Corte Suprema de Justicia de la Nación

Año de su Sesquicentenario

Buenos Aires, 27 de agosto de 2019.

Vistos los autos: "Recurso de hecho deducido por la actora en la causa Banco Comafi S.A. c/ Agromalen S.A. y otros s/ nulidad de cláusulas contractuales", para decidir sobre su procedencia.

Considerando:

Que los agravios del apelante han sido objeto de adecuado tratamiento en el dictamen de la señora Procuradora Fiscal, cuyos fundamentos esta Corte comparte y a los cuales se remite por razón de brevedad.

Por ello, con el alcance indicado, se declara formalmente admisible el recurso extraordinario y se deja sin efecto la decisión apelada, con costas (art. 68 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación). Vuelvan los autos al tribunal de origen a fin de que, por medio de quien corresponda, proceda a dictar un nuevo fallo con arreglo a lo expresado. Notifíquese y devuélvase.

ELENA I. HIGHTON de NOLASCO

JUAN CARLOS MAQUEDA

RENATO RABBI-BALDI

JOSE GUILLERMO TOLEDO

CABANILLAS

Recurso de hecho interpuesto por **Banco Comafi S.A., en su calidad de parte actora**, representado por el Dr. **Tomás Camps**, con el patrocinio letrado del Dr. **Luis E. Camps**.

Tribunal de origen: **Sala C de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil.**

Tribunales que intervinieron con anterioridad: **Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 53.**

S.C. B. Nº 681; L. XLVI

Procuración General de la Nación

Suprema Corte:

-I-

La Sala C de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial confirmó la sentencia de la instancia anterior y, en consecuencia, rechazó la demanda (fs. 1099/1112 y 1469/1482).

Para así decidir, el tribunal, en primer lugar, precisó que Banco Comafi S.A. pretende la nulidad, inexistencia y/o inoponibilidad de las escrituras públicas Nº 448 -20/12/01- y Nº 532 -31/12/01- pasadas ante la escribana demandada Ana Jordán mediante las cuales Pedro M. Stier transfirió el dominio de los lotes de terreno Nº 34 y 47 ubicados en Villa La Angostura, Departamento Los Lagos, Provincia de Neuquén, primero a Andrea Fabiana Caletti como gestora de negocios y luego a Agro Malen S.A. -por aceptación de esa gestión, por esc. púb. Nº 532-.

En ese contexto, el *a quo* sostuvo que el accionante (en su carácter de fiduciario del Fideicomiso ACEX, celebrado en el marco del proceso de restructuración en los términos del art. 35 bis, Ley Nº 21.526 de Entidades Financieras, del Banco Mayo C.L.) no poseía legitimación activa para entablar la presente acción, ponderando que el boleto de compraventa de fecha 26 de marzo de 1998 -invocado por Banco Comafi S.A. y cuya existencia reconoció el tribunal, fs. 1474-, celebrado entre Pedro M. Stier y Mayo Holding Cooperativa Limitada resultaba insuficiente para mutar la propiedad. En este sentido, la Cámara afirmó que el boleto no era hábil para transmitir ningún derecho inmediato sobre la cosa, sino un derecho a ella.

De tal forma, entendieron los magistrados que la posterior permuta de igual fecha (fs. 1296/1297) -alegada por la entidad financiera actora y por la cual Mayo Holding Cooperativa Limitada habría entregado a Banco Mayo C.L. todos los derechos que poseía y le correspondían en virtud del boleto de compraventa mencionado, y en la que ésta última sociedad, como contraprestación, habría entregado los derechos sobre un inmueble sito en la calle Sarmiento Nº 2840/64 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires-,

resultaba inoponible en relación a terceros ajenos a ese contrato documentado en instrumento privado, sin que el reconocimiento de los firmantes logre modificar esta situación.

Al respecto, los jueces destacaron que los otorgantes del acto, no obstante representar a personas jurídicas en apariencia distintas, en rigor eran Presidente y Vicepresidente de las dos sociedades, por lo cual "*los derechos permutados quedaban, en los hechos, en las mismas manos*" (v. fs. 1478 vta.). A su vez, mencionaron, por un lado, que no fueron agregados los títulos justificativos mencionados en tal carácter en las cláusulas del contrato de permuta; por otro, que ninguna de las partes (Banco Mayo Holding y Banco Mayo C.L.) tenían la posesión de los bienes que permutaban, por lo que tampoco podrían transmitirla (fs. 1479), y, por último, que no surgían de las actuaciones constancias de pago de tributos o la ausencia de obligación de pagarlos.

