



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-122544-1

"Crimson Investment S. A.
c/ Villanueva, María Cristina
s/ Desalojo (Excepto por
falta de Pago)"
C. 122.544

Suprema Corte de Justicia:

I.- 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, Nélica y Carlos Villanueva, con fundamento en la falta de legitimación para obrar de la compañía demandante (fs. 863/872vta. y 791/798, respectivamente).

Para así decidir, y en lo que resulta relevante destacar a los fines recursivos, 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. Subsumiendo las circunstancias fácticas en dicho marco normativo, a diferencia de lo concluido por el sentenciante de primera instancia, tuvo por acreditada la tradición del inmueble objeto de autos, ubicado en la calle Ingeniero Marconi N° 669, de la ciudad de Avellaneda, en favor de la actora, a partir de lo que surgía de la copia de la escritura agregada a la causa (v. fs. 36/43). No obstante apartarse en este punto de la decisión de origen, llegó a la misma conclusión que aquél 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 (de acuerdo a lo que surge de fs. 38 vta/39).

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, de donde desprendió su falta de legitimación activa para hacer valer actos celebrados aquí. Expuso que el artículo 118 de la ley 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 que, 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 (v. fs. 863/872 vta., ya cit.).

II.- Contra dicho pronunciamiento se alza el representante de la sociedad actora con patrocinio letrado, a través de los recursos extraordinarios de inaplicabilidad de ley y nulidad de fs. 881/895 y fs. 893/903, respectivamente. A fs. 928 se me confiere la presente vista, que habré de responder en relación al segundo de los remedios intentados, único que motiva mi intervención en autos conforme lo normado por los arts. 283 y 297 del C.P.C.C.B.A.

III.- Al amparo de lo normado por los artículos 168 y 171 de la Constitución Bonaerense, el remedio invalidante bajo análisis se estructura en torno de dos ejes. Por el primero, se alega que la decisión de la Alzada ha incorporado de manera sorpresiva



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-122544-1

cuestiones de hecho no alegadas por las partes. En particular, aduce el recurrente que la Cámara, apartándose de las cuestiones sometidas a conocimiento del Tribunal a través de los escritos de expresión de agravios, se adentró en el análisis del cumplimiento de las previsiones del artículo 118 de la Ley de sociedades, así como en la evaluación de la oponibilidad de la existencia del acto en nuestro país y, en consecuencia, de la adjudicación del bien y su carácter de titular de dominio con legitimación para el sostenimiento del presente planteo.

En este mismo apartado, la recurrente critica la apreciación de la prueba efectuada por la Alzada. Afirma que la Cámara incurrió en un razonamiento absurdo al sostener que los actos de la sociedad son hechos por los socios cuando el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación dispone lo contrario. Argumenta así que el tribunal *a quo* se apartó de cuestiones sometidas por las partes para hacer una consideración de hechos que no fueron puestos en su conocimiento ni, por lo tanto, probados en la causa.

En otro tramo de su embate, sostiene que la sentencia carece de adecuada fundamentación en el texto legal. Afirma que la decisión resulta violatoria del artículo 171 de la Constitución bonaerense al incorporar sorpresivamente las referidas cuestiones que aparecen -según lo sostiene- carentes de fundamento legal y lesivas del derecho de defensa en juicio. A continuación, impugna los alcances dados a la inoponibilidad decretada y la interpretación que el *a quo* hiciera del artículo 118 de la Ley de sociedades. Alega que la sanción aplicada carece de fundamento normativo y resulta del propio voluntarismo del tribunal.

Deja plantada la cuestión federal a los efectos del artículo 14 de la ley 48.

IV.- El recurso no puede prosperar.

Tal como se puede advertir de la lectura de los agravios brevemente reseñados, no asiste razón al recurrente. Es que si bien en el caso se han alegado causales típicas que, de comprobarse, abrirían camino favorable para la anulación del pronunciamiento impugnado, no encuentro que las mismas se hallen configuradas en la especie.

Con relación la primera de las causales de nulidad invocadas en el intento revisor, esto es, la omisión de cuestión esencial, cuadra recordar que la misma tiene alcances muy precisos. Y tal como resulta de una reiterada y consistente doctrina legal de V.E. 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), tal como sucede en el pronunciamiento impugnado.

En el caso, el recurrente centra su crítica en la incorporación de cuestiones ajenas al debate, lo que configuraría, a su entender, una lesión del principio de congruencia. Sin entrar en el análisis sustantivo de dicha crítica, cabe señalar que tales cuestionamientos aluden a la configuración de una decisión que habría incurrido en incongruencia por resolver *extra-petita*. Sin embargo, la denuncia de este vicio y su cabal demostración no puede ser analizada por este carril recursivo, sino que debió ser encauzada a través del recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley. Es que 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).

Por último, 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).

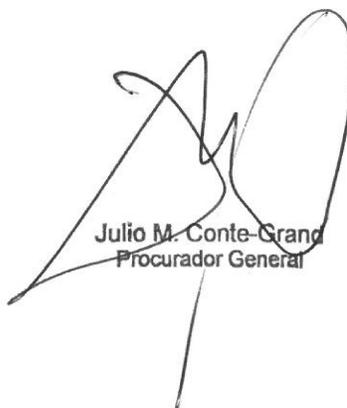


PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-122544-1

V.- Por las razones hasta aquí expuestas es que estimo que se debe rechazar el recurso intentado (art. 298 del C.P.C.C.B.A.).

La Plata, 3 de agosto de 2018.-



Julio M. Conte Grand
Procurador General

