

**FICHA TÉCNICA DICTAMEN N°:** C 122544, "Crimson Investment S. A. c/ Villanueva, María Cristina s/ Desalojo (Excepto por Falta de Pago)"

**FECHA:** 3 de agosto 2018

**ANTECEDENTES Y CURSO DE ACCIÓN PROPUESTO:**

La Sala Tercera de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Lomas de Zamora resolvió confirmar la sentencia de primera instancia en cuanto había rechazado la demanda de desalojo iniciada por la entidad accionante, Crimson Investment S.A. contra los demandados, María Cristina, Nélide y Carlos Villanueva, con fundamento en la falta de legitimación para obrar de la compañía demandante.

La Alzada sostuvo que el caso debía regirse por las normas del Código Civil de Vélez Sarsfield, por tratarse de hechos y actos ocurridos con anterioridad al 1° de agosto de 2015, fecha de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación. No obstante apartarse en este punto de la decisión de origen, llegó a la misma conclusión que aquel órgano y confirmó la declarada falta de legitimación de la accionante.

Para ello, luego de formular consideraciones en torno a la apelación adhesiva que habilitarían al tribunal para incursionar en el análisis de cuestiones propuestas por los litigantes en la instancia ordinaria, sostuvo que si bien una sociedad como la actora, constituida en Uruguay, tiene derecho a operar en el país, debe hacerlo sujetándose a la regulación mercantil que le sea aplicable. Y a partir de la valoración de las constancias de la causa, entendió que la Sociedad Anónima Crimson Investment revistió la condición de adjudicataria de bienes por la liquidación de la disuelta persona jurídica "Carlos R. Villanueva S.C.A", de la que era socia comanditaria

Consideró entonces que el referido ente social en comandita por acciones se dedicaba a la intermediación inmobiliaria. Y que la sociedad anónima aquí demandante era integrante de dicha persona jurídica, así como también que la adjudicación del bien objeto de autos le había sido otorgada en razón de las operaciones que llevaba a cabo con habitualidad. Que esta última condición le imponía a Crimson Investment S.A. la carga legal de registrarse, conforme lo previsto en el artículo 118 de la Ley de Sociedades argentina.

De dichas premisas, extrajo la conclusión de que la existencia de la sociedad uruguaya

era inoponible en nuestro país, y que por ende carecía de legitimación activa para hacer valer actos celebrados aquí. Expuso que el artículo 118 de la Ley N° 19.550 es el límite local del orden público al principio de la extraterritorialidad, ejecutado mediante el poder de policía del Estado. Sostuvo que la inoponibilidad de la actuación de la sociedad extranjera que ha omitido el cumplimiento de las exigencias del legislador nacional, debe mantenerse hasta que se dé efectivo cumplimiento a dichas cargas. Por lo ello, concluyó que la adjudicación del inmueble a la actora resultaba inoponible a los demandados y consiguientemente, se debía declarar su carencia de legitimación para incoar el desalojo intentado.

Contra dicho pronunciamiento se alzó el representante de la sociedad actora través de los recursos extraordinarios de inaplicabilidad de ley y nulidad.

Conferida vista a la Procuración General ante la Suprema Corte de la provincia de Buenos Aires del recurso extraordinario de nulidad, de conformidad con lo normado por los arts. 283 y 297 del C.P.C.C.B.A, su titular consideró que el recurso no podía prosperar.

#### **SUMARIOS:**

**Recurso de nulidad:** Tal como resulta de una reiterada y consistente doctrina legal de la Suprema Corte de la provincia de Buenos Aires, la omisión en el tratamiento de cuestiones esenciales que provoca la nulidad del fallo es la falta de respuesta a una cuestión esencial por descuido o inadvertencia del tribunal y no la forma en que ésta fue resuelta (conf. doct. C. 119.331, sent. del 17-XII-2014; C. 119.463, sent. del 23-XII-2014; C. 119.428, sent. del 4-III-2015; entre otras).

**Recurso de inaplicabilidad de ley. Incongruencia. Resolución extra petita.** Los cuestionamientos que imputan a la decisión haber incurrido en incongruencia por resolver *extra-petita*, no pueden ser analizados por vía del recurso de nulidad sino que debieron encauzarse a través del recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley. Tal como lo ha sostenido V.E. de manera reiterada “*La infracción al art. 163 inc. 6 del Código Procesal Civil y Comercial constituye la denuncia de un eventual error de juzgamiento, lo cual es ajeno al recurso extraordinario de nulidad*” (doctrina causas C. 92.016, sent. del 20-II-2008; C. 98.640, sent. del 9-IX-2009; C. 117.538, sent. del 29-IV-2015; Rc. 120.339, de fecha 16-III-2016; entre otras).

**Falta de fundamentación de la sentencia:** Con relación a la invocada falta de fundamentación legal, corresponde recordar el principio según el cual sólo la absoluta falta de respaldo normativo o de argumentación suficiente -que eventualmente impidiera controlar el fallo por la vía del recurso de inaplicabilidad de ley- es la que constituye causal de nulidad de la decisión (conf. S.C.B.A., doctrina causas C. 95.375, sent. del 17-III-2010; C. 95.370, sent. del 17-III-2010; C. 76.472, sent. del 6-XI-2013; C. 110.726, sent. del 16-IV-2014; entre otras). Por ello, la motivación de la resolución apoyada debidamente en citas legales como las que ostenta el fallo impugnado resulta suficiente para superar el examen de validez del decisorio a la luz de la cláusula contenida en el art. 171 de la Carta local, sin que quepa analizar en el acotado marco del recurso extraordinario de nulidad el mayor o menor grado de acierto en su aplicación (conf. S.C.B.A., causas C. 95.401, sent. del 18-XI-2009; C. 102.317, sent. del 27-IV-2011; C. 106.214, sent. del 6-III-2013; C. 116.736, sent. del 3-VII-2013; C. 120.369, sent. del 28-IX-2016; entre otras).

**REFERENCIA JURISPRUDENCIAL:** C. 119.331, sent. del 17-XII-2014; C. 119.463, sent. del 23-XII-2014; C. 119.428, sent. del 4-III-2015.

-causas C. 92.016, sent. del 20-II-2008; C. 98.640, sent. del 9-IX-2009; C. 117.538, sent. del 29-IV-2015; Rc. 120.339, de fecha 16-III-2016; entre otras.

-S.C.B.A., causas C. 95.401, sent. del 18-XI-2009; C. 102.317, sent. del 27-IV-2011; C. 106.214, sent. del 6-III-2013; C. 116.736, sent. del 3-VII-2013; C. 120.369, sent. del 28-IX-2016.

**REFERENCIA NORMATIVA:** art. 163 inc. 6 del Código Procesal Civil y Comercial; arts. 283 y 297 del C.P.C.C.B.A.

**ETIQUETAS:** recurso de inaplicabilidad de ley. Resolución ultra petita. Incongruencia. Recurso de nulidad.