

EXPTE. 13-03980967-7-2

LOPEZ CARLOS Y OT. EN J.
258693/54410 DOWANA S.A.
C/LOPEZ MARTIN CARLOS Y OT.
P/REIVINDICACION S/ REC. EXT.
PROV.

SALA PRIMERA

EXCMA. SUPREMA CORTE:

Se ha corrido vista a esta Procuración General del recurso extraordinario interpuesto por los actores en contra de la sentencia dictada por la Primera Cámara Civil, a fs. 422 de los Autos 258375/ 54.431, originarios del Segundo Tribunal de Gestión Judicial Asociada Civil.

I.- ANTECEDENTES:

A. Primera Instancia

Ccomparece DOWANA S.A., por intermedio de apoderado, y promueve demanda por reivindicación contra los Sres. MARTÍN CARLOS LÓPEZ y MAURO GUILLERMO LÓPEZ y/o contra quien resulte a la fecha de su acción ocupante y/o tenedor del inmueble sito en la intersección de calles López y Álzaga, distrito La Puntilla, Luján de Cuyo, a fin que se ordene la restitución y entrega de la posesión del mismo al actor.

A fs. 134/138 comparece el demandado, Sr. MAURO GUILLERMO LÓPEZ, denuncia que su parte posee el inmueble por cuenta y nombre de su padre, el Sr. Carlos Pedro López (art. 2782 del C.C.C.N.), por lo que pide que la acción se dirija contra el verdadero poseedor de la cosa. Sostiene que DOWANA S.A. jamás ha realizado acto posesorio alguno en el inmueble, en el que existen tres viviendas (una casita del cuidador) y un quincho; como así tampoco los antecesores del dominio que aparecen según las inscripciones.

Relata que el predio, sin ninguna construcción, fue adquirido en el año 1979 por Pedro López e Hijos SACIA, cuyos únicos socios eran los hermanos Sres. Héctor José López y Carlos Pedro López, con un 50% de las acciones cada uno. Por razones de conveniencia societaria y sin que el adquirente lo pagara, el predio fue puesto a nombre de Héctor José Ló-

pez en el año 1986. A pesar de la transferencia, el uso y goce del bien siguió perteneciendo a la sociedad, disponiendo ésta que se construyeran tres casas (una para cada hermano y la tercera para su madre), estando todo el costo de las obras a cargo de Pedro López e Hijos SACIA. Desde el año 1989, el Sr. Carlos Pedro López vivió allí con su familia, entre ellos su hijo, el demandado MAURO GUILLERMO LÓPEZ, quien posee en nombre de su padre.

Por ello, insiste en que si bien instrumentalmente se habría transferido el inmueble con su posesión, ello no es más que una transmisión de una posesión vacua, sin actos materiales. Agrega que ello fue una pantalla que éste usó para desvincular el bien de la problemática del concurso preventivo de Pedro López e Hijos SACIA.

A fs. 272/279 comparece el demandado Sr. MARTÍN CARLOS LÓPEZ y éste último por HERCLE S.A. en la reconvencción, contesta demanda y pide su rechazo. Alega que posee en forma excluyente y a título de dueño una casa habitación de 400 metros cuadrados cubiertos y el predio que la circunda. El resto del terreno lo posee el Sr. Carlos Pedro López, por intermedio de su hijo el Sr. Mauro Guillermo López.

Reitera lo sostenido por MAURO GUILLERMO LÓPEZ al contestar demanda, en cuanto a que DOWANA S.A. no ha ejercido ni ejerce actos posesorios, y a los hechos de cómo fue la transferencia y sus motivos.

Interpone como reconvencción, acción de nulidad del acto jurídico instrumentado en la Escritura Pública n° 142, pasada por ante la Escribana María Gabriela Álvarez, de fecha 05 de Noviembre de 2014, por la cual HERCLE S.A. transfirió a DOWANA S.A. el dominio pleno del inmueble objeto de la demanda que contesta. Concluye que se está en presencia de un acto nulo de nulidad absoluta y manifiesta, habiendo actuado los otorgantes del mismo con fraude presumido por la ley en perjuicio de HERCLE S.A. y de su parte.

