



CSJ 421/2021/RH1

J.O.P. SRL c/ Imosi, Mariano Hernán y
otro s/ daños y perjuicios.

Corte Suprema de Justicia de la Nación

Buenos Aires, 2 de julio de 2026

Vistos los autos: “Recurso de hecho deducido por la parte actora en la causa J.O.P. SRL c/ Imosi, Mariano Hernán y otro s/ daños y perjuicios”, para decidir sobre su procedencia.

Considerando:

Que el recurso extraordinario, cuya denegación originó la presente queja, es inadmisibile (artículo 280 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación).

Por ello, se desestima la presentación directa. Notifíquese y, oportunamente, archívese.

VOTO DEL SEÑOR MINISTRO DOCTOR DON RICARDO LUIS
LORENZETTI

Considerando:

Que el recurso extraordinario, cuya denegación originó la presente queja, es inadmisibile (artículo 280 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación).

Que *"...cabe poner de relieve -a fin de evitar interpretaciones erróneas acerca del alcance de los fallos de la Corte Suprema- que la desestimación de un recurso extraordinario mediante la aplicación de dicha norma no importa confirmar ni afirmar la justicia o el acierto de la decisión recurrida..."* (conf. causa "Vidal", Fallos: 344:3156, suscripta por los jueces Rosatti, Maqueda, Highton de Nolasco y Lorenzetti).

Por ello, se desestima la presentación directa. Notifíquese y, oportunamente, archívese.



Corte Suprema de Justicia de la Nación

DISIDENCIA DEL SEÑOR VICEPRESIDENTE DOCTOR DON CARLOS FERNANDO ROSENKRANTZ Y DE LA SEÑORA CONJUEZA DOCTORA DOÑA BEATRIZ ESTELA ARANGUREN

Considerando:

1º) Que la actora J.O.P. SRL inició una demanda contra Mariano Hernán Imosi y Raúl Oscar Imosi requiriendo el cumplimiento del contrato de transferencia de fondo de comercio suscripto el 12 de febrero de 2015 y los daños y perjuicios padecidos. Solicitó que se condenase a los vendedores a observar la obligación de hacer que estaba pendiente, consistente en la rescisión anticipada de la locación del inmueble donde funcionaba el establecimiento objeto del negocio (habilitado como bar, restaurante, confitería bailable y salón para fiestas infantiles), bajo apercibimiento de hacerlo por sí o a través de quien designase el juez (conf. artículo 630 del Código Civil). Ello, a fin de suscribir con la propietaria del bien un nuevo alquiler y comenzar con las actividades productivas.

A su vez, pidió un resarcimiento por los detrimentos que le generó el incumplimiento (o la demora): a) daño emergente, por la frustración de contratos con las empresas encargadas de la adecuación del establecimiento; b) pérdida de chance, dada la imposibilidad de realizar operaciones lucrativas en el local; y c) daño a la imagen comercial, en función del reclamo judicial de acreedores. Luego, denunció como hecho nuevo el deterioro intencional de las instalaciones y la desaparición de bienes que integraban el fondo de comercio, ampliando así el monto indemnizatorio demandado.

2º) Que el juez de primera instancia desestimó las defensas de nulidad y rescisión contractual interpuestas por los accionados (fundadas en la

oposición a la transferencia del comercio por el resto de los socios) e hizo lugar a la demanda de cumplimiento, condenándolos a dar por terminada la locación vigente, bajo pena de resolver la obligación en el pago de pérdidas e intereses. Consideró que aquellas mermas estaban representadas por la devolución de la suma de \$ 80.000, entregada a cuenta del precio de la compraventa (e importes de tasas y contribuciones), con más los réditos devengados a la tasa pasiva. Explicó dicho apercibimiento señalando que no se trataba de una prestación susceptible de ser cumplida por un tercero, ya que ello implicaría entrometerse en el régimen contractual de la dueña del inmueble, que es ajena a las partes. Agregó que tampoco correspondería decretar sanciones pecuniarias que no fueron convenidas como una cláusula penal.

