

SOCIEDAD ANÓNIMA. Administración y representación. Limitaciones estatutarias. Oponibilidad a terceros. Poder. COMPRAVENTA. De inmuebles. Boleto de compraventa. Derechos que confiere. COMPETENCIA. Civil y comercial. Actos de comercio

DOCTRINA: 1) La administración de la sociedad importa la deliberación de la decisión del órgano de ella y pertenece a su esfera interna. Por el contrario, la representación se refiere a su vinculación con terceros e importa determinar si el acto realizado por el representante societario es imputable a la sociedad es decir, se refiere a su esfera externa.

2) El órgano representativo de la sociedad obliga a ésta por todos los actos que no sean notoriamente extraños al objeto social, sin que las limitaciones estatutarias a la representación sean oponibles a terceros.

3) Conforme a lo dispuesto por el art. 268 de la ley 19550 (Adla, XLI V-B 1310) la representación de la sociedad anónima corresponde al presidente del directorio aun cuando el estatuto pueda autorizar la actuación de uno más directores Si bien todos los directores deliberan la celebración de los negocios sociales, resuelta la ejecución del negocio jurídico, sólo pueden concluirlo los que tengan autorización para hacerlo.

4) La limitación del estatuto según la cual todas las escrituras, instrumentos públicos y privados, contratos y en general todos los documentos mediante los cuales el ente social adquiera derechos o contraiga obligaciones debe llevar la firma de dos miembros del directorio, importa negar en el hecho la representatividad impuesta por el art. 58 de la Ley 19550 (Adla, XLI V-B 1310).

5) El otorgamiento de poder por el presidente del directorio obliga a la sociedad en los términos del art. 58 de la ley 19550 (Adla. XLI V-B, 1310), si bien los socios podrán, llegado el caso, cuestionar interinamente lo actuado por aquél, frente al tercero no podrán alegar la eventual infracción.

6) El comprador de un inmueble, que lo posee en virtud de lo dispuesto en el boleto de compraventa, es legítimo y efectivo poseedor animus domini.

7) La modificación del art. 2355 por la ley 17711 (Adla, XXVIII-B, 1810) asimila a derecho real la posesión con boleto de compraventa.

8) El carácter legítimo de la posesión concedido por el art. 2355 del Cód Civil produce los efectos de lo dispuesto por los arts. 2423, 2424 y 2425 del mismo cuerpo legal. En consecuencia, dado que la percepción por el titular del boleto de compraventa de los frutos civiles de las ventas de los inmuebles es uno de los actos enumerados en el art. 2384 del Cód. Civil, no corresponde la rendición de cuentas peticionada.

9) Nada en particular tiene que un juez de comercio conozca un asunto de competencia de un juez civil o viceversa, pues ambos magistrados obran en nombre de la misma soberanía, tienen la misma preparación técnica y ejercen sus funciones dentro del mismo territorio.

10) La competencia por materia se determina por la naturaleza intrínseca del acto o hecho con relevancia jurídica que se encuentra en la base del proceso, es decir, rige el criterio objetivo.

11) La operación que realiza un comerciante debe ser acto comercial para quedar sujeto a la comparencia de su propio fuero.

Cámara Nacional Civil, Sala D.

Autos: "Visión SA c/L. de F., E."

2º. Instancia. - Buenos Aires, noviembre 20 de 1995.

¿Es ajustada a derecho en sentencia apelada? El doctor Mercante dijo: A fs. 15 se presenta Visión SA por medio de apoderado promoviendo acción de rendición de cuentas contra E.L. vda. de F. y E.M.A.L. Manifiesta que ambas, junto con su representada, son condóminas de los inmuebles que surgen de la cesión de fs. 4/8, y que estando obligadas a rendirles cuentas por los montos emergentes de la locación de los mismos, no lo hacen desde el año 1985. Que las demandadas alegarían una presunta venta -que asegura desde ya inexistente-, que le habría efectuado Visión SA. Según constancias de fs. 15 vta. la demanda es interpuesta el 20/2/92 a los efectos, expresa, de interrumpir la prescripción reservándose el derecho de ampliarla.

A fs. 65/68 presenta la anunciada ampliación la presidenta de la sociedad T.F D.C. de M. Limita su citación a la segunda de las demandadas, y señala la proporción en el dominio de Visión SA sobre los siete inmuebles que identifica y que son objeto de la acción. Que la demandada dejó de rendir cuentas sobre la explotación locativa de los mismos alegando la existencia de un boleto de compraventa que

habría firmado con el ex apoderado general de la sociedad, L.L.R., con fecha 9/2/84. Que con fundamento en este documento, las demandadas promovieron juicio de escrituración por ante la Justicia Nacional en lo Civil, el que finalizó por caducidad de la instancia. Que la operación era nula porque el vendedor carecía de legitimación para hacerlo, y que por los precios convenidos aparentaba una donación más que una venta. Que la requerida indujo a los locatarios a suscribir los respectivos contratos, promoviendo Visión SA acciones por desalojo contra los intrusos de los inmuebles. Que desde noviembre de 1985, fecha en la que se suspendió la rendición de las cuentas, la demandada ha percibido, además de los importes de los alquileres, otros por valores de llave. Ofrece su prueba, consistente en los referidos juicios de desalojo, el de escrituración perimido, fotocopias de siete contratos de locación solicitando se intime a la demandada a acompañar los originales, confesional, testimonial y pericial, agregando su documentación de fs. 19 a 64. A fs. 71 se corre traslado de La acción bajo apercibimiento de lo dispuesto en el art. 652 del Cód. Procesal.

A fs. 187/210 es contestada la acción. La demandada opone la defensa de prescripción y reconviene a la actora por escrituración de las partes del condominio de las cuales es titular la actora en los inmuebles referidos. Manifiesta E.M.A.L., por medio de apoderado, que el 9/2/84, con boleto de compraventa celebrado en escritura pública, L.L.R., en su carácter de apoderado de Visión SA le vendió la parte de que es titular la sociedad en los inmuebles objeto de la reconvencción; que esta operación, cuestionada por la actora, no ha sido nulificada por procedimiento alguno. Que L.R. ha manejado su patrimonio a través de Visión SA. siendo el único dueño de la misma. Que en la escritura de constitución social el referido integró el 76.19% de capital, en tanto que los restantes componentes lo hicieron con el 23,81%. Que La sociedad anónima no registra ninguna anulación entre los años 1958 a 1985.

A fs. 190 vta. pasa a hacer el análisis de la relación entre el patrimonio social y el de L.R. asegurando que tanto los aportes como las ventas, son actos simulados; que en el acta 50 consta el origen del ingreso a la sociedad de los inmuebles que motivan la litis, que lo fue el condominio de L.R. con sus hermanas obtenido en el sucesorio del padre común. Que la cuenta corriente de la sociedad era la personal de L.R., y que el importe de los cheques con los que se pagó el precio de los inmuebles quedó incorporado a Visión SA. Que C.M. o su grupo

familiar no efectuó aportes algunos a la sociedad, y que lo decisivo para la cuestión de autos es que a la firma del boleto de compraventa el único dueño de la sociedad era L.R., por lo que el poder no era un poder cualquiera sino el ejercido por el dueño de la sociedad. Reconoce que nunca se le hizo rendición de cuentas a Visión SA con posterioridad a esa venta, y afirma que el citado boleto de compraventa está amparado por lo dispuesto en el art. 2355 del Cód. Civil. Subsidiariamente opone la defensa de prescripción contra todo cobro que se pretenda más allá de la fecha de la demanda.