Por otra parte, y en relación con el contrato celebrado con fecha 27 de marzo de 1998, invocado también por el banco accionante como último eslabón de una serie de transmisiones que sustentarían su legitimación activa, mediante el cual Banco Mayo C.L. -titular de los derechos personales obtenidos a través de la permuta suscripta el día anterior- cedió los derechos sobre los lotes en cuestión a Esces S.A., de cuya operación habría quedado un saldo de U$S 3.080.000 que, no abonado, habría motivado la resolución contractual, el tribunal concluyó que no habiendo sido acreditada la causa de la revocación, no resultaba hábil para el fin pretendido.

- II -

Contra el referido pronunciamiento, Banco Comafi S.A. en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso Acex, dedujo recurso extraordinario, que fue desestimado (fs. 1498/1511 y 1542), dando lugar a la queja que corre agregada a fojas 1720/1723. En ajustada síntesis, aduce que la sentencia es arbitraria, pues omite la consideración de cuestiones conducentes, realiza una interpretación extensiva de la falta de legitimación

afectando su derecho de defensa en juicio y prescinde de valorar prueba agregada a la causa.

En particular, manifiesta que, si bien las decisiones de fojas 596/600 del principal y de fojas 15/16 del incidente sobre medidas cautelares poseen carácter provisorio, ellas fijaron el contenido de las cuestiones que debían ser tratadas, en especial en relación al reconocimiento de los demandados en cuanto a que las escrituras Nº 448 y 532 tenían otras causas distintas y lícitas que no eran las expresadas en ellas. Estos aspectos, argumenta, no fueron tratados por la alzada.

Además, consideró que la Cámara, en el pronunciamiento recurrido, para admitir la falta de legitimación activa, excedió los límites de la cuestión a resolver, fundando su decisión en la falta de legitimidad del derecho, no obstante reconocer la existencia del boleto de compraventa de los lotes entre Pedro Stier y Banco Mayo Holding, que todas las partes hacen derivar sus derechos de ese contrato antecedente, la autenticidad de las firmas y la representatividad de las personas que suscribieron el contrato de permuta. Critica la decisión de la alzada, en cuanto se refiere a la inoponibilidad del contrato de permuta, en tanto aduce que dicho efecto no hacía a la supuesta carencia de legitimación del accionante sino a la materia de fondo a decidir en la sentencia.

Desde otro lado, entiende que la alzada, dogmáticamente, manifestó que los derechos permutados por Banco Mayo y Mayo Holding quedaban "en las mismas manos", ponderando que los firmantes resultaban ser el Presidente y Vicepresidente de las dos sociedades y que fue suscripto el mismo día que el boleto de compraventa (26/3/98) y por idéntico precio, cuando la confusión patrimonial no había sido acreditada en la causa.

Entiende que no fue debidamente tratado el planteo de su parte referido a las ofertas recibidas por Banco Comafi S.A. de Agro Malen S.A. (fs. 427/428 y 287/299), que -dice- denotaban el reconocimiento del crédito del actor contra ESCES S.A. Tachan de arbitraria la sentencia, en cuanto si bien los magistrados invocan las ofertas, "*se limitan a mencionar su aspecto exclusivamente crediticio y sin suministrar fundamento alguno, afirman apodícticamente que la revocación del acto a que se refieren (el que dio*

nacimiento al crédito contra ESCES) podría otorgarle al Banco Comafi derecho para perseguir el cobro del crédito contra el cesionario o el deudor, pero no otorga derecho alguno sobre los lotes o a los mismos" (v. fs. 1508 vta.).

Atribuye el apelante a la sentencia, omisión de tratamiento de la supuesta causa lícita de las escrituras impugnadas -invocada por las demandadas-, como de los argumentos presentados por su parte y vinculados con la prescripción resuelta en la instancia anterior.

- III -

El 20 de septiembre de 2011, el Máximo Tribunal declaró procedente el recurso de queja y dispuso la suspensión de los procedimientos de ejecución conforme fuera solicitado por la parte actora, por entender que los argumentos invocados, podrían, *prima facie*, involucrar cuestiones de orden federal, susceptibles de examen en la instancia del artículo 14 de la Ley Nº 48, sin que ello implique pronunciamiento sobre el fondo del asunto (v. fs. 1780).