De otro lado, fijó un plazo de diez días para la entrega de los bienes comprendidos en la transmisión del fondo de comercio, bajo apercibimiento de no tener derecho a percibir la parte pendiente del precio (\$ 170.000). Aclaró que ello era solo aplicable en el supuesto de seguirse adelante con la transferencia; es decir, para el caso de no resolverse la obligación respecto del alquiler con pérdidas e intereses.

Por último, ponderando que en la responsabilidad contractual solo resultan indemnizables las consecuencias inmediatas y necesarias del incumplimiento, y que en el *sub judice* no había mediado una inejecución maliciosa de los encartados, rechazó todos los menoscabos solicitados. Indicó que la oposición a la transferencia por parte de los socios no ostensibles, dentro de los diez días de la última publicación de edictos, era un inconveniente a superar por los contratantes, por lo que la compradora debió haber retenido y depositado el precio en una cuenta bancaria especial para que se pudiera trabar el embargo judicial previsto en el artículo 5° de la ley 11.867. Refirió que la



Corte Suprema de Justicia de la Nación

accionante no tuvo una actitud deseable de colaboración ya que resistió las objeciones presentadas por aquellos socios, quienes podían actuar como “acreedores” hasta ser desinteresados de sus eventuales derechos sociales. De este modo, señaló, la actora perjudicó la ejecución del contrato (comprometiendo la responsabilidad de las dos partes) y contribuyó a malograr la relación entre los litigantes.

La cámara de apelaciones interviniente modificó únicamente la imposición de las costas (que quedaron a cargo de los accionados), y confirmó el resto del fallo en lo que fuera materia de agravio. La Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires rechazó, por insuficiencia técnica, el recurso de inaplicabilidad de ley incoado por la demandante.

3°) Que contra el pronunciamiento de la suprema corte provincial interpuso recurso extraordinario federal la parte actora, cuya denegación dio origen a la presente queja.

La apelante manifiesta que la sentencia de grado, confirmada por la cámara, si bien admitió la pretensión de rescisión del contrato de locación, lo hizo bajo pena de resolver la obligación en el pago de pérdidas e intereses; lo cual no fue requerido. Incluso, aduce, siguió extralimitándose al fijar el valor de esas mermas en los \$ 80.000 entregados a cuenta del precio de la compraventa e importes de tasas y contribuciones, abonados en beneficio de la propiedad en la que se asentaba el negocio, con más réditos a la tasa pasiva.

Señala que el fallo: a) estableció un plazo para la entrega de los bienes, imponiendo un apercibimiento que tampoco fue reclamado, consistente en no tener derecho a percibir la parte del precio pendiente de \$ 170.000; b) aclaró, de forma incomprensible, que ello solo era viable para el caso de seguirse con la transferencia del fondo de comercio, la cual dependía de que no

se resolviese la primera obligación de rescisión de la locación en el pago de pérdidas e intereses; c) le enrostró una conducta culposa en su accionar; y d) rechazó todos los rubros indemnizatorios procurados.

En este marco, expone que el pronunciamiento creó un apercibimiento de resolución contractual no solicitado y fijó una indemnización que tampoco había sido pedida (como una suerte de cláusula penal), en una palmaria violación al principio de congruencia. Refiere que ninguna de las partes hizo mención a este resarcimiento en sus escritos, y que su pretensión original consistía en que se efectivizasen todas las pautas y condiciones de la transmisión del fondo de comercio.

Por otro lado, remarca que los jueces interpretaron erróneamente la ley 11.867, permitiendo que los socios no ostensibles de una sociedad de hecho (a quienes les habían prohibido invocar defensas con origen en el contrato social) tuvieran derecho a oponerse a la transferencia del fondo de comercio. Indica que la decisión judicial colisiona de forma patente con los artículos 3º, 4º y 8º de la ley 11.867 y la doctrina y jurisprudencia en la materia, toda vez que aquellos socios no revestían la condición de acreedores.

Impugna que se haya calificado su conducta como culposa, o no colaborativa, por no haber cumplido con una obligación que fue creada por los magistrados *ex post facto*, sin fundamento legal que la respalde, referida a la retención, apertura de una cuenta especial y depósito del precio de la compraventa, dadas las oposiciones de los citados socios no ostensibles. Alega que no se comprende sobre qué crédito obtendrían estos el embargo judicial (el que ni siquiera fue determinado), ya que el establecimiento nada les adeudaba.