Ofrece como prueba documental el juicio por escrituración sustanciado entre las mismas partes, la querrela criminal promovida por su representada contra los integrantes de Visión SA, los autos sucesorios de J.M.L.. la absolución de posiciones de la presidenta de la sociedad actora, informativa y testimonial.

A fs. 213 la actora contesta el traslado concedido de la prueba documental, y a fs. 220/224 lo hace con la reconvención. Niega que L.R. haya manejado su patrimonio a través de Visión SA, que pueda deducirse que haya sido sociedad de uno; que la única cuenta corriente haya sido la personal de L.R.; que el importe de los dos cheques que ingresaron a su cuenta haya quedado incorporado a la sociedad y que ésta haya girado sobre esos fondos; que a la fecha del boleto de compraventa L.R. haya sido el único dueño de la sociedad; que ese boleto le sea oponible a la misma; que el precio pagado por la demandada no haya sido vil; que ésta haya recibido la posesión de los inmuebles pues la sociedad no se la otorgó.

Agrega que para que la reconvención tenga éxito habría que declarar: la simulación de las operaciones por medio de las cuales L.R. vendió a Visión SA los inmuebles; la inoponibilidad de una persona jurídica en relación con quien no contrató con ella: nulidades de asambleas y reuniones de directorio; reabrir cuestiones probatorias ya debatidas en sede penal. Que no se podrá declarar la simulación de actos jurídicos sin que exista demanda de ello y otorgado el derecho de defensa en juicio a todos los participantes del ente social.

Asegura que el meollo de la cuestión es el boleto de compraventa y que el poder que se utilizó para su firma no resulta útil a esos fines, pues no facultaba a vender sin la aprobación societaria que exige el art. 18 de los estatutos sociales, y que más que venta, la operación sería una donación atento a lo vil del precio convenido. Que la maniobra de la demandada consiste en permanecer a lo largo del tiempo percibiendo los importes de los alquileres y el cobro de llaves,

sabiendo que pasarán años hasta la sentencia. Que no es cierto que Visión SA no tuviera cuenta corriente propia, la que individualiza, sino que giraba preferentemente en efectivo o en moneda extranjera. Que las acciones son al portador (argumentos del art. 2342 del Cód. Civil) (?) y que, junto con fallas formales en el registro societario, no son materia de esta litis.

A fs. 232 la actora desiste de la acción contra E.L. de F. dejando trabada la litis sólo contra E.M.A.L.

A fs. 225/226 Visión SA ofrece su prueba y a fs. 205 vta./208 lo hace la demandada. Aquélla es producida y agregada de fs. 259 a 380 y la de la demandada de fs. 422 a 675. Integran este conjunto de medidas probatorias los autos caratulados "L.E.M.A. c/Visión SA s/escrituración", Juzgado Civil No. 20; "L. de F.E. s/querrela c/R.A.A. y C. de M.T.F.D.", Juzgado de Instrucción No. 20; "L.C.J.M. s/sucesión", Juzgado Civil No. 3, tres juicios por desalojo contra intrusos promovidos por Visión SA. toda la documental ofrecida por las partes en sus respectivas presentaciones, así como las restantes que hacen a sus derechos.

A fs. 682/687 alegó la actora y a fs. 688t719 lo hizo la demandada. Fracasada la audiencia de conciliación decidida por el juzgado, se llamaron los autos para dictar sentencia, la que luce a fs. 724/735. L

Luego de hacer análisis de las pruebas. en el capítulo V de fs. 730 el a que procede a la valoración de sus resultados. Comienza observando que la rendición de las cuentas se solicita a partir de noviembre de 1985 y que La demanda se promueve el 20/2/92, extrañándose del largo tiempo transcurrido entre ambas fechas sin que se hubiera intimado con anterioridad una rendición judicial o extrajudicial. Continúa rechazando la defensa de prescripción opuesta por la demandada, y pasa a valorar el tema de la reconvención en el apart. 5 de fs. 731 vta. Comienza por declarar la validez del boleto de compraventa firmado por L.R. en representación de Visión SA a favor de la demandada, señalando que no existen dudas respecto del origen de los bienes en el sucesorio del padre del vendedor y que fueron aportados por éste a la sociedad. Que en especial las declaraciones testimoniales y la evolución de Visión SA muestran que L.R. era el "real" titular de ella, a lo que debe agregarse la relación personal entre L.R. y la actual presidenta, así como el distanciamiento de que da cuenta la "Curiosa" carta de fs. 78/79 y las negativas de aquélla al absolver posiciones, lo que demuestra que el funcionamiento

societario encubría una realidad en la cual L.R. manejaba de una manera absoluta a Visión SA, por lo que estima que, más allá de la validez del boleto de compraventa del 9/2/84, la voluntad de la sociedad era la de L.R.

Luego de señalar algunos interrogantes sobre la posesión de los bienes por parte de la demandada a pesar de lo cual suscribió con la actora dos contratos de locación, declara la procedencia parcial de la primera de las acciones durante el período del interrogante y prosigue decidiendo en suerte de la reconvencción admitiéndola en virtud de lo dispuesto por los arts. 1197, 1185, 1187 y concs. del Cód. Civil. Termina exhortando a las partes a que pongan punto final a sus diferencias más allá de la decisión judicial en homenaje al tiempo en que todos integraron la sociedad. Por todo ello hace lugar parcialmente a la demanda en la forma que se señaló, admite la reconvencción ordenando la escrituración de la parte de Visión SA, en el condominio de los inmuebles descriptos en el boleto de compraventa del 9/2/84 a favor de la demandada y declarando las costas en un 80% a cargo de la actora y en un 20% de la demandada.

Ambas partes interpusieron recurso de apelación contra la sentencia, los que les fueron concedidos libremente expresando sus agravios la demandada a fs. 745/747, los que fueron contestados a fs. 769/771. y la actora a fs. 748/767, siendo contestados a fs. 772/799.

#### I. Sobre la competencia del tribunal

No resulta apropiado adentrarse en el examen de esta compleja causa y de su abundante prueba sin hacer referencia previa a la queja expresada en los puntos 17, 18 y 19 de fs. 753 vta./754 y 85 de fs. 766 por el apoderado de la actora sobre la competencia de este fuero para pronunciarse en el caso presente.

Así puede leerse en los puntos referidos "que el señor juez de grado ha salvado la imposibilidad jurídica que tenía la reconviente para lograr quedarse con el patrimonio de la sociedad cuando ya había fracasado en su intento de hacerlo a través de la querrela penal que entablara, violando el derecho de defensa de terceras personas... e incluso de la sociedad, quien fue demandada por vía de reconvencción por escrituración, más no le fue promovida acción alguna desde el punto de vista del derecho societario, que le hubiera permitido el acceso al debido proceso y a su legítima defensa".... "mi parte no fue demandada a los fines de obtener- una sentencia que

declare que su patrimonio en realidad pertenece a otra persona permitiéndosele gozar del derecho de defensa y a las garantías del debido proceso legal, dentro de la órbita de los jueces naturales que deberían entender en una acción de esa naturaleza, o sea aquéllos con competencia en lo comercial" agraviando a mi parte que el a quo haya hecho aplicación de la doctrina del disregard of legal entity en una órbita jurisdiccional que no es la propia.

Antes de destacar lo equivocado e inconveniente de estas manifestaciones, debe recordarse al quejoso le dispuesto en el inc. del art. 347 del Cód. Procesal, derecho que al no haber sido ejercitado en tiempo propio cayó dentro de las previsiones del art. 155 del Código citado caducando en su consecuencia.

