.R.L. podía cancelar la deuda y gravámenes que pesaban sobre el predio rural e imputar la suma pagada a la compra del inmueble arrendado. Para este supuesto se fijó el precio de la compraventa en la suma de u\$s 100.000, conviniéndose que a este monto se le deduciría lo abonado por la arrendataria en concepto de cancelación total del o de los juicios que graven el inmueble y sus accesorios, mientras que la diferencia resultante se le abonaría al propietario al momento de otorgarse la escritura a favor de la empresa arrendataria o de quien ésta posteriormente indicara. Como puede apreciarse se trata de una opción de compra a favor de la arrendataria, que podría ejercerse en el caso que los arrendadores no cumplieran sus obligaciones con la entidad bancaria y se viera comprometida la libre disponibilidad de las fracciones de campo dadas en arrendamiento.

Y otro hito medular de la trama litigiosa se ubica en oportunidad de celebrarse el contrato de cesión de cuotas sociales que luce agregado a fs.16, según el cual Néstor Omar Yantorno, por sí y en nombre y representación de Rosa Margarita De Vivo, cedió y transfirió a favor de Hugo Oscar Smith la totalidad de las cuotas sociales de la sociedad Estefanía S.R.L., por la suma total y definitiva de \$ 10.000, abonada en ese acto mediante cheque. Con posterioridad a ello, Hugo Oscar Smith formalizó con el Banco de la Provincia de Buenos Aires un convenio de cancelación de la deuda que los aquí demandados mantenían con esa entidad financiera, abonando la totalidad del crédito con más sus intereses y gastos. Por esta razón, dicha institución bancaria le cedió a Hugo Oscar Smith la totalidad de los derechos y acciones que le correspondían en los ya mencionados juicios ejecutivos, y el cesionario sustituyó al acreedor en tales procesos (ver fs.171/173 del expediente n° 11.490/98 y fs.95/97 del expediente n° 11.491/98).

Tal como ya lo puse de relieve supra, al precisar su pretensión y sobre la base de la mencionada cesión de cuotas sociales realizada a favor de su causante Hugo Oscar Smith, los accionantes requirieron el cumplimiento de lo estipulado en la cláusula quinta del contrato de arrendamiento rural, ejerciendo la opción de compra allí estipulada al haber cancelado su causante la deuda que los aquí demandados mantenían con el Banco de la Provincia de Buenos Aires. Así ofrecieron pagar la suma de u\$s

100.000, fijada como precio de la compraventa en esa cláusula quinta, claro que, una vez determinadas las deducciones convenidas y los alcances de los daños por privación de uso y disposición de 50 hectáreas del predio rural arrendado. En ese sentido solicitaron se conmine a los demandados a hacer entrega inmediata de la posesión y a escriturar las 100 hectáreas comprometidas en venta bajo los términos y condiciones ya expresadas, proveyendo con la antelación suficiente la documentación necesaria ante el escribano que ellos designarían. Finalmente, los actores reclamaron indemnización de daños y perjuicios por un importe que determinaron en la suma de u\$s 320.000 (ver la completa reseña efectuada en el apartado I de este voto). Queda en claro, entonces, que la pretensión articulada en este juicio no tiene por objeto la recuperación de las sumas pagadas por Hugo Oscar Smith en el marco de los juicios promovidos por el Banco de la Provincia de Buenos Aires contra los aquí demandados. En efecto, lo que aquí pretenden los actores es hacer valer los derechos emanados de la cláusula quinta del contrato de arrendamiento rural formalizado entre los aquí demandados, como arrendadores, y la firma Estefanía S.R.L., como arrendataria, la cual contempla la posibilidad de compra por la empresa arrendataria del predio rural dado en arrendamiento, en el supuesto que se cumplieran las condiciones allí previstas por las partes. Y tal pretensión de los actores se encuentra fundamentada en el contrato de cesión de cuotas sociales de la firma Estefanía S.R.L., que fue celebrado con fecha 10 de octubre de 2006 y que en copia obra agregado a fs.16 de las presentes actuaciones, por el cual Hugo Oscar Smith habría adquirido la totalidad de las cuotas sociales de la firma Estefanía S.R.L., por la suma total y definitiva de pesos diez mil (\$ 10.000).