Arguye que los demandados actuaron con dolo al ocultar a sus otros socios, incumplir la obligación de rescindir el contrato de locación y

*Corte Suprema de Justicia de la Nación*

desmantelar el establecimiento (lo cual fue admitido por ellos mismos y constatado por el perito). Puntualiza que la elucubración de los jueces sobre si la propietaria del inmueble suscribiría un nuevo vínculo con la actora es conjetural; máxime, toda vez que aquella tenía pleno conocimiento de la transacción y no formuló objeciones.

Se agravia de que, pese a haberse comprobado la inejecución, no se le concedió ninguna suma indemnizatoria por la demora en la rescisión, la pérdida de la chance, el lucro cesante, el daño emergente y el perjuicio a su imagen. Sostiene que los fallos se basaron en la falta de daño cierto, dada la ausencia de consentimiento de la titular del local, pese a que estaba demostrado en autos su vasto conocimiento en la actividad comercial, su plan de inaugurar en abril de 2015, las inversiones frustradas con distintas empresas superiores a los U\$S 300.000 y las potenciales utilidades del negocio.

Cuestiona que la corte provincial haya considerado que el absurdo denunciado debía acreditarlo cuando tanto este, como la ilegalidad, incongruencia y arbitrariedad de las sentencias anteriores eran reconocibles a simple vista. Explica que la reiteración de algunos argumentos esgrimidos ante la alzada obedeció a que no fueron oportunamente tratados, habiéndose limitado la cámara de apelaciones (salvo en lo concerniente a las costas) a transcribir los fundamentos del juez de grado. En ese contexto, destaca que resulta dogmático y excesivamente ritualista el rechazo de su recurso por insuficiencia técnica.

Concluye en que la decisión impugnada es arbitraria ya que omitió realizar un control de legalidad de los fallos previos, consagrando una interpretación contraria a la ley 11.867, y se cimentó en argumentos aparentes y

formalistas, conculcando así el principio de congruencia (al resolver sobre cuestiones no planteadas) y sus derechos constitucionales de defensa en juicio, debido proceso y propiedad.

4°) Que esta Corte ha sostenido reiteradamente que son extrañas a la apelación federal las decisiones de los superiores tribunales de provincia que resuelven sobre los recursos extraordinarios de carácter local interpuestos ante ellos (Fallos: 308:1577, entre otros). También tiene dicho que los pronunciamientos que declaran desierto un recurso no son, en principio, y dada su naturaleza fáctica y procesal, impugnables por la vía del artículo 14 de la ley 48.

Por otra parte, no puede soslayarse que el objeto de debate en este pleito consiste en desentrañar: a) los contornos de admisibilidad de una demanda de cumplimiento de un contrato de transferencia de fondo de comercio; b) la observancia de una obligación de hacer, consistente en la rescisión de una locación comercial vigente (junto a las implicancias de su inejecución); c) la posibilidad de que los socios no ostensibles del citado fondo se opongan a la transmisión (con la respectiva interpretación de los términos de la ley 11.867); d) la calificación de la conducta de cada una de las partes; e) el alcance de la entrega de los bienes convenidos; y f) la procedencia de los distintos rubros de la cuenta indemnizatoria requeridos (apreciando en este ámbito la relación de causalidad de los daños con el incumplimiento). Todo ello remite a la exégesis y valoración de hechos y pruebas, y al examen de normas de derecho común, local y procesal; materia que resulta propia de los jueces de la causa y ajena, como regla y por su naturaleza, al remedio federal.

Sin embargo, cabe hacer una excepción a todas las circunstancias anotadas cuando la sentencia revela un exceso ritual susceptible de frustrar las



Corte Suprema de Justicia de la Nación

garantías de defensa en juicio y debido proceso consagradas en el artículo 18 de la Constitución Nacional (conf. Fallos: 307:1430; 311:2193, entre otros). En efecto, la omisión de tratar planteos conducentes y de considerar probanzas relevantes habilita la revocación del pronunciamiento por arbitrariedad (Fallos: 316:1282; 324:1429 y 330:4459).