Estas ya obsoletas cuestiones, aparte de haber sido decididas por el inc. 2º en el caso del art. 188 del Cód. Procesal, fueron consideradas desde antiguo por la jurisprudencia. Así, ésta Sala tuvo oportunidad de pronunciarse el 1/12/70 (La Ley, 149- 622, 30.145-S; JA. 971-10-52) en el sentido de que nada de particular tiene que un juez de comercio conozca de un asunto de competencia de un juez civil o viceversa, máxime si se tiene en cuenta que ambos magistrados obran en nombre de la misma soberanía, poseen la misma preparación técnica y ejercen sus funciones dentro del mismo territorio. "Aun en caso de duda debe darse prevalencia a la jurisdicción civil" (esta Sala, 21/8/63, La Ley, 114-839, 10.078-S; Id., 18/9/63, La Ley, 114-846. 10.141-S; Sala F, 21/8/74, ED, 60401). La competencia por materia se determina por la naturaleza intrínseca del acto o hecho con relevancia jurídica que se encuentra en la base del proceso, es decir, rige el criterio objetivo (CNCiv., Sala F, 28/2/77, La Ley. 1978-A-652, caso 2780; Sala A, 19/9/63, La Ley, 114-848, 10.166-5; Sala D, 18/10/63, La Ley, 115-789, 10.354-S). Por lo demás, la operación que realiza un comerciante debe ser acto comercial para quedar sujeta a la competencia de su propio fuero (v. profusa jurisprudencia en La Ley, Digesto Jurídico 2, t. IX, pag. 244, No. 806 y CNCiv., Sala A. 1919/63, La Ley. 114-848, 10.166-S; Sala D, 18/10/63, La Ley 115-789, 10.354-S). Cabe destacar por último una decisión de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (2519fl3, La Ley. 154-632, 31.279-5) que atribuyó al Juez Nacional en lo Civil "el juicio en que se impugna la venta de acciones de una sociedad anónima por encubrir la transferencia del dominio de un inmueble, único bien de ésta, y se pide la escrituración de dicho bien en apoyo del derecho que acordaba

el art. 20 de la ley 16739, de lo cual se sigue que la acción se basa en el art. 955 del Cód. Civil".

Por lo expuesto, debe quedar claro también a la actora que no resultaba necesario promover "acción societaria" alguna "que le hubiera permitido el acceso al debido proceso y a su legítima defensa", porque esta última la ha ejercido ampliamente, en el debido proceso legal dentro de la órbita de los jueces naturales llamados a decidir las acciones ejercitadas por las partes.

Tampoco por ello el a quo ha salvado la "imposibilidad jurídica" de la reconviniente "para lograr quedarse con el patrimonio de la sociedad", pues esta acción no se ve que esté encaminada a lograr esos fines ni por acción ni por reconvencción, tratándose la primera de una rendición de cuentas y la segunda de la validez y alcance de un boleto de compraventa inmobiliaria, documento de carácter esencialmente civil y que no alcanza ni con mucho al patrimonio social.

Aclarada de este modo la tardía y lamentable queja referida, corresponde entrar al estudio y evaluación de las pretensiones de las partes y de sus quejas contra la decisión adoptada en primera instancia.

## II. LLR. y Visión SA

### I. La formación de la sociedad

A fs. 19/31 obra fotocopia autenticada 5 de la escritura No. 1037 pasada el 918/57 al folio 2367 del registro notarial a cargo del escribano O.E.B. consistente en la transcripción del acta constitutiva de Visión Sociedad Anónima, Comercial, Industrial, Financiera e Inmobiliaria, cuyo original obra también agregado en fotocopia a fs. 82/87. A fs. 27 vta./28 vta. surge la suscripción del capital; en su consecuencia, la distribución general de acciones queda definida de la siguiente manera: L.L.R. 2500 acciones clase A e integra \$ 80.000; M.1. 100 acciones igual a \$ 1000; J.C.C. 500 acciones igual a \$5000; doctor M.G. 500 acciones igual a \$ 5000; N.I.L. 500 acciones igual a \$ 5000; E.F. 100 acciones igual a \$ 1000; N.F. 500 acciones igual a \$ 5000; H.M. 100 acciones igual \$ 1000; E.L. de F. 10 acciones igual a \$ 1000; A.F.C. 10 acciones igual a 1000; haciéndose constar que la integración de las acciones clase A hecha por el doctor L.R. consiste en un local de su propiedad designado con el No. 15 del tercer piso del edificio sito en Avda. de Mayo ... transferido a la sociedad en \$

115.000 ... Los demás accionistas completan la integración de sus acciones en dinero efectivo hasta cubrir la suma total de \$ 25.000. Es decir, que L.R. integra 2500 acciones y los nueve restantes otro tanto, a pesar de lo cual el primero suscribe \$ 80.000 y los restantes \$ 25.000. Estas conclusiones surgen del dictamen contable practicado a fs. 138/140 de la causa penal agregada como prueba de ambas partes.

Que los \$ 80.000 de L.R. se integran con un inmueble cuyo valor es de \$ 115.000 es una anomalía que no aclara el acta No. 7 de fs. 89 vta., en la cual atento a la obligación asumida por él de transferir a la sociedad como aporte de capital el inmueble señalado, se ordena la celebración de la escritura traslativa del dominio designándose persona para suscribirla, sin dar razón de la diferencia existente entre los \$ 115.000 adjudicados al inmueble como valor de la integración y los \$ 80.000 suscriptos por las 2500 acciones sociales.

## II. El funcionamiento de la sociedad

Adquirida una primera impresión sobre la formación de Visión SA resulta útil conocer su funcionamiento. Ampliada la pericia contable en el expediente tramitado en el fuero penal, se produce el informe de fs. 449/451, y requeridos los peritos oficiales y el de parte para que amplíen el anterior sobre la necesidad de establecer el origen de los fondos utilizados para la adquisición del paquete accionario, utilizan los siguientes elementos de juicio: Inventario No. 1. balances 30/6/58 al 30/6/88; Diario No. 1, junio 57 a noviembre 77; Diario No. 2. diciembre 77 a junio 88; Libro de Actas No. 1; informes emitidos por la Dirección General Impositiva y por el Registro de la Propiedad Inmueble, y documentación agregada a la causa. Los peritos concluyen en que ni de los libros de comercio ni de la documentación presentada por la señora C. de M. surgen evidencias de aportes realizados por ella y por el señor R. en efectivo o en especie.

En el acta 74 de fs. 130 vta. del 18/7/60, L. R. informa que en cumplimiento de instrucciones verbales del directorio formalizó la compra de un departamento a construirse en la calle Marcelo T. de Alvear por el precio de \$ 11.100.000 pagaderos en diecisiete cuotas mensuales de \$ 120.000 cada una con tres semestrales complementarias de \$ 345.000.

A fs. 156 luce el acta 119; se decide que habiendo Visión SA abonado la totalidad de ese precio y estando el dominio inscripto a

nombre del doctor L.L.R. como gestor de la sociedad, corresponde transferirlo a la compañía, a cuyo efecto se resuelve por unanimidad formalizar la escritura respectiva. Surgirá luego de las probanzas de la causa que ésta fue la vivienda personal de L.R. hasta su fallecimiento. A fs. 155 obra el acta de directorio 116, la que se encuentra en blanco.