- IV -

Estimo menester, dada la complejidad de la operatoria en estudio, a la cual aluden las partes, ordenar cronológicamente los acuerdos que se invocan, cuya consideración deviene relevante para la solución de la controversia en orden a la legitimación activa del Banco Comafi S.A.

(i) El 26 de marzo de 1998, fue suscripto el boleto de compraventa, por el cual Pedro Stier prometió en venta a Mayo Holding C.L., quien, como contraprestación, pagó en ese acto el precio en su totalidad -U$S 3.500.000-, los dos terrenos ubicados en Villa La Angostura, Provincia de Neuquén, cuya existencia fue reconocida por el tribunal -fs. 1474-.

A su vez, en esa oportunidad el vendedor -Pedro Stier- por escritura Nº 124, otorgó poder especial irrevocable por el término de cinco años a los doctores Rubén

Beraja y Víctor Liniado para que "vendan a favor de la Sociedad "Mayo Holding Cooperativa Limitada", o a favor de quien en definitiva resulte comprador, comitente, cesionario o de cualquier forma adquirente de las fracciones de terreno relacionadas", quedando facultados para, entre otras, "firmar la escritura traslativa de dominio", y "transmitan todos los derechos de propiedad y dominio, y confirme en la posesión" (v. fs. 160/162).

(ii) El mismo día se celebró, en instrumento privado, la denominada "permuta", mediante la cual -en cuanto aquí interesa- Mayo Holding C.L. (representado por su presidente, Rubén Beraja) cedió a Banco Mayo C.L. los derechos, que como adquirente y habiendo pagado el precio en su totalidad, le correspondían en virtud del boleto de compraventa suscripto el mismo día entre Pedro Stier -vendedor- y Mayo Holding C.L. -adquirente- (v. fs. 166/167 y 1296/1297). Banco Mayo C.L., representado por Víctor Liniado, como contraprestación, habría entregado los derechos sobre un inmueble sito en la calle Sarmiento Nº 2840/64 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

(iii) Un día después, esto es con fecha 27 de marzo de 1998, el Banco Mayo C.L. -titular de los derechos personales obtenidos a través de la permuta del día anterior-, cedió, por instrumento privado, los derechos sobre los lotes en cuestión a Esces S.A., de cuya operación habría quedado un saldo de U$S 3.080.000 que, no abonado, habría motivado la resolución contractual del 15 de diciembre de 2004 (fs. 205/206 y 291/294).

(iv) Por resolución Nº 540 del 23 de septiembre de 1998, el directorio del Banco Central de la República Argentina autorizó la restructuración de Banco Mayo C.L., encuadrándolo en los términos del artículo 35 bis de la Ley Nº 21.526, en defensa de los depositantes (fs. 179 y 183).

(v) Por resolución Nº 629 del 30 de octubre de 1998 el directorio del Banco Central de la República Argentina dispuso la exclusión de los activos y pasivos del Banco Mayo C.L., y el 18 de noviembre de 1998 se firmó el contrato de fideicomiso "ACEX" entre ésa entidad financiera, como fiduciante, y Banco Comafi S.A., como fiduciario (fs. 187/203 y 207/268). El 2 de diciembre de ese año, se celebró la toma de posesión y en ese

acto Banco Mayo C.L. cedió y transfirió al fiduciario todos los activos y la posesión real y ficta de la totalidad de los bienes fideicomitidos, entre los que se encuentran los derechos adquiridos en virtud de los contratos antes mencionados (fs. 268/286).

(vi) El 10 de diciembre de 2001, Rubén Beraja, por escritura Nº 312, sustituyó a favor de Juan Carlos Pessolano el poder especial irrevocable otorgado por Pedro Stier con fecha 26 de marzo de 1998 citado en el punto **(i)** (fs. 163/165).

(vii) El día 20 de diciembre de 2001, por escritura pública Nº 448 pasada ante la escribana demandada Ana Jordán, Juan Carlos Pessolano, en nombre y representación de Pedro Stier -en virtud de la sustitución de poder, realizado mediante escritura Nº 312, v. pto. **(vi),** que fue incorporado, junto con el poder especial irrevocable a R. Beraja otorgado por esc. púb. Nº 124 como parte integrante del instrumento público-, transfirió el dominio de los lotes de terreno Nº 34 y 47 ubicados en Villa La Angostura, Departamento Los Lagos, Provincia de Neuquén, a Andrea Fabiana Caletti, como gestora de negocios, luego aceptada por Agro Malen S.A. -conf. esc. Nº 532, 31/12/01-. Consta a fojas 155 vta. la inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble. Banco Comafi S.A. pretende, en la causa, la nulidad, inexistencia y/o inoponibilidad de las escrituras públicas Nº 448 -20/12/01- y Nº 532 -31/12/01-.