5º) Que la corte provincial se limitó a sostener en el punto III de su decisión, entre otras cuestiones, que *“el incumplimiento de (demostrar que el fallo trasgrede el derecho vigente o es absurdo) provoca la insuficiencia del intento revisor”*; que *“los fundamentos expuestos por el Tribunal de Alzada...no logra(n) ser conmovidos”*; que los reproches *“se han limitado a reiterar lo expuesto ante el órgano anterior que ha sido tratado y desechado”*; que *“el impugnante...(no realizó) un ataque hábil sobre los pilares jurídicos que lo fundamentan”*; que *“el canal bajo estudio exhibe un absoluto desentendimiento de la norma legal...(siendo) insuficiente la vía revisora que no solo no formula una réplica de las razones estructurales...sino que -además- omite denunciar como violados los arts. utilizados en él”*; que *“igual suerte adversa debe correr la invocada trasgresión al principio de congruencia...ya que no se han desarrollado argumentos suficientes que permitan visualizar el apartamiento del juez del razonable equilibrio dentro de la bilateralidad del contradictorio”*; y que *“no se logra acreditar de qué manera la decisión colisiona con los derechos...(constitucionales) que se dicen infringidos”*.

Estas conclusiones, contrapuestas con los agravios esgrimidos por la accionante en su recurso de inaplicabilidad de ley, resultan dogmáticas y dotadas de un excesivo rigor formal. Máxime, cuando asiste razón a la recurrente en que la cámara de apelaciones interviniente se había circunscripto, casi exclusivamente, a transcribir los argumentos del juez de grado. Ello,

haciendo agregados del estilo de *“considero que esta parcela del fallo no fue objeto de una crítica concreta y razonada, destinada a demostrar el error o improcedencia”*, la *“insuficiencia de la crítica... conlleva el rechazo del agravio”*, *“me persuado de que las premisas en las que se asienta lo decidido no resultan adecuadamente rebatidas”*, *“se mantiene inconmovible la valoración de la conducta”*, *“la apelante tampoco acierta aquí a formular una crítica concreta y razonada”*, y *“(no) controvierte el criterio sentado respecto a que el daño debía encuadrar dentro de una consecuencia inmediata”*; pero sin adentrarse debidamente en las quejas.

6°) Que una lectura detenida de los escritos de la parte actora permite colegir que ni la cámara de apelaciones ni la corte provincial examinaron los serios argumentos fácticos y jurídicos que les fueron presentados (los que se detallan a continuación, con los aditamentos y consideraciones que se estiman necesarias):

a) La violación del principio de congruencia. La demandante inició una acción de cumplimiento de contrato, destinada a hacer efectiva la transferencia del fondo de comercio, y se encontró con una sentencia que, si bien hizo lugar a su pedido de condena a los accionados para que dieran por terminada la locación mercantil vigente (obligación de hacer necesaria para dar curso a la pretensión principal), también dispuso que, en caso de inobservancia, se resolvería el vínculo con pérdidas e intereses, los que incluso se ocupó de cuantificar. Ello, pese a que se habían rechazado oportunamente las defensas de rescisión contractual (por entender que el accionar de los demandados obligaba a los demás miembros de la sociedad de hecho involucrada).



Corte Suprema de Justicia de la Nación

De este modo, los magistrados intervinientes fallaron en contra de la voluntad del acreedor en la búsqueda de la satisfacción de su propio interés, que no era otro que la transmisión del fondo de comercio. Más allá de que como sostuvo el juez de grado la obligación de hacer vinculada a la locación no podía ser cumplida por un tercero, eso no conllevaba, sin más, en caso de mediar una infracción, a la resolución con más pérdidas e intereses. Menos aún, si no había sido solicitada por la accionante. Existían diversas herramientas jurídicas que podrían haber sido de ayuda de ser requeridas para lograr el cumplimiento del mandato judicial y vencer la resistencia de los deudores, como la aplicación de sanciones conminatorias (arg. artículo 804 del Código Civil y Comercial de la Nación).