A fs. 304 luce un informe del Banco de Boston que en respuesta al requerimiento del Juzgado hace saber que la cuenta corriente No... a nombre de Visión SA fue abierta el 7/12/83 y cerrada el 3/1/85. Explicando esta inmovilidad bancaria, la actora la funda a fs. 225 punto 25 en el hecho de que la sociedad giraba preferentemente en dinero en efectivo o moneda extranjera y no a través de esa cuenta. Por su parte la presidenta de la sociedad, al absolver posiciones, a la 23a. posición que afirmaba que Visión nunca había tenido cuenta bancaria y se manejaba con la de L., lo niega y vuelve a hacerlo enfáticamente cuando a la 33a. se le asegura que la de la sociedad habría tenido existencia unos pocos meses.

El ya referido dictamen contable practicado en la causa tramitada ante el fuero penal señala en el punto 2 de fs. 138 que, examinado el registro de accionistas rubricado por el Registro Público de Comercio el 5/3/58, no registra ninguna anotación durante el período 1958/1985.

De fs. 340 a 344 declaran los testigos ofrecidos por la actora. Comienza MA., comerciante, de 54 años de edad, representante legal de M.G. de A.SR.L.. inquilina del inmueble sito en Lope de Vega. Conoce a Visión por referencias; cuando vivía su padre hacía contratos con "esa gente", y a la demandada, por tener una relación de cuarenta años; suscribió los contratos de locación de fs. 277/286; que en vida de su padre suscribió otros en los que figuraba Visión como locadora; no tiene idea de por qué en los posteriores no figuraba Visión ... porque falleció su padre (el de la testigo) y el hermano de esta señora (la demandada) también. Repreguntada por la demandada si reconoce la existencia de relaciones de L.R. con el inmueble del que es locataria y con Visión SA contesta que "es claro, porque es hermano de E. y los primeros contratos estaban firmados por él ... al ser hermanos eran los herederos del padre ... que al morir el papá, este señor con sus dos hermanas deben ser los herederos". Acto seguido declara J.F., inquilino del inmueble calle Cortina... según contrato de fs. 56/57. "Conoce a la demandada porque ella en estos momentos no sabe si es la única propietaria". A fs. 341 lo hace N.T., que alquila el inmueble de la calle Lope de Vega ...; conoce a la demandada como dueña del local y no conoce a la sociedad. A fs. 344

declara N.M.B., de 41 años de edad, abogada, cuyo marido es inquilino del inmueble de Lope de Vega... Es inquilino desde 1978 a 1979 y que en ese carácter debe haber firmado unos seis o siete contratos de locación, todos los que se hacían en el estudio del doctor L.R., y algunos posteriores con E. y E.L. y Visión SA. siempre en el mismo estudio. Tiene conocimiento de que Visión dejó de aparecer en los contratos por la muerte de L.R.

A fs. 594 comparecen los testigos de la demanda, los que declaran a tenor del pliego único de fs. 593. EA., escribana, de 44 años de edad, trabajaba en la escribanía M. de la que L.R. era cliente; manifiesta que éste era quien manejaba Visión; que la sociedad era de él; manejaba todo y en su oficina; trabajó ella en la escribanía desde 1977 hasta 1984. Repreguntada por la actora para que diga si para una escritura de inmueble de una sociedad anónima es necesario la ratificación del directorio, contesta que sí, pero que para un boleto no. A fs. 595 declara A.G., contador público; fue presidente de Visión SA y colaborador en el estudio de L.R. desde 1961 hasta 1970; llevaba la contabilidad de acuerdo con las pautas que le tiraba éste, que manejaba "todo y todos los bienes que adquiría los ponía a nombre de Visión SA; que había creado esa figura para manejarse en los negocios o impositivamente"; no fue accionista; "la forma de manejarse de L.R. era asignar esas personas de su confianza cargos en el directorio; eran sólo prestanombres sin haber hecho inversión alguna". Reconoce que en el juicio penal atendió a la parte querellante. A fs. 606 declara A.J.F., abogado de 61 años de edad. Fue director de Visión aproximadamente desde 1974 hasta 1981 a pedido de L.R. que era el único titular y accionista; la intervención del testigo se limitaba a cumplir los requisitos formales para el funcionamiento de la sociedad, "por cuanto todas las actas se efectuaban por la sola y exclusiva voluntad de L.R.", que actuó con N.L., secretaria del estudio, con la que se daba la misma circunstancia, desempeñando cargos en Visión poro siguiendo las instrucciones de L.

A fs. 125 de la querrela penal presta declaración testimonial el contador público R.G.H.; a la fecha de su comparecencia es síndico de la actora (12/10/87). Conoció a L.R. por 1960 ó 1977 y le ofreció hacerse cargo de la sindicatura así como del estudio contable que manejaba; que L.R. se manejó siempre como dueño de la sociedad: que todo el dinero que ingresaba en concepto de cobro de alquileres lo hacía a través de su cuenta bancaria personal del Boston, ya que

Visión no se manejaba con cuenta corriente; que a su retorno en enero de 1984 se produjo un aparente distanciamiento con la señora C. de M., pero continuó en la conducción de la sociedad y con el sistema de depósitos en su cuenta personal.

Habiendo dejado pasar la oportunidad concedida a las partes por el art. 456 del Cód. Procesal, la actora, a fs. 684 vta./685 de su alegato, de la que se agravia también a fs. 755 vta/757, pretende impugnar los testimonios ofrecidos por la demandada. A pesar de lo inoportuno del procedimiento, el art. 386 del Código citado viene en auxilio del impugnante en la apreciación de esta prueba, pero entiendo que esta misma actitud induce a considerar que las autoridades de Visión SA representaban todos a L.R. pues las llama sus amigos, colaboradores o subordinados, como el caso de N.L. (declaración no analizada producida en la causa penal), no declarante en ésta pero sí firmante del acta constitutiva de la sociedad, a la que la identifica como una ex empleada de L. a fs. 758. Entre esas impugnaciones no luce ninguna en contra de la escribana A., ya que a fs. 684 la actora pone de resalto la manifestación de esta testigo en el sentido de que para celebrar una escritura traslativa de dominio resulta necesario que se expida el directorio en el caso de una sociedad anónima; meramente anecdótica la opinión, pues desde la inclusión del art. 512 de la 1ª ley de forma, la obligación de escriturar, no cumplida por el obligado, ya puede no resolverse en el pago de daños e intereses, y el juez de la causa -dado el caso- no resulta necesitado de la aprobación de directorio alguno para cumplirla.

3. El origen de los bienes vendidos por el boleto de compraventa del 9/2/84 objeto de esta litis

Es un elemento que tiene un doble significado: junto con su enunciado, completa aun más todo lo relacionado con el punto anterior referente al funcionamiento de la sociedad. Obran agregados a esta causa los autos caratulados "LC.J.M. s/sucesión" referidos a la transmisión de derechos por el fallecimiento del padre de L.L.R y' de la demandada. A fs. 60, como integrantes del acervo hereditario, se señalan los inmuebles sitios en esta ciudad calles Gregorio de Laferrere....Puan.... Lope de Vega esquina A., Cortina ..., Chivilcoy ... y Pla ... esquina T.. es decir la totalidad de cuyas partes dominiales vendió LR. a la aquí demandada por el boleto del 9/2/84 y objeto de

esta litis. A fs. 120 obra la declaratoria de herederos figurando entre éstos L.L.R y su hermana EM.A.L.