A fs. 281/282 la actora pide se cite al Sr. CARLOS PEDRO LÓPEZ, en los términos del art. 2255 del CCCN, quien comparece a 311/316, contesta demanda y pide su rechazo. Interpone como defensa de fondo la excepción de prescripción adquisitiva del inmueble, alegando que

su parte ha poseído el mismo, a excepción de la casa habitación y del predio circundante que habita y posee su hijo MARTÍN LÓPEZ, desde hace 30 años. A fs. 561/572 la parte actora contesta el traslado conferido, solicitando su rechazo.

A fs. 407 y vta. se ordena integrar la presente litis con la Escribana MARÍA GABRIELA ÁLVAREZ, corriéndosele el traslado de la reconvenición ordenado a fs. 306.

La sentencia de primera instancia resuelve hacer lugar a la acción de reivindicación interpuesta por DOWANA S.A., condenando a los Sres. CARLOS PEDRO LÓPEZ, MAURO GUILLERMO LÓPEZ y MARTÍN CARLOS LÓPEZ para que restituyan a la actora el inmueble ubicado en la intersección de calles López y Álzaga, distrito La Puntilla, Luján de Cuyo, constante de: 1) Fracción B, de 5 hectáreas y 8410,91 metros cuadrados, inscripto en el Registro de la Propiedad Raíz al n° 20.872, fs. 566, Tomo 56 "A" de Luján; 2) La mitad pro indivisa sobre callejón n° UNO, ubicado al Oeste de la propiedad, de 2525,45 metros cuadrados, inscripto en el Registro de la Propiedad Raíz al n° 31.405, fs. 141, Tomo 63 "C" de Luján y 3) La mitad pro indivisa del callejón comunero 2b, ubicado al costado Sur de la propiedad, de 3.526,25 metros cuadrados, inscripto en el Registro de la Propiedad Raíz al Asiento A-1, matrícula n° 134.729/6 de Folio Real, libre de ocupantes y en estado que el reivindicante pueda entrar en su posesión (art. 2.794 del Código Civil), bajo apercibimiento de procederse a su desahucio por vía judicial.

B. Segunda Instancia

a). Contra la sentencia de primera instancia el señor Martín López interpuso recurso de apelación por el que impugnó la decisión respecto a la legitimación activa de Dowana SA para demandar alegando que carecía de título, que se ha resuelto en apartamiento de las constancias de la causa por no observar la nulidad de la transferencia. Expone que al contestar demanda, señaló que se trató de una simulación lícita, que Dowana S.A. era una pantalla porque los verdaderos dueños del inmueble eran Héctor y Carlos López.

Que la actora no le proveyó a Hercle S.A. los fondos necesarios para el cumplimiento del contrato de fideicomiso. Y que el presidente, Pedro Luis López incumpliendo sus obligaciones como administra-

dor de Hercle S.A., aceptó la causa de remoción como fiduciario y fue sustituido por Eduardo Román Zeballos. Que la transferencia realizada por Hercle S.A. debió declararse inexistente por violar actas de directorio de fs. 644 y 645, y que solo se podía transmitir el dominio al nuevo fiduciario. Dice que se debió observar la participación de los familiares López en las distintas sociedades. Que Héctor y Carlos López son los verdaderos propietarios del inmueble por partes iguales.