VI. En oportunidad de articular los accionados la excepción de falta de legitimación activa que fue receptada -por otros fundamentos- en el pronunciamiento de la anterior instancia, adujeron, como argumento medular, que ni los actores ni su progenitor (Hugo Oscar Smith) han sido partes en el contrato de arrendamiento rural en cuya cláusula quinta se contempló la referida opción de compra a favor de la arrendataria, puntualizando que la única que hubiera estado habilitada para promover esta acción -que califican de absurda- era la arrendataria, o sea la firma Estefanía S.R.L. En esa misma línea de pensamiento postularon que no hubo cesión de Estefanía S.R.L. a Hugo Oscar Smith -ni a sus herederos- de los derechos que aquella tenía en su calidad de arrendataria del predio rural, señalando que ello tampoco era posible por encontrarse prohibido en la cláusula sexta del contrato de arrendamiento (véase la reseña efectuada en el apartado II). Pero dicho razonamiento de los excepcionantes resulta marcadamente erróneo, pues si fuera eficaz y produjera efectos jurídicos la cesión de las cuotas sociales de Estefanía S.R.L., realizada por Néstor Omar Yantorno a favor de Hugo Oscar Smith, éste último pasaría a ser titular de la totalidad del capital de la sociedad y, en consecuencia, le sería muy sencillo utilizar los mecanismos societarios para llegar a representar a esa persona jurídica y hacer valer en juicio los derechos que a la misma le corresponden por el contrato de arrendamiento celebrado con los aquí demandados, entre ellos la opción de compra contenida en su cláusula quinta (arts.157, 159, 160 y 161 de la ley 19.550). Cierto es que la cesión de las cuotas sociales no comprende la transmisión del cargo de gerente (que en el caso ocupaba el cedente Néstor Omar Yantorno juntamente con Rosa Margarita De Vivo), porque la cesión sólo alcanza a los derechos y obligaciones que otorga el carácter de socio (conf. Nissen, Ley de Sociedades Comerciales Comentada, tomo 2, pág.560; Verón, Sociedades Comerciales, 2ª edición, tomo 2, pág.171). Pero no menos cierto es que si hubiera ostentado Hugo Oscar Smith la titularidad de la totalidad de las cuotas sociales, ningún obstáculo habría encontrado para producir los actos institucionales dirigidos a asumir la representación de la sociedad. De este modo, cumplidos esos actos correspondientes a la vida interna de la persona jurídica, aparecería nítida la legitimación de los herederos de Hugo Oscar Smith para promover la acción de autos. Así puede advertirse que atento a la forma en que fue estructurada la pretensión de la parte actora, se tornaba ineludible examinar la eficacia y oponibilidad de la cesión de las cuotas sociales de la sociedad arrendataria, de la que da cuenta el instrumento glosado a fs.16 de las presentes actuaciones. Esto fue lo que hizo la magistrada de la anterior instancia, en un adecuado ejercicio de las facultades derivadas del principio iura novit curia (art.163 inc. 6 del Cód. Proc.). La cesión de cuotas sociales que vengo analizando se erige en un acto esencial a los fines de juzgar sobre la legitimación activa de los herederos de Hugo Oscar Smith; de allí que sea insoslayable el examen de su eficacia y oponibilidad. Conforme a dicho principio iura novit curia, el juez tiene la facultad y el deber de examinar los litigios y de dirimirlos según el derecho vigente, calificando de modo autónomo la realidad fáctica y subsumiéndola en las normas jurídicas que la rigen, con prescindencia de los fundamentos que enuncien las partes, pero siempre enmarcado dentro de las situaciones presentadas por las partes y de los términos de la litis (C.S.J.N., Fallos 282:208, 261:193, 263:32, 300: 1034, 324: 2946). Se ha dicho que en esta materia, es decir en la del derecho aplicable al caso, no tiene vigencia el principio dispositivo; ello por cuanto la aplicación del derecho constituye actividad propia de la jurisdicción (iudicium). Es verdad que se exige en toda demanda y contestación la indicación del derecho expuesto sucintamente (arts.330 inc. 5 y 354 del Cód. Proc.); sin embargo, podría decirse que se trata de una simple sugerencia que se solicita a las partes, pero el órgano jurisdiccional no está vinculado por las alegaciones que ellas hagan al respecto, sino que debe aplicar el derecho que corresponde al caso, aun prescindiendo de lo alegado por las partes en ese sentido. Es decir, el juzgador no tiene el deber de seguir las alegaciones jurídicas realizadas por las partes; puede utilizar como fundamentación jurídica de su fallo preceptos que ellas no hayan invocado o que hayan manejado erróneamente, pero siempre