- V -

En primer lugar, entiendo que constituye sentencia definitiva el pronunciamiento recurrido, que, al hacer lugar a la defensa de falta de legitimación activa, rechazó la demanda promovida, pues lo decidido sella definitiva la cuestión sin posibilidad de que pueda ser planteada en adelante. En ese contexto, y si bien los agravios presentados remiten al estudio de cuestiones de hecho, prueba y derecho común y procesal, ajenas, como regla y por su naturaleza, a la instancia extraordinaria del artículo 14 de la Ley Nº 48, cabe hacer excepción a dicha regla cuando lo decidido se apoya en afirmaciones dogmáticas, que la dan un fundamento sólo aparente y que no encuentran respaldo en las circunstancias comprobadas de la causa y en la aplicación del derecho

vigente (v. doctrina de Fallos: 317:832; 325:2965; 326:3043; entre otros), afectando el derecho de defensa en juicio de las partes.

Estimo entonces, asiste razón al recurrente, toda vez que el *a quo* para rechazar la demanda, concluyó que el Banco Comafi S.A. no se encontraba legitimado para entablar la acción (cuyo objeto, reitero, es la declaración de nulidad, inexistencia y/o inoponibilidad de los instrumentos públicos que sustentan la compraventa de los inmuebles en cuestión celebrada por Pedro M. Stier -vendedor- a Agro Malen S.A. -adquirente-), sobre la base de consideraciones dogmáticas, desvinculadas de las concretas circunstancias del caso, de las cuales, por su relevancia, los jueces no debieron dejar de hacer mérito.

Al respecto, es necesario mencionar, en primer lugar, que en el pronunciamiento recurrido fue reconocida la existencia del boleto de compraventa, de fecha 26 de marzo de 1998, por el cual Pedro Stier prometió la venta de los dos lotes en cuestión a Mayo Holding C.L., quien abonó en dicha oportunidad la totalidad del precio convenido (U$S3.500.000).

Para ello, los magistrados destacaron que dicho boleto de compraventa fue mencionado en las escrituras públicas Nº 124 (poder especial irrevocable a Rubén Beraja y/o Víctor Liniado otorgado el 26/3/98 al momento de celebrar el boleto de compraventa referido, fs. 1290/1292) y 312 (sustitución a favor de Juan Pessolano, fs. 1293/1295), y que, a su vez, dichos instrumentos formaron parte de las escrituras públicas Nº 448 y 532 (fs. 152/156 y 157/159) mediante las cuales Pedro Stier –representado, en virtud de esos poderes por J. Pessolano- transfirió el dominio de esos mismos lotes a Agro Malén S.A. y cuya nulidad, inoponibilidad y/o inexistencia el actor reclama.

En tales condiciones, cabe precisar, también, que, en esta instancia, no se encuentra en discusión ni la autenticidad del contrato denominado "permuta", celebrado el 26 de marzo de 1998 -v. punto (ii), del ap. IV del presente dictamen-, mediante el cual -en cuanto aquí interesa- Mayo Holding C.L. cedió a Banco Mayo C.L. los derechos, que como adquirente y habiendo pagado el precio en su totalidad, le correspondían en virtud del boleto de compraventa suscripto el mismo día entre Pedro Stier -vendedor- y

Mayo Holding C.L. -adquirente-, valorando especialmente que media reconocimiento expreso de los firmantes (Rubén Beraja, en representación de Mayo Holding C.L., fs. 1015 y Víctor Liniado, en representación de Banco Mayo C.L., fs. 878 y vta.), ni que ese contrato no importó la transferencia de la propiedad de los lotes.