A fs. 256 se agrega la escritura pública No. 394 pasada el 19/9/66 al folio 663 del registro notarial 495 de esta ciudad por la cual el heredero de LL.R. cede a Visión SA (representada para el acto por L.P. y N.I.L la reconocida como empleada de L.R.), las acciones y derechos habidos en el sucesorio por la suma de \$ 800.000 "recibidos antes de ahora". Quedaban incluidos en esta cesión la parte que correspondía al heredero sobre la totalidad de los bienes identificados anteriormente, los que, del patrimonio familiar, pasan a poder de Visión SA según constancias del acta de directorio N0 50 (en copia de fs. 113) "de acuerdo a los valores establecidos por la Dirección General Impositiva al practicarse la liquidación del impuesto a la herencia" a fs. 138 de las actuaciones en estudio.

#### 4. La personalidad societaria

De las consideraciones precedentes surge con claridad la característica que identifica a Visión SA; fue la creación y reino de un hombre que le dio vida y siempre la trató como propia e instrumento de su voluntad. Nació integrada por sus empleados (N.L.. G., F., A.); funcionaba en su estudio profesional de Avenida de Mayo ..., el que aporta al patrimonio social y en el que se desarrollan todas las actividades de la empresa; otro tanto hace con su vivienda particular de la calle Marcelo T. de Alvear ... y con su porción hereditaria habida en la sucesión de su padre, ingresando a la sociedad en condominio que le correspondía sobre los los inmuebles objeto de esta acción dejándola condómina con sus hermanas; deja inactiva la cuenta corriente de Visión SA manejándose con la suya propia para las necesidades sociales, ya que no resulta creíble que la persona jurídica operara "solamente con efectivo y en moneda extranjera" a lo largo de tantos años; maneja los libros de comercio en forma arbitraria hasta haciendo caso omiso de las disposiciones legales al respecto: los inquilinos de los inmuebles lo conocen solamente a él, y a sus hermanas, y si alguna vez firmaron con Visión SA. después de su muerte, "pensaron que era una sucesión"; se manejaron con él y también con sus hermanas aceptando los recibos extendidos por las mismas: los testigos de la actora, también inquilinos, reconocen a L. como hermano de E. y que los primeros contratos estaban firmados por él... "que al morir el papá, este señor con sus dos hermanas deben

ser los herederos" (M.A.); J.F. conoce a la demandada porque cree en estos momentos que ella es la única propietaria; N.T. la conoce como dueña del local y no conoce a la sociedad; NB. firmó seis o siete contratos de locación siempre con L.R. en su estudio, sin que le extrañe que Visión haya desaparecido de los contratos al morir L.R. Y estamos refiriéndonos a los testigos de la actora. Todo es hechura de L.L.R.; la sociedad existe, pero es él mismo.

No se trata en el caso de hacer estudio de la teoría del disregard of legal identity del derecho angloamericano que implica la afirmación de la relatividad de la persona jurídica a través de expresiones tan significativas como to pierce the veil o to lift the currain profunda y detenidamente tratada por los mejores civilistas del país (Busso, Código Civil Anotado, I-253-No.5 y sigtes.; Spota, Tratado, Parte General 1, vol. 3/4, No. 1293 y sus citas; Salvat-López Olaciregui, Derecho Civil Argentino, Parte General 1, No. 1170 y sigtes.; Colmo, Alfredo, "Personalidad de las sociedades", en Anales de lo Facultad de Derecho de Buenos Aires, V-2ª parte, 2º serie, pág. 82; Masnatta, Héctor, El abuso del derecho a través de la persona colectiva, Ed Orbit, 1967: idem. "La transferencia de la locación y la doctrina de la desestimación de la forma de la persona jurídica", JA, 1961- VI; Borda. Guillermo. "El velo de la personería". La Ley, 142-1158. Si bien en este caso la persona colectiva se ha reducido a una mera figura estructural, a un puro recurso técnico para obtener por mediación de su forma los objetivos privativos de su creador, no se da en el caso el abuso de la personería jurídica pretendiendo utilizarla por la ley o burlar el cumplimiento de una disposición legal. No es tema traído a consideración de este tribunal, como no lo es todo lo que haga a la propiedad de las acciones de Visión SA. ni del comportamiento de sus integrantes respecto de ellas. Por el contrario, sí interesa y hace a la cuestión debatida la comprobación lisa y llana de la facultad que tenía L.R. de expresar su voluntad a través de la sociedad anónima, lo que considero queda demostrado y ayuda a interpretar las consecuencias de las actitudes de las partes, en base de presunciones que, emergentes de los hechos narrados y otros con los que se lo hará, se hacen graves, precisas y concordantes, sin perjuicio del análisis estrictamente jurídico que se efectuarán más adelante.

Surge de la declaración de T.F.D.C. a fs. 85186 de la causa tramitada ante el fuero penal que estuvo unida afectivamente a L.R. de manera que los llevó a vivir juntos aproximadamente desde 1974, llevándolos a sentirse recíprocamente como matrimonio legítimo.

Agrega el doctor A.A.R. a fs. 68/69 de la misma causa, que ya por 1980/81 ambos socios deseaban ampliar la empresa, y que a fines de 1982, comienzos de 1983, se radican en los Estados Unidos de Norteamérica. Que en enero de 1984 regresa al país L.R. mientras que C. queda en Estados Unidos, continuando el primero con su función de apoderado de Visión SA y tratando la segunda de levantar los procesos que los habían afectado y sacar a flote la filial norteamericana. Continúa explicando en su ampliatoria de fs. 72/74 de la misma causa, que los negocios en el país del norte fueron ruinosos, y que C. se vio embarcada en los mismos y en las consecuencias de ellos derivadas. Que entre esos negocios puede citar la pretendida adquisición de un banco que no resultó exitosa o la adquisición del cargamento de chatarra de un buque que resultó que estaba interdicto. Que por conversaciones mantenidas personal y telefónicamente con L. se enteró que, para resarcir a C. de los perjuicios que le había producido involuntariamente, le había cedido las acciones de Visión SA pero en las dos declaraciones manifiesta y ratifica que L.R. seguía manejándose con el poder.

Pero al regresar L.R. a Buenos Aires asume actitudes que tanto la señora C. como su yerno, el doctor R., señalan como de poca importancia. Sin embargo, demuestran todo lo contrario.

Remontémonos a abril de 1983 y hagamos un análisis cronológico de los hechos que surgen de la causa. En esa fecha Visión SA otorga poder general amplio en favor de L.R. y C. de M. en los términos que lucen a fs. 8/10 de los autos por escrituración cuya calidad y alcances se analizarán más adelante; estaban por partir a los Estados Unidos de Norteamérica y se veían necesitados de acreditar representación de la empresa. Efectivamente se radican en el exterior, y ello explica la incomparecencia de L.R. en las actas societarias a partir del 29 de septiembre de ese año. Sobreviene el fracaso de los negocios emprendidos en Norteamérica y el consecuente distanciamiento de ambos (recordemos que lo ratifica el síndico de la sociedad, H., en su declaración de fs. 125 en la causa penal). Por este último motivo se produce el "resarcimiento" a la señora C. al que se refiere R. y el traspaso de las acciones, que evidentemente no es tal, pudiéndose presumir una promesa en ese sentido; y ella por lo siguiente: en enero de 1984 L. regresa a Buenos Aires y el día 17 de ese mismo mes y año, por medio de la escritura pública No. 16 revoca el testamento extendido a favor de la señora C, el 26 de noviembre de 1981 por otro documento público (ambos obran agregados a fs. 16 y

17/18, causa penal). Seis días después, el 23 del mismo mes y año, L.R. junto con su hermana, dirigen al doctor R. y al síndico de la empresa contador H. las cartas documento agregadas a fs. 19122 de la misma causa. En ellas los L. se titulan únicos y exclusivos titulares de la totalidad del paquete accionario de Visión SA y revocan todo poder o autorización que puedan alegar terceros -incluso la señora C.- respecto de dichas acciones, haciéndoles saber que sólo deberán atenerse a esas instrucciones de sus legítimos dueños "que suscriben la presente". A fs. 125 el contador H. Reconoce la charla y su recepción; R. a fs. 73 vta., dice que jamás la recibió, pero "que al menos no la tiene presente", que sí recuerda que H. le comentó haberla recibido. El recibo de la dirigida a R. luce a fs. 19 con fecha, hora y nombre de la persona que la recibió.