Que se incurrió en afirmaciones dogmáticas al no analizar los negocios subyacentes. Que resultaba un exceso de rigor ritual afirmar que no puede dictarse un pronunciamiento válido porque Hercle S.A. no ha concurrido al proceso cuando el 50% de su capital y la Presidencia del ente es de titularidad del Sr. Pedro Luis López y que casualmente éste resulte el titular del 94% del capital de Dowana S.A., sociedad que además es presidida por su padre Héctor José López. Lo cierto es que en definitiva Dowana S.A. actuó en connivencia con Hercle S.A. (por imposición de sus controlantes Sres. Pedro Luis y Héctor José López) no ha concurrido al proceso.

b) También apelaron Carlos y Mauro López, quienes fundaron su recurso con distinto patrocinio pero en fundamentos similares a los señalados en el punto anterior. Reiteran falta de legitimación de la Dowana S.A. por inexistencia del título que debió ser otorgado por el nuevo fiduciario Zeballos. Que Hercle S.A. nunca podría haber cumplido con sus obligaciones en el contrato de fideicomiso por falta de los desembolsos que tenía que hacer Gowana S.A. Que no resultaba necesaria la integración con Hercle S.A. y que el decreto de fs. 483 fue dictado mediante una maniobra de la actora.

La Cámara de apelaciones rechazó los recursos y por consiguiente confirmó el fallo de primera instancia mediante la sentencia objeto de recurso extraordinario.

II.- LOS RECURSOS EXTRAORDINARIOS

A.- Expte. 13-03980967-7-2

Los señores_ Carlos López y Mauro López, por medio de apoderado, interponen recurso extraordinario provincial contra la sentencia de cámara que rechazara los recursos de apelación incoados por su par-

te contra la sentencia de primera instancia, mediante la cual la Jueza a quo hizo lugar a la acción de reivindicación deducida por DOWANA S.A., rechazando las defensas opuestas por su parte y la reconvencción deducida por el codeemandado Martín Carlos López por sí y por Hercle S.A.

Tachan de arbitrarios y violatorios de la garantía constitucional de defensa en juicio y del derecho de propiedad y de igualdad ante la ley los decisorios de grados anteriores, en razón de que en ninguna de las instancias anteriores se dio tratamiento al planteo formulado por su parte, basándose en un rigorismo formal manifiesto.

En particular señalan que los tribunales inferiores han incurrido en arbitrariedad al momento de rechazar las defensas de “falta de legitimación activa de la actora”, de su pedido de nulidad absoluta de la transferencia de la propiedad efectuada por el socio Martín López (por sí y por Hercle S.A.), de la “situación de Hercle S.A. en el proceso” y de las afirmaciones dogmáticas de los fallos para no analizar “las relaciones subyacentes”.

En el desarrollo de los agravios dan cuenta de presuntas maniobras fraudulentas por parte de los señores Héctor José López y Pedro Luis López (controlantes de Dowana S.A. y Hercle S.A.) con la finalidad de dejar sin vivienda a sus hermanos, sobrinos, primos y sus respectivos grupos familiares. Al respecto reiteran su aserto en cuanto a la inexistencia de la escritura suscripta por Hercle S.A. luego de su remoción como fiduciaria de la propiedad cuya reivindicación pretende la actora en autos, dado que la misma se formalizó luego de que aquélla fuera removida de su cargo y emplazado el Sr. Eduardo Román Zeballos. Inexistencia que no fue declarada por la Cámara interviniente consagrando la evidente mala fe de la accionante, amparándose el tribunal en la naturaleza real de la acción en trato y desentendiéndose de las relaciones subyacentes entre las partes (todos ellos familiares entre sí).

En ese orden señalan que la propiedad de marras era propiedad de Pedro López e Hijos S.A., la cual se transfirió mediante una simulación lícita a nombre de Héctor López, el que la traspasó a Dowana S.A. y de ésta a Hercle S.A. (propiedad fiduciaria), no obstante lo cual pertenecía a toda la familia y no solo al señor Héctor López como se sostuvo en el fallo.

Dispuesta que fue la acumulación con el expte. 13-03980967-7-1 se admitieron formalmente ambos recursos prosiguiendo el trámite en forma unificada. (fs. 144 y vta.).