partiendo de los hechos presentados por las partes (C.S.J.N., Fallos 327:2471, 322:960, 323:2456, 324:2946, 325:3050; conf. Loutayf Ranea, Principio dispositivo, Bs. As. 2014, págs.342, 343, 349 y 350). Más aún, se ha reputado arbitraria la sentencia que no se hace cargo de la existencia de normas específicas cuyo examen y armónica interpretación es indispensable para la adecuada solución del litigio, o cuando se aparta de lo expresamente previsto por la disposición legal aplicable (C.S.J.N., Fallos 319:840, 323:3215, 317:826; conf. Loutayf Ranea, ob. cit. págs.358 y 359). Lo vuelvo a reiterar una vez más: Por la forma en que fue planteada la controversia por las partes y con apego a un adecuado orden lógico, se presenta como una cuestión esencial el tratamiento de la eficacia y oponibilidad de la cesión de cuotas sociales invocada por los actores como basamento medular de su pretensión. Y esto es lo que se llevó a cabo en el decisorio apelado de la anterior instancia, donde luego de analizarse las circunstancias del caso y las normas contenidas en el art.152 de la ley 19.550, se concluyó en que la cesión de las cuotas sociales es inoponible a los demandados, por lo que los actores carecen de legitimación activa en el presente proceso (art.345 inc. 3 del Cód. Proc.). No ha habido, en consecuencia, ninguna extralimitación en el proceder de la a quo, siendo inaudibles las consideraciones que al respecto se vuelcan en la expresión de agravios. VII. Lo hasta aquí expuesto me conduce al análisis del art.152 de la ley 19.550, que regula la cesión de cuotas de la sociedad de responsabilidad limitada y establece que las mismas son libremente transmisibles, salvo disposición en contrario del contrato. Seguidamente, este artículo prescribe: ¿La transmisión de la cuota tiene efecto frente a la sociedad desde que el cedente o el adquirente entreguen a la gerencia un ejemplar o copia del título de la cesión o transferencia, con autenticación de las firmas si obra en instrumento privado?. Y en la parte final del artículo se establece: ¿La transmisión de las cuotas es oponible a los terceros desde su inscripción en el Registro Público de Comercio, la que puede ser requerida por la sociedad; también podrán peticionarla el cedente o el adquirente exhibiendo el título de la transferencia y constancia fehaciente de su comunicación a la gerencia?. Como puede apreciarse, se trata de formalidades impuestas por la ley para la cesión de las cuotas sociales, siendo preciso examinar si en el caso de autos las mismas han sido cumplimentadas, tanto en lo que respecta a sus efectos frente a la sociedad como en cuanto a su oponibilidad frente a terceros. Y este examen del contrato de cesión de cuotas se presenta insoslayable, ante la forma en que quedaron planteadas las posturas de los litigantes, pues, reitero, la pretensión de los actores se encuentra esencialmente basada en la cesión de la totalidad de las cuotas sociales de la firma Estefanía S.R.L., que se habría realizado a favor de su causante Hugo Oscar Smith, según el instrumento privado glosado a fs.16. Si esta cesión de cuotas carece de eficacia y oponibilidad, los actores no tienen legitimación para esgrimir los derechos que se derivarían de la opción de compra contenida en la cláusula quinta del contrato de arrendamiento rural celebrado entre Estefanía S.R.L. -como arrendataria- y los aquí demandados -como arrendadores-. En efecto, si Hugo Oscar Smith no se convirtió en titular de la totalidad de las cuotas sociales de Estefanía S.R.L., por ser ineficaz e inoponible el referido instrumento de fs.16, sus herederos carecen de todo derecho para hacer valer la cláusula quinta de un contrato de arrendamiento que suscribió esa sociedad y del que resultan completamente ajenos (arts.1195, 1197, 1199 y ccs. del Cód. Civil; arts.1021 y 1022 del C.C. y C.). Adelanto opinión en el sentido de que propiciaré la confirmación de la sentencia apelada, puesto que -en mi opinión- la cesión de cuotas sociales formalizada en el instrumento privado agregado a fs.16, no satisface -en modo alguno- los recaudos exigidos en el citado art.152 de la ley de sociedades comerciales. Me explicaré a continuación. 1. Cabe decir, en primer término, que la cesión de la totalidad de las cuotas sociales de Estefanía S.R.L. (formalizada en el instrumento privado de fs.16), fue firmada en el carácter de cedente por Néstor Omar Yantorno, quien lo hizo por sí y en representación de la otra socia Rosa Margarita De Vivo. Ahora bien, nunca se allegó el poder que habría servido de base a Yantorno para invocar esa representación, conforme lo plantearon los excepcionantes (fs.86) y se destacó en la sentencia apelada (fs.187, segundo párrafo). Quiere ello decir que se ha ignorado -por completo- a la otra socia de Estefanía S.R.L., Rosa Margarita De Vivo, quien, además, revestía la calidad de socia gerente, juntamente con Néstor Omar Yantorno, conforme emana del contrato de sociedad obrante a fs.12/15 (ver especialmente, la designación de gerentes que consta en la parte final de este contrato a fs.13vta.). Si se tiene en cuenta que el instrumento de fs.16 hace referencia a la cesión de la totalidad de las cuotas sociales, esta absoluta omisión de la socia gerente Rosa Margarita De Vivo, ya está poniendo de relieve -por sí sola- la ineficacia del negocio jurídico (doct. arts.1329, 1330, 1331, 1434, 1435 y ccs. del Código Civil). Pero media otra circunstancia por demás relevante, puesto que en la cláusula séptima del contrato de sociedad se estableció que: ¿El socio que desee transferir sus cuotas sociales deberá comunicarlo por telegrama a los socios, quienes se expedirán en el término de treinta días de notificados. Pasado el plazo sin oposición se entenderá que se ha obtenido la autorización necesaria para la transferencia a terceros. En el caso que exista deseo de todos o alguno de los socios de adquirir las cuotas sociales, las mismas se prorratarán en proporción a las cuotas suscriptas a ese momento? (fs.13). Esta comunicación no ha sido cumplida en el caso de autos, puesto que no se ha acompañado ninguna constancia que así lo acredite (art.375 del Cód. Proc.); debiendo destacarse que se trata de una previsión contractual plenamente válida pues confiere preferencia a los restantes socios para adquirir las cuotas sociales que uno de los socios desea transferir (art.152, primer párrafo, ley 19.550). sociales tenga efectos frente a la sociedad. Tal como lo expresa Verón: ¿Cuando el