A fs. 663/664 de los presentes abra una carta (reconocida por medio de exhorto remitido a los Estados Unidos de Norteamérica, a fs. 673 vta.) que con fecha marzo 8 de 1984 L.R. remite a E.O., gestora o funcionaria del National Westminster Bank de ese país; luego de destacar sus importantes actividades en ese lugar, le dice: "En U.S.A.. he permitido aceptar la colaboración de la doctora T.F.D.C. de M.; como también la hiciera en Argentina; incluso abrí mi cuenta bancaria en el Banco que usted integra, en forma conjunta conmigo, permitiéndome el manejo del dinero libremente". (Las comillas simples que siguen pertenecen al autor de la carta). "El chalet comprado en Miami Beach, Florida ... fue con 'dinero mío' existente en la cuenta de Banco en la que usted colabora". "Como Ud. podrá apreciar" (con cambio de tipo de letra destacada) <Todos los giros> emitidos desde Argentina ... fueron hechos personalmente por mí". "Este último giro que no fue realizado por mí, lo hizo la señora C. de M. <desde el Uruguay> por conducto del Banco de la República <con mi dinero y por mi indicación>. Como se ha producido un distanciamiento con la referida señora, le agradeceré me remita fotocopia de los documentos que confirman ese giro". Y se despide: Sra. O: "este será uno de los más grandes favores que pueda hacerme". El testigo doctor F., en su declaración, reconoce a fs. 607 la letra de L.R. en esta carta. Es la época en que el doctor R. asegura y ratifica que L.R. seguía manejando la sociedad como apoderado, y la que el contador H. describe como la que aquél continuaba en la conducción de la sociedad con el mismo sistema de depósitos en su cuenta corriente personal (fs. 72 y 125 vta., causa penal).

Los tiempos eran difíciles. Pero sin las acciones -como asegura R.- o con las acciones -como afirma L.R.- éste seguía manejando discrecionalmente la sociedad, por lo menos en uso de la representación que ésta le había concedido, y que, a estar a las versiones de R., inexplicablemente no se le había revocado ni limitado de manera alguna, evidentemente, respetuosa la empresa de los derechos del que era su verdadero dueño.

De todas maneras L. veía cercano su final en Visión SA y, a pesar de que se produjo un año después, quizás también su muerte, integraba el patrimonio de la empresa el porcentaje dominial sobre los bienes pertenecientes al patrimonio familiar; ¿por qué no reintegrárselo a sus hermanas volviéndolo a la fuente común? El 9 de febrero de ese mismo año de 1984, en uso del poder que la empresa le había conferido, firma la escritura pública por medio de la cual toma esa decisión. Y así queda reducida esta causa a su verdadera dimensión: el boleto de compraventa firmado por L.R. a favor de la demandada y la representación invocada para legitimar ese acto jurídico. Del examen de ambos dependerá la suerte de este litigio.

### III. 4. El poder, el artículo 18 de los estatutos sociales y el 58 de la Ley 19550

Quedó dicho que a fs. 8/10 de los autos sobre escrituración sustanciados entre las partes de este juicio luce el poder general amplio otorgado por Visión SA a favor de los doctores L.L.R. y T.F.D.C. de M. Es otorgado por el presidente de la entidad, doctor A.A.R. en virtud del acta de directorio N. 137 del 24/3/83 que se transcribe. Se otorga ante la necesidad de facilitar el cumplimiento de los objetivos de expansión de la empresa, y el desarrollo de actividades fuera del territorio nacional. Es amplio, de disposición y administración, para que en nombre y "representación" de la sociedad, cualquiera sea el fuero o "jurisdicción del país que actuaren", respecto de los bienes de la misma ... inmuebles ... puedan adquirir o enajenar el dominio a título oneroso o gratuito firmar boletos de compraventa y las respectivas escrituras públicas en su oportunidad; pactar precios, cobrar y percibir, pagar, dar y tomar posesiones ... y en fin, para que realicen cuantos más actos, trámites y diligencias sean conducentes y necesarias para el mejor desempeño del presente mandato.

Se agravia la actora a fs. 749 y 754 vta, pues habiendo sido otorgado "para facilitar el cumplimiento de los objetivos de la empresa

y el desarrollo de la sociedad fuera del territorio", L.R. firmó con él el boleto de compraventa dentro del país. Según el diccionario de la Real Academia Española (17a. ed., 1947, pág. 310)" y "es conjunción copulativa cuyo oficio es unir palabras o cláusulas en concepto afirmativo", Expresó el poderdante al referirse al objeto del poder, que lo era para "facilitar el cumplimiento de los objetivos de expansión de la empresa y el desarrollo de actividades fuera del territorio nacional", denotando de esa manera que se otorgaba para ambos fines y no exclusivamente para el segundo. Esto queda claro cuando se afirma más adelante que la presentación se ejercerá "cualquiera sea el fuero o jurisdicción del país en el que actuaren", lo que no le ponía a los representantes límite geográfico alguno para ejercer ese mandato.

Pero las quejas del apelante van mucho más allá de la simpleza que se deja expresada: repetidamente (fs. 750 y vta., 763 y vta. etc.) señala que el art. 18 de los estatutos de la sociedad anónima le impedían a su apoderado representante firmar el boleto de compraventa que después analizaremos referente a la parte de los inmuebles de propiedad de la sociedad, pues en la citada disposición se conviene que "todos los actos y contratos públicos o privados por los cuales a sociedad adquiera derechos o contraiga obligaciones. deberán llevar para ser válidos, las firmas del presidente y/o de los directores gerentes designados por el directorio para esos efectos".

Esta queja merece mayor detenimiento. La ley 19550 de sociedades comerciales establece en la sección VIII, "De la administración representación" art. 58, que "El administrador o el representante que de acuerdo con el contrato o por disposición de la ley tenga la representación de la sociedad, obliga a ésta por todos los actos que no sean notoriamente extraños al objeto social". Apresurémonos a señalar que el estatuto social de Visón SA, en su artículo segundo, apart. d) destaca entre los objetos de la sociedad realizar las siguientes operaciones: inmobiliarias; compraventa de... inmuebles para el cumplimiento de los fines de la sociedad podrá realizar todos los actos y contratos que se relacionen directa o indirectamente con el objeto social".