Ahora bien, la inoponibilidad con relación a terceros del instrumento privado que documentó la antedicha "permuta", como la alegada falta de acreditación de la notificación al deudor cedido -Pedro Stier-, a mi modo de ver, resultan insuficientes para resolver la falta de legitimación activa discutida, desde que no fue estudiado debidamente el alcance real y final de tal efecto contractual y si ello, en el contexto al que me referí en el punto IV del presente dictamen, conducía inevitablemente a la inexistencia de un interés jurídico de la entidad financiera accionante, ponderando especialmente que no fueron discutidos los efectos entre las partes intervinientes, como así tampoco las funciones del banco actor, quien actúa como fiduciario financiero del Fideicomiso constituido por la entidad de control (B.C.R.A.) con los activos excluidos del Banco Mayo C.L., y que tenía a su cargo la liquidación y realización de ellos en beneficio de los titulares de certificados de participación emitidos (v. fs. 195).

En igual medida, la inoponibilidad de la personalidad jurídica insinuada por los jueces, con sustento en que las personas que suscribieron la citada "permuta" eran el Presidente y Vicepresidente de ambas sociedades, sería hábil, eventualmente, para imputar los actos "abusivos o fraudulentos" a quienes los hayan cometido utilizando a la sociedad como pantalla (conf. art. 54, Ley Nº 19.550), pero, sin que haya mediado prueba al respecto, no permite concluir, en mi opinión, la falta de legitimidad del actor, que había asumido la posición contractual de Banco Mayo C.L. -cesionaria de Mayo Holding C.L.- con las funciones que surgen del Fideicomiso y de las resoluciones del B.C.R.A., como organismo de control.

Entiendo oportuno recordar que V.E. ha dicho en reiteradas ocasiones que la excepción de falta de legitimación activa, sólo puede oponerse cuando alguna de las partes no es titular de la relación jurídica sustancial en que se sustenta la

pretensión, con prescindencia de la fundabilidad de ésta (v. doctrina de Fallos 310:2943; 317:687; 319:1960; entre otros).

Por último, es dable señalar que la posterior cesión de derechos de Banco Mayo C.L. a Esces S.A. (v. pto. (iii), apartado IV del presente dictamen) de fecha 27 de marzo de 1998 y su invocada resolución, por incumplimiento en el pago del saldo de precio, más allá de la falta de acreditación resaltada por los jueces -que puede resultar relevante para determinar el alcance de las pretensiones de fondo de la parte actora-, no parece impedir al cedente, en principio, realizar todos los actos conservatorios de su crédito.

Todos estos aspectos, debían haber sido ponderados por los magistrados, independientemente de la solución sobre el fondo del asunto, para adoptar una decisión respecto de la legitimación activa del Banco Comafi S.A., máxime cuando en la operatoria en cuestión median circunstancias -al menos- poco claras, que evidencian dos pagos por el mismo inmueble y la falta de cumplimiento de obligaciones asumidas, lo cual ameritaba un análisis en su conjunto.

Resta destacar, al respecto, el ofrecimiento dinerario por parte del titular actual de los lotes -Agro Malen S.A.- vinculado con el saldo impago por la sociedad Esces S.A. que constituía un activo excluido y parte del patrimonio fideicomitido (v. fs. 288/289 y 427), y que, según documentación agregada por la actora, el demandado Beraja y Martín Liniado resultarían ser accionistas de la sociedad Esces S.A. (fs. 287 y 303 vta., informe, que de acuerdo informó el banco accionante, proviene de la I.G.J. con la composición del capital a la fecha del balance al 30/4/97). El propio tribunal actuante, en orden a esa situación, expone su parecer de la siguiente manera (v. fs. 1780 vta./1781): "*esta serie de operaciones fue parte de un único negocio que concluyó con la escrituración a favor de Agro Malen S.A. por venta que le hiciera Stier quien cobró una sola vez el importe del crédito, o se trató desde el comienzo de un negocio siquiera indirecto*".

Por último, es menester señalar que los aspectos referidos a la prescripción, no fueron tratados por el pronunciamiento apelado, dada la solución adoptada en relación con la falta de legitimación activa (v. fs. 1470 vta.).

- VI -

En tales condiciones, y sin abrir juicio sobre la solución final que corresponda dar al caso, en mi opinión V.E. debe dejar sin efecto el pronunciamiento recurrido y remitir los autos al tribunal de origen, para que se dicte uno nuevo con arreglo a derecho.

Buenos Aires, 30 de marzo de 2012

MARTA A. BEIRÓ de GONÇALVEZ
PROCURADORA FISCAL ANTE LA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA NACION

ADRIANA N. MARCHISIO
Prosecretaria Administrativa
Procuración General de la Nación