B.- Expte. 13-03980967-7-1

Martín López, por medio de apoderado, plantea recurso extraordinario provincial contra el fallo de la cámara de apelaciones de fs. 915/27 en términos similares al precedente, tachando el decisorio de arbitrario y violatorio de la garantía constitucional y del derecho de propiedad e igualdad ante la ley.

Habiéndose corrido traslado a las partes recurridas (resolutivo II. del auto de fs. 144 y vta.; comparecen y contestan María Gabriela Álvarez (fs. 146/153 y fs. 155/170) y Dowana S.A. (fs. 173/193 vta. y 195/225); los cuales por las razones que exponen en cada caso, solicitan el rechazo de los recursos extraordinarios en trato.

Así entonces, la escribana María Gabriela Álvarez, propone el rechazo formal del recurso en su contra, por cuanto la misma fue citada en función de la reconvenición formulada por Martín Carlos López que fuera rechazada en primera instancia y no fuera motivo de agravios en la Segunda Instancia; lo que impediría su reinstalación ante esta sede Extraordinaria. No obstante lo cual propone también la inadmisibilidad sustancial de los recursos, ya que en lo referente a que la revocación del fideicomiso se hizo sin la concurrencia del fiduciario correspondiente (Zevallos) sino con el representante legal de la ya removida Hercle S.A.; debe tenerse en cuenta que, al tratarse de un acto unilateral (como es el caso) “no resultaría necesaria la intervención del titular del dominio fiduciario” y por ende cesó de pleno derecho la propiedad fiduciaria revirtiendo la totalidad del derecho de propiedad a su titular de origen (Dowana S.A.); siendo que a ese tiempo era Hercle S.A. (y no Zevallos) el titular fiduciario y por ende quien debía restituir la propiedad plena a aquella. Pone de manifiesto que la escritura suscripta por esta última (que no es parte en el subexámene) no fue redargüida de falsedad. Ello sin perjuicio de que el propio Martín Carlos López participó de la reunión de directorio de Hercle S.A. donde se dispuso la suscripción de la escritura referida, por lo cual carece de interés y por ende de legitimación para demandarla.

Por su parte, Dowana S.A. por medio de su apoderado, sostiene el aserto de los fallos traídos a examen, argumentando en primer término que la cuestión referida a la inexistencia de la escritura por la cual Hercle S.A. restituyera la propiedad plena a Dowana S.A. fue introducida recién en la segunda instancia y reproducida en esta instancia extraordinaria, pero no planteada al contestar la demanda ante el tribunal de primera instancia; lo cual constituye una “cuestión novedosa” por cuya razón debe ser desestimada sin más. Calificación que asigna también a la cuestión de la presunta simulación. Por otra parte y en lo atinente a su falta de legitimación sustancial, da cuenta de que el rechazo en primera instancia no fue llevado al tribunal de apelaciones, por lo cual a esta altura hace cosa juzgada, a más de que la presunta nulidad de la escritura (planteada vía reconventional por Martín Carlos López) fue desestimada en forma expresa por la judex de primera instancia. Reproduce los argumentos desplegados por la escribana Álvarez en lo referente a la validez de la escritura (por cuanto la misma fue la ejecución de la revocación del fideicomiso, ocurriendo Hercle S.A. por detentar la propiedad fiduciaria del inmueble involucrado); para luego analizar punto por punto los agravios de las contrapartes coligiendo que los mismos son improcedentes y por consiguiente deben ser desestimados, en tanto y en cuanto las cuestiones subyacentes denunciadas por los accionantes deben ser ventiladas en otra instancia judicial, como bien lo resolvió la Cámara de Apelaciones.