La doctrina en general ha distinguido entre la administración y la representación (Wathelet, "La representación legal de la sociedad anónima y la protección de terceros". Revista del Derecho Comercial y de las Obligaciones t. 4, pág. 751). La administración de la sociedad importa la deliberación de la decisión del órgano de ella, y pertenece a su esfera interna: por el contrario, la representación se refiere a la

esfera externa, es decir, a la vinculación con los terceros, e importa determinar en qué medida un acto realizado por el órgano representante de la sociedad es imputable a esta. La sección señalada de la ley de sociedades comerciales se refiere principalmente a la representación, no son oponibles a los terceros, sin perjuicio de la responsabilidad del representante por la violación respecto de los socios de la sociedad. Este sistema tiene como fuente el derecho germánico, que fue acogido por la ley francesa de sociedades de 1966, e importa la recepción legislativa de la teoría del órgano V la de la apariencia jurídica (Arecha y García Cuerva Sociedades Comerciales. Ed. Depalma, 2º ed., págs. 98 y sigtes.) y es merito de la ciencia jurídica alemana del siglo pasado el haber aclarado la noción y apreciado nítidamente sus límites.

La representación surge cuando un individuo (representante sujeto de la declaración de voluntad) ejecuta un negocio jurídico en nombre de otro representado sujeto de interés), de modo que el negocio se considera como celebrado directamente por este último, y los derechos y obligaciones emergentes del acto celebrado por el representante pasan inmediatamente al representado (J. Mosset Iurraspe. Teoría General del Contrato. Orbir, 1970, págs. 217 y sigtes.; F. J. López de Zavalía, Teoría de los Contratos, Parte General, pags. 284 sigtes.; R. O. Fontanarrosa. Derecho Comercial Argentino. Parte General, V. P. Zavalía, 1979. Cap. XIX, Teoría general de la representación págs. 446 y sigtes., publicado además en La Ley, 78-871).

El art. 1869 del Cód. Civil dispone que el mandato tiene lugar cuando una persona da a otra el poder, que ésta acepta, para representarla, al efecto de ejecutar en su nombre y de su cuenta, un acto jurídico. Sin embargo, el art. 1890 dispone que el mandato no da representación. Sostiene la doctrina que la definición del art. 869 alude al mandato que es, a la vez, representante; y precisamente porque tiene presente la representación el art. 1870 dispone que los preceptos del mandato se aplicarán a las representaciones enumeradas en él. En la ley de sociedades comerciales el art. 268 establece que la representación de la sociedad anónima corresponde al presidente del directorio; pero permite que el estatuto pueda autorizar la actuación de uno o más directores, Todos los directores deliberan la celebración de los negocios sociales, pero resuelta la ejecución de un negocio jurídico, sólo pueden concluirlo los que tengan la autorización para hacerlo. Sólo estos últimos tienen la representación del ente, y se

transforman en contratantes. Es cierto que el que quiere realizar el acto jurídico es el que otorga la procura y no el apoderado; pero en realidad quien emite la declaración de voluntad y la emite precisamente como suya, si bien con el alcance de transferir sus resultados a otro, es el representante, el que para nuestra legislación - al contrario de otras más permisivas-, debe estar munido del instrumento que prevé el art. 1184. inc. 70 del Cód. Civil, el que expresa los límites señalados por el poder conferido, concediéndoles el art. 1938 a los terceros la facultad de exigir que se les presente el documento de la procuración para cerciorarse de la extensión de las facultades invocadas. Si Visión quiso imponer a su representante las limitaciones del art. 18 de los estatutos sociales debió haberlo destacado al otorgarle el poder, y no tratar de hacer cargar al tercero, ahora, una responsabilidad que sólo podría discutirse en el ámbito interno de la sociedad.

El agravio de fs. 762 vta. no puede ser atendido, entonces, porque se adjudica al mandato otorgado por Visión a L.R. el de transformarlo en "simple representante convencional, no administrador", por lo que lo hacía inoponible a la sociedad. Por el contrario, y sin perjuicio de que en el mismo documento a que nos venimos refiriendo se señala que "se concede para que en nombre y representación" de Visión SA intervenga en todos sus asuntos, le otorga las facultades necesarias para haber celebrado válidamente el acto jurídico que llevó a cabo con la demandada, pues fue otorgado previa deliberación del órgano societario como el mismo documento transcribe, consistente en la ya citada acta 137 del 2413/83 (fs. 8 vta., expediente citado) en el cual "se resuelve por unanimidad, en uso de las facultades conferidas al directorio por el art. 17, inc. g y disposiciones complementarias del estatuto social, legales y reglamentarias, con el asentimiento de la sindicatura, otorgar poder general amplio de disposición y administración...", lo que lo transformó en representante voluntario de la empresa con facultades para ejercer los actos que en el mismo se describen. Si bien el poder tiene carácter de "general amplio", las facultades especiales exigidas por el art. 1381 del Cód. Civil pueden estar acordadas, sin dificultad alguna, dentro de un poder concebido en esos términos cuando son precisamente señalados (Salvat, Tratado, Fuente de las obligaciones, III. pág. 146 No. 1802) y si el poder confiere autorización para enajenar inmuebles, no es necesario que se determinen los bienes que deben enajenarse (Borda, Tratado, Contratos, 11-419, N0 1648). Por último, cabe

considerar que el art. 1934 del Cód. Civil prevé que un acto respecto de terceros se juzgará, ejecutado en los límites del mandato cuando entra en los términos de la procuración, aun cuando el mandatario hubiere en realidad excedido el límite de sus poderes. En la colisión entre los derechos del mandante y los de terceros, la ley se coloca de parte de éstos por una razón de seguridad jurídica (Borda, op. cit., 462, No. 1733).

Con referencia a todo lo que dejamos considerado y a lo prescripto en el art. 58 de la ley 19550, no es otro el sentido y la finalidad perseguida por las decisiones jurisprudenciales, las que han venido sosteniéndolo con insistencia: "La limitación del estatuto según la cual codas las escrituras, instrumentos públicos y privados, contratos, y en general todos los documentos mediante los cuales el ente social adquiera derechos o contraiga obligaciones debe llevar la firma de dos miembros del directorio, importa negar en el hecho la representatividad impuesta por el art. 58 de la ley de sociedades comerciales" (CNCom., Sala C, 14/3/75, "Mileva SA". La Ley. 1976-A-152): "El otorgamiento de poder por el presidente del directorio obliga a la sociedad en los términos del art. 58 de la ley de sociedades comerciales.

Los socios podrán, si fuere el caso, cuestionar internamente lo actuado por aquél, pero frente al tercero no podrá alegarse la eventual infracción" (CNCom., Sala C. 17/9/82 "Franceschelli J. c/Mirage Automotores SA,", Ley de Sociedades Comerciales Ed. La Ley, pág. 122, fallo No. 239).

Determinado de la manera expuesta que el poder que revestía L.L.R. lo habilitaba suficientemente para vender la parte del condominio de los inmuebles de la sociedad objeto del presente litigio, falta realizar el análisis de la validez del boleto de compraventa firmado con esos fines.

## 2. El boleto de compraventa

Obra agregado a fs. 2/4 de los autos por escrituración seguidos entre las mismas partes, y desde ya se destaca que se le dio el carácter solemne para su prueba en la forma que prevé el art. 1190. apart. 1º. del Cód. Civil (escritura 27 pasada el 9/2/84 al folio 58 del registro notarial No. 295 de esta ciudad, en primer testimonio). Repetidamente lo impugna la apelante; además de hacerlo por considerar inoponible a la sociedad por lo prescripto en el art. 18 de

los estatutos sociales, argumento ya desechado en el punto anterior, agrega diversos fundamentos: a fs. 750 por haberlo ocultado la demandada hasta después del fallecimiento del otorgante, dado que la primera intimación a escriturar (fs. 7, autos referidos) es del 28/11/85; a fs.751 porque no preveía fecha de escrituración y por desconocer la posesión otorgada por L.R. pues él no la revestía, sino que estaba en cabeza de la sociedad; a fs. 751 vta. porque el importe pagado por la compradora habría ingresado a la cuenta del apoderado según informes del Banco de Boston de fs. 477 y 507, argumento que repite a fs. 762 vta.; a fs. 764 y vta. por no haberse pactado actualización del precio y haber vendido los inmuebles por el valor fiscal, tachando, por vil ese precio a fs. 754 vuelta.