En definitiva, la decisión de resolver el vínculo y pedir un resarcimiento era, en todo caso, resorte exclusivo de la parte actora. Por lo tanto, los pronunciamientos atacados que motivaron el recurso de inaplicabilidad de ley, que fue rechazado por insuficiencia técnica fallaron *extra* o *ultra petita*, convirtiendo a la obligación convenida por las partes en meramente alternativa o facultativa (arg. artículos 779 y 786 del Código Civil y Comercial de la Nación). Esto es, otorgándole a los demandados pese a que, cabe reiterarlo, se habían rechazado previamente, y de forma expresa, sus defensas de rescisión contractual la posibilidad de elegir entre cumplir con lo acordado oportunamente o bien pagar el monto de reparación que ya fue fijado por el juez (como una suerte de cláusula penal pretoriana, que solo concibió la devolución de lo recibido, con más sus intereses).

Este Tribunal ha destacado reiteradamente que los jueces en el cumplimiento de su misión constitucional de discurrir los conflictos litigiosos tienen el deber de analizar autónomamente la realidad fáctica, subsumiéndola en

las normas jurídicas que la rigen. Esta atribución, por ser propia y privativa de la función jurisdiccional, lleva a prescindir de los fundamentos y calificaciones que postulen las partes. No obstante, dicha facultad encuentra su límite en el respeto al principio de congruencia, que tiene raigambre constitucional, en cuanto invalida todo pronunciamiento como el de autos que altere la *causa petendi* o introduzca planteos o defensas no esgrimidas oportunamente por los litigantes (cfr. Fallos: 322:2525; 324:1234; 329:349; 341:1091).

b) El rechazo de todas las partidas indemnizatorias reclamadas. No resultando materia de debate en la causa que el contrato suscripto por los accionados constreñía a todos los miembros de la sociedad de hecho vendedora, y que existió un incumplimiento de la obligación de hacer vinculada a la locación, la cual se encuentra sumamente diferida en el tiempo con los menoscabos que la demora es pasible de ocasionar, pareciera desmedida, en términos de relación de causalidad, la desestimación de todos los detrimentos pedidos (sin que sea necesario en este estadio adentrarse en cada uno de ellos).

Esto es así, sin perjuicio de la calificación que pudiera efectuarse sobre la conducta de las partes, lo cual más allá de su acierto fue analizado por los jueces; y con absoluta independencia de las posibles interpretaciones sobre el derecho de los socios no ostensibles de oponerse a la transferencia del fondo (es decir, si podían ser considerados acreedores en los términos de la ley 11.867; si, en caso afirmativo, la apelante debió haber retenido y depositado judicialmente el precio con las implicancias de no haberlo hecho; y/o cuál sería, en el escenario actual, el mecanismo adecuado para que aquellos protegiesen sus intereses).

Por lo expresado, dado que las cuestiones relevantes referidas –que, en un exceso ritual, fueron preteridas– afectaron en forma directa las garantías



CSJ 421/2021/RH1

J.O.P. SRL c/ Imosi, Mariano Hernán y
otro s/ daños y perjuicios.

Corte Suprema de Justicia de la Nación

constitucionales invocadas, lo cual habilita la descalificación de la sentencia por arbitrariedad, se declaran procedentes la queja y el recurso extraordinario federal y se deja sin efecto la decisión apelada. Con costas (artículo 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 pronunciamiento con arreglo a lo expuesto. Remítase la queja. Notifíquese y devuélvase.

Firmado Digitalmente por ROSATTI Horacio Daniel

Firmado Digitalmente por GONZALEZ Ramon Luis

Firmado Digitalmente por ARANGUREN Beatriz Estela

Firmado Digitalmente por ROSENKRANTZ Carl¹³ Fernando

Firmado Digitalmente por LORENZETTI Ricardo Luis

Recurso de queja interpuesto por **J.O.P. SRL, parte actora**, representada por el **Dr. Néstor Horacio Bigarella**.

Tribunal de origen: **Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires**.

Tribunales que intervinieron con anterioridad: **Cámara de Apelación Civil y Comercial del Departamento Judicial Zárate-Campana y Juzgado Civil y Comercial n° 4 del Departamento Judicial Zárate-Campana**.