III. CONSIDERACIONES

V.E. ha sostenido que la tacha de arbitrariedad requiere que se invoque y demuestre la existencia de vicios graves en el pronunciamiento judicial consistentes en razonamientos groseramente ilógicos o contradictorios, apartamiento palmario de las circunstancias del proceso, omisión de considerar hechos y pruebas decisivas o carencia absoluta de fundamentación (L.S. 188-311; 188-446; 192-206; 209-348; entre numerosísimos fallos), y que el recurso de inconstitucionalidad es un remedio excepcional ante hechos que la muestren manifiesta, contundente, no siendo procedente cuando sólo media una crítica o ante la mera discrepancia con el fallo impugnado, pues de lo contrario se haría de aquel una instancia ordinaria contraviniendo todo el sistema constitucional recursivo (L.S. 157-398; L.A. 84-257; 89-357; 91-143; 94-343).

Si bien la parte quejosa ha invocado diversas causales o subespecies de arbitrariedad, no ha evidenciado fehaciente ni sufi-

cientemente (Cfr: Sagüés, Néstor Pedro, Derecho Procesal Constitucional, Recurso Extraordinario, t. 2, p. 195; vid. tb. C.S.J.N., 9/12/86, E.D. 121-276) la configuración concreta, acabada y certera de ninguna. En realidad, discrepa, o disiente, con las conclusiones a las que arribó la Cámara en su resolución en crisis, donde aquella afirmó, razonablemente y fundada en las pruebas rendidas, que:

a) en la causa existe prueba que acredita que la actora es titular registral del inmueble y que se encuentra habilitada para ejercer la pretensión;

b) No se ha acreditado que la venta de la propiedad por Pedro López e Hijos S.A. haya sido declarada nula por simulación por las vías pertinentes, ni que el bien sea integrante del patrimonio de la sociedad concursada, no existen constancias en que se haya solicitado la declaración de ineficacia de pleno derecho del acto (art. 118 LCQ) o la inoponibilidad (art. 119 LCQ);

c) Que con dicha venta se produjo la cesión implícita de todos los derechos y acciones del vendedor, entre ellos la acción reivindicatoria. Que la transmisión de las acciones se produjo por la vía contractual no siendo necesaria la tradición. Dowana S.A. se encuentra habilitada para interponer la acción apoyándose en la posesión que sobre el objeto reclamado a tenido su vendedor y antecesores;

d) Con posterioridad a la titularidad del dominio en cabeza de Gowana S.A. se celebró un contrato de fideicomiso en el que los accionados no son parte en forma personal y son ajenos a las vicisitudes acaecidas y la forma de la transmisión de la propiedad fiduciaria, que solo puede ser planteada por las sociedades contratantes. Y los derechos que pudiera tener el accionado Martín López en su calidad de accionista y por haber integrado el órgano de administración de Hercle S.A. deben encauzarse por la vía establecida por la Ley de Sociedades;

e) Conforme surge del contrato, Cláusula XII, se estipuló expresamente la posibilidad de extinguir el fideicomiso a través de la facultad dispuesta por el art. 25 de la Ley 2441 y de ella nace la obligación del fiduciario de transmitir el dominio del inmueble a quien corresponda. Que la transmisión de la propiedad fiduciaria debía ser cumplido por aquel que la tenía, es decir, Hercle S.A.. La revocación es superadora de la sustitución del fiduciario y ello es ajeno a los accionados.;

f) Hercle S.A. nunca fue demandada, no fue parte por lo que no podía reconvenir. Que ha quedado firme el decreto de fs.

483 que estableció que no surgía de las constancias de autos que Hercle S.A. fuera parte del proceso. Y los problemas entre sus socios y la responsabilidad de sus administradores debían tratarse a través de las vías pertinentes.

Como lo sostuvo la Cámara respecto de las expresiones de agravios y ahora ocurre en los fundamentos del recurso extraordinario, los accionados se abroquelan en las desavenencias dentro de la sociedad Pedro López e Hijos S.A. y los problemas societarios en el seno de Hercle S.A. pero omiten hacerse cargo que dentro de una acción reivindicatoria no era la vía para oponer tales los cuestionamientos. Los demandados MARTÍN CARLOS, MAURO GUILLERMO Y CARLOS PEDRO LÓPEZ son terceros respecto del contrato de fideicomiso cuya resolución dio lugar a que Gowana S.A. recuperara la titularidad del inmueble. La Cámara es clara cuando sostiene que las vicisitudes acaecidas con posterioridad y la forma de la transmisión de la propiedad fiduciaria, solo puede ser planteada por las sociedades contratantes.