instrumento de cesión (un ejemplar o copia) es entregado (por el cedente o adquirente) a la gerencia, opera a partir de este momento el efecto de la transmisión de la cuota frente a la sociedad? (ob. cit. Sociedades Comerciales, tomo 2, pág.169). Y no se salva esta carencia por la mera circunstancia de que Néstor Omar Yantorno fuera socio gerente de la sociedad. En primer lugar, porque Rosa Margarita De Vivo también reviste la calidad de socio gerente, y, como ya lo señalé, esta persona fue absolutamente dejada de lado en el negocio de cesión de cuotas celebrado entre Yantorno y Smith. En segundo lugar, porque como muy bien lo apunta Grispo, lo que exige el referido art.152 de la ley de sociedades, no es la mera comunicación de la cesión de cuotas a la gerencia, sino que debe concretarse la efectiva entrega a la gerencia del instrumento de cesión; y, a su vez, la gerencia deberá comunicar a los demás socios para que tomen conocimiento y en su caso ejerzan el derecho de opción preferente (Ley General de Sociedades Ley 19.550, t.o. Ley 26.994, tomo II, pág.532; ver también Roitman, Ley de Sociedades Comerciales Comentada y Anotada, tomo III, págs.141 y 142). Como puede apreciarse, este recaudo indispensable que trae el régimen legal para que la cesión tenga efectos frente a la sociedad, no ha sido cumplimentado en modo alguno en el supuesto en juzgamiento.