La extinción del contrato de fideicomiso provocó la extinción del dominio fiduciario sobre las cosas que son su objeto lo que se concreta cuando se otorguen los instrumentos necesarios (KIPER Extinción del Contrato de Fideicomiso. Revista del Derecho Comunitario Contratos parte Especial II pag. 359).. En el caso se revocó el fideicomiso y ello solo podía ser cuestionado por las partes del contrato o eventualmente, por quienes contrataron con el fiduciante dentro de los términos del ejercicio de la fiducia encomendada, puesto que respecto de ellos no tiene efecto retroactivo. (Art. 25 de Ley 2441 hoy arts. 1697 y 1698 CCyC); pero este no es el caso de autos. En cuanto al derecho a reivindicar, se ha sostenido que la discordancia entre derecho real y acción real tiene su razón de ser en el hecho de que la acción real se transfiere con el título o causas eficientes para la adquisición de la propiedad. Resulta evidente que quien enajena una cosa que no entrega al adquirente, simultánea y necesariamente le transmite también el poder jurídico de reclamarla contra cualquiera. Por ello se consideran legitimados para reivindicar por ej. El cesionario de la acción real de reivindicación, el adquirente con título pero sin tradición. Postura receptada en el fallo Plenario de Cámaras Civiles de la entonces Capital Federal (Arcadini Roque c/ Maleca Carlos). Se juzga que cada vendedor ha transmitido la cosa a su adquirente con todos los derechos que le competían (Art .2019 del C.C.) (Lilian N. Derechos Reales pag. 1320 Ed.- Abeledo Perrot; Mariani de Vidal Marina T. 2 352; Kiper Código Civil Comenta-

do Derechos Reales TIII pag. 485 Ed. Rubinzal Culzoni). Ello así, dado que el comprador -en el caso, el actor- está legitimado para reivindicar, porque al celebrar la compraventa se produce una cesión de todos los derechos y acciones del vendedor y entre ellas se encuentra la reivindicación, aún cuando no se le hubiere hecho tradición del inmueble. En efecto, admitido que el cesionario puede reivindicar (nota del art. 1445, Código Civil), no hay obstáculo para que el comprador o cualquier otro adquirente también lo haga, dadas las afinidades existentes entre la compraventa y la cesión onerosa de créditos. En definitiva, cuando el vendedor no se reserva ningún derecho sobre la cosa, debe entenderse que trasmite todas las acciones, y, por obra de ese traspaso implícito de los derechos y acciones de antecesores a sucesores, pueden éstos ampararse en la posesión del causante, adquiriendo legitimación para reivindicar. (0.00138095 || Soloaga, Sebastián y otro vs. Merlo, Francisco Santiago y otros s. Reivindicación /// STJ, Corrientes; 07/12/2016; Rubinzal Online; 16704/12; RC J 3726/17). En el juicio de reivindicación, aún cuando el actor debe justificar su título de dominio o de algún derecho real, no necesita demostrar que ha recibido la posesión del inmueble al cual se aplica su título. (Expte.: 13-04343440-8/1 - ANDRAOS ADRIANA EN J° LS579-159).

IV.- NUESTRO DICTAMEN

Por lo expuesto y de conformidad a los artículos 3, 27, 28 inciso 1 y 29 de la Ley 8.911, y el carácter excepcional de los recursos extraordinarios, este Ministerio Público considera que corresponde el rechazo de los recursos extraordinarios en trato.

Despacho, 15 de diciembre de 2021.-



Dr. HECTOR FRAGAPANE
Fiscal Adjunto Civil
Procuración General