3. Finalmente, para que la transmisión de cuotas sea oponible a terceros se requiere que la misma se inscriba en el Registro Público de Comercio (en nuestra provincia en la Dirección Provincial de Personas Jurídicas). Esta inscripción puede ser requerida por la sociedad, por el cedente o por el adquirente, exhibiendo el título de la transferencia y constancia fehaciente de su comunicación a la gerencia (art.152, último párrafo, ley 19.550; sobre estos recaudos formales ver Vítolo, Sociedades Comerciales Ley 19550 comentada, tomo III, págs.155 y 156). Esta inscripción no fue cumplimentada en el caso que nos ocupa, tal como surge del informe de la Dirección Provincial de Personas Jurídicas que luce agregado a fs.173/174, conforme se puso de resalto en la sentencia apelada (fs.186vta./187). Por lo demás, tal como ya lo apunté, a los fines de esta inscripción se debe acompañar constancia fehaciente de la comunicación de la cesión a la gerencia, lo cual tampoco se formalizó en el supuesto de autos, conforme lo destacué en el punto anterior. Como lo puntualiza Nissen, la necesidad de registración de la transferencia de cuotas sociales tiene por efecto acreditar el carácter de socio frente a terceros, por lo que al no haberse cumplido esta inscripción, la cesión de cuotas resulta inoponible a terceros (ob. cit. pág.562). Y debe ponerse especial énfasis en que los aquí demandados, Pedro Anibal Ventimiglia y Stella Maris Petralanda, revisten claramente la calidad de terceros en lo que respecta al contrato de cesión de las cuotas sociales de Estefanía S.R.L., que se formalizó entre Néstor Omar Yantorno y Hugo Oscar Smith. Los apelantes procuran alegar que los aquí demandados no ostentan tal carácter de terceros (fs.243/243vta.), porque hacen referencia al contrato de arrendamiento rural donde ocupan el rol de arrendadores. Pero aquí se advierte un razonamiento carente de todo asidero lógico, porque en lo que respecta al contrato de cesión de cuotas que se formalizó entre Yantorno y Smith, los aquí demandados revisten -indudablemente- el carácter de terceros, resultando completamente ajenos a ese negocio jurídico; y ello con absoluta independencia del contrato de arrendamiento rural en el que revisten la calidad de arrendadores (arts.1195, 1197, 1199 y ccs. del Cód. Civil; arts.1021 y 1022 del C.C. y C.). De tal manera, a los fines de la temática de autos se torna plenamente exigible la inscripción prevista en el art.152 de la ley 19.550, la cual en la especie no fue cumplimentada.

VIII. Como natural corolario de todo lo que hasta aquí he venido expresando, los accionantes carecen de legitimación activa en el presente proceso (art.345 inc.3 del Cód. Proc.), por ser ineficaz e inoponible -frente a la sociedad y a terceros- el contrato de cesión de cuotas sociales plasmado en el instrumento privado de fs.16; y, en consecuencia, ser ajenos los accionantes al contrato de arrendamiento rural celebrado entre Estefanía S.R.L., como arrendataria, y Pedro Anibal Ventimiglia y Stella Maris Petralanda, como arrendadores. En consecuencia, propongo al acuerdo la confirmación de la sentencia apelada de fs.179/188, que hizo lugar a la excepción de falta de legitimación activa opuesta por los demandados y, en consecuencia, rechazó la demanda de cumplimiento de contrato y daños y perjuicios promovida por los sucesores de Hugo Oscar Smith, con costas a los actores (art.68 del Cód. Proc.). Las costas de alzada también deben imponerse a los actores que han resultado vencidos en esta instancia recursiva (art.68 del Cód. Proc.). Así lo voto. A la misma cuestión, los Dres. Galdós y Longobardi, por los mismos fundamentos, adhieren al voto que antecede, votando en igual sentido.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Doctor Peralta Reyes, dijo: Abordando el recurso de apelación deducido contra la regulación de honorarios de fs.188 (ver recurso de fs.192 -presentación electrónica del día 28/2/2018-), cabe señalar que el mismo ha de receptarse. Ello en atención a que en el presente se dedujeron dos pretensiones que, si bien son conexas, resultan independientes a la hora de justipreciar los trabajos cumplidos respecto de cada una, pues el reclamo de cada acción contiene una base económica independiente de la otra (cf. fs. 51vta. cumplimiento de contrato y fs.52/52vta. daños y perjuicios). En atención a lo expuesto corresponde dejar sin efecto las regulaciones de honorarios de fs. 188 y 225 debiendo, por la instancia de origen, practicar nueva regulación que contemple cada una de las acciones por separado, teniendo en cuenta para cada caso, la base regulatoria que le corresponde de acuerdo al escrito inicial de fs.48/54. Así lo voto. A la misma cuestión, los Dres. Galdós y Longobardi, por los mismos fundamentos, adhieren al voto que antecede, votando en igual sentido.

A LA TERCERA CUESTION, el Señor Juez Doctor Peralta Reyes, dijo: Atento a lo que resulta del tratamiento de las cuestiones anteriores, se resuelve confirmar la sentencia apelada de fs.179/188, que hizo lugar a la

excepción de falta de legitimación activa opuesta por los demandados y, en consecuencia, rechazó la demanda de cumplimiento de contrato y daños y perjuicios promovida por los sucesores de Hugo Oscar Smith, con costas a los actores (art.68 del Cód. Proc.). Las costas de alzada también se imponen a los actores que han resultado vencidos en esta instancia recursiva (art.68 del Cód. Proc.). Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 Ley 14.967) Abordando el recurso de apelación deducido contra la regulación de honorarios de fs.188 (ver recurso de fs.192 -presentación electrónica del día 28/2/2018-), cabe señalar que el mismo ha de receptarse. Ello en atención a que en el presente se dedujeron dos pretensiones que, si bien son conexas, resultan independientes a la hora de justipreciar los trabajos cumplidos respecto de cada una, pues el reclamo de cada acción contiene una base económica independiente de la otra (cf. fs. 51vta. cumplimiento de contrato y fs.52/52vta. daños y perjuicios). En atención a lo expuesto corresponde dejar sin efecto las regulaciones de honorarios de fs. 188 y 225 debiendo, por la instancia de origen, practicar nueva regulación que contemple cada una de las acciones por separado, teniendo en cuenta para cada caso, la base regulatoria que le corresponde de acuerdo al escrito inicial de fs.48/54. Así lo voto. A la misma cuestión, los Dres. Galdós y Longobardi por los mismos fundamentos, adhieren al voto que antecede, votando en igual sentido. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Azul, 13 Marzo de 2019. AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts.266, 267 y concs. del C.P.C.C., se resuelve: confirmar la sentencia apelada de fs.179/188, que hizo lugar a la excepción de falta de legitimación activa opuesta por los demandados y, en consecuencia, rechazó la demanda de cumplimiento de contrato y daños y perjuicios promovida por los sucesores de Hugo Oscar Smith, con costas a los actores (art.68 del Cód. Proc.). Las costas de alzada también se imponen a los actores que han resultado vencidos en esta instancia recursiva (art.68 del Cód. Proc.). Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 Ley 14.967). Abordando el recurso de apelación deducido contra la regulación de honorarios de fs.188 (ver recurso de fs.192 -presentación electrónica del día 28/2/2018-), cabe señalar que el mismo ha de receptarse. Ello en atención a que en el presente se dedujeron dos pretensiones que, si bien son conexas, resultan independientes a la hora de justipreciar los trabajos cumplidos respecto de cada una, pues el reclamo de cada acción contiene una base económica independiente de la otra (cf. fs. 51vta. cumplimiento de contrato y fs.52/52vta. daños y perjuicios). En atención a lo expuesto corresponde dejar sin efecto las regulaciones de honorarios de fs. 188 y 225 debiendo, por la instancia de origen, practicar nueva regulación que contemple cada una de las acciones por separado, teniendo en cuenta para cada caso, la base regulatoria que le corresponde de acuerdo al escrito inicial de fs.48/54. Regístrese, notifíquese por Secretaría y devuélvase a su Juzgado de origen. MARÍA INÉS LONGOBARDI PRESIDENTE CAMARA CIVIL Y COMERCIAL SALA II VICTOR MARIO PERALTA REYES JUEZ CAMARA CIVIL Y COMERCIAL SALA II JORGE MARIO GALDÓS JUEZ CAMARA CIVIL Y COMERCIAL SALA II ANTE MÍ CLAUDIO MARCELO CAMINO SECRETARIO CAMARA CIVIL Y COMERCIAL SALA II

Correlaciones: Ley 19550 - Ver art 152 037379E