El boleto de compraventa en estudio presenta características muy particulares, que deben ser apreciadas conjuntamente a la luz de las conclusiones a las que se ha arribado al final del punto 4º precedente al analizar "la personalidad societaria".

En primer lugar, L.R. quiso que el documento ofreciera la mayor seguridad a su beneficiaria, y con esos fines -como ya se dijo- adopta para su celebración la mayor solemnidad: lo hace por medio de escritura pública.

Luego de la comparecencia de las partes, en la cláusula primera vende por su "representada" a su hermana, E.M.A.L., la totalidad de los bienes inmuebles que Visión SA tiene en condominio con la compradora y su otra hermana y antes de identificarlos -lo que hace al final dicha cláusula- se refiere al origen de los mismos: "... a que hace referencia la declaratoria de herederos de fecha 2 1/3/63 ... y complementarios (?), documentos habidos en los autos sucesorios de J.M.L., que tramitaron por ante el Juzgado Nacional en lo Civil No. 3. Secretaría No. 5, inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble el 18/3/73.....y recién después indica las ubicaciones agregando que "la venta definitiva e irrevocable" se hace sobre cada uno de ellos. La cláusula segunda llama más aún la atención, por innecesaria y genérica, pero en conocimiento de los antecedentes analizados alcanza clara explicación: "Que es propósito de Visión SA contribuir a la división del condominio existente instituido expresamente por el Código Civil facilitando con ello a los demás copropietarios (¿quienes son "ellos" sino sus hermanas?) la libre disposición de los bienes". "En esta venta se incluye" -agrega aún- "cualquier otro u otros bienes que pudiere tener Visión SA en copropiedad con los condóminos E.L. de F. y E.M.A.L. que estuvieran incluidos y/o citados en la precitada

declaratoria de herederos". Sería de considerar que su prudencia lo llevó solamente a disponer de esa parte del patrimonio de Visión SA y no de ninguna otra.

La cláusula tercera fija el precio, repetidamente impugnado por vil, ridículo e inadmisibles por la actora. Dice el convenio: "Que la venta se realiza por la suma total y definitiva de pesos argentinos 92.000 acorde con la tasación practicada por la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires -Dirección General de Rentas- en el corriente año" y repite: "precio definitivo e irrevocable". Si recordamos que en la escritura obrante a fs. 256 del sucesorio L.R. cedía estos bienes a la sociedad anónima por la suma de \$ 800.000 "recibidos antes de ahora" y que el acta de directorio No. 50, en copia a fs. 113 de los autos citados lo calificaba de acuerdo a los valores establecidos por la Dirección General Impositiva al practicarse la liquidación del impuesto a la herencia", poco cuesta colegir que se vendían poco más o menos del importe por el que habían ingresado a la sociedad, por la que si vil era el precio para su venta, vil lo fue para su compra, y de ello no puede surgir agravio para la actora, y menos pretender que se hubiera fijado su actualización al tener en cuenta que en ese acto se pagaba el 55% del precio total. Vaya ello sin perjuicio de que el poder autorizaba inclusive al vendedor a enajenar el dominio de los inmuebles a título gratuito.

En esa cláusula tercera se concierta, además, la forma de pago del precio. La compradora abona en ese acto \$ 50.000 en cheque contra Banco de Boston, Sucursal Entre Ríos 03-0822825 "a cuenta de precio y como principio de ejecución de venta", recibidos de conformidad y sirviendo al boleto de recibo definitivo, obligándose a abonar el saldo de \$ 42.000 a los ciento veinte días de esa fecha, oportunidad en que se entregaría la posesión de los bienes. El precio convenido se pagó efectiva y puntualmente: a fs. 325/327 obra informe del banco girado acompañando fotocopias de dos cheques: el señalado por la suma de \$ 50.000 y otro por la de \$ 42.000 ambos librados por la compradora con fechas 13/2/84 y 7/8/84, respectivamente, el primero a nombre de Visión SA, y el segundo de Visión SA, ambos endosados con el sello social y luciendo debajo una firma que permite leer el nombre de L., los que son informados por la misma institución bancaria a fs. 477 y 507 como depositados en la cuenta de éste último. Se agravia la actora a fs. 751 vta., por haber considerado el a quo oblado el precio cuando esos cheques fueron depositados en la cuenta personal de L.R. y no en la de Visión SA,

olvidando que quedó comprobado que ésa era la forma de actuar el nombrado, actitud que adoptaba con los alquileres, utilizando su cuenta corriente personal y no la social, la que, por otra parte, el informe de la misma institución bancaria de fs. 304 la da como carente de movimiento, abierta el 7/12/83 y cerrada el 3/1/85. Por lo demás, el vendedor, apoderado y representante de la actora, estaba capacitado para proceder de esa manera.

En la cláusula cuarta la vendedora se obliga a efectuar la escritura traslativa de dominio dentro de los sesenta días de haberla requerido la compradora. Al haber quedado la fecha de ese acto librada a la voluntad de esta última, deduce la actora que el boleto carecía de fecha de escrituración, objeción a la que debe sumarse la fundada en que ocultó el documento hasta después de la muerte del vendedor. Si bien ninguna de las dos impugnaciones tienen carácter sustancial, corresponde oponerles el siguiente razonamiento, fundado en anteriores consideraciones: L.R. no podía testar sobre los bienes ingresados a la sociedad para reintegrar el patrimonio familiar a su fuente, y adoptó la única vía para hacerlo; evidentemente este boleto tiene ese significado: acto de última voluntad para ser hecho valer después de su fallecimiento. Y esta presunción no invalida en absoluto su legitimidad; todo debía seguir ocurriendo como venía haciéndolo hasta ese momento: la demandada cobraba los alquileres y L.R. los depositaba en su cuenta; la demandada firmaba las renovaciones contractuales (documentos de fs. 48/50 y 5 1/52) y L.R. lo hacía por Visión SA.

En cuanto a que el vendedor no pudo otorgar la posesión pues no gozaba de ella por estar en cabeza de la sociedad, las conclusiones a las que he arribado sobre el alcance del poder otorgado por esta última dan contestación bastante a la objeción: L.R. estaba suficientemente autorizado para hacerla, pues del poder surge con claridad esa facultad al referirse a la de "dar y tomar posesiones", con la que queda contestado el agravio.

No debe cerrarse este capítulo sin hacer referencia a la dispuesto en el art. 2355 del Cód. Civil: "Se considera legítima la adquisición de la posesión de inmuebles de buena fe, mediando boleto de compraventa". A este respecto resulta destacable la opinión de Llambías expresada en el Código Civil por él anotado (IV-A-pag. 89): ".. el agregado hecho al art. 2355 formula una calificación de la posesión del inmueble, a la que define como <legítima> cuando tal posesión ha sido obtenida de buena fe y siempre que medie boleto de

compraventa. Dos son los elementos habilitantes de esa calificación, a saber: 1) Buena fe en el adquirente de la posesión, o sea persuasión de que el tradente es poseedor con derecho a la posesión que le transmite; 2) Boleto de compraventa en que reposa el derecho del adquirente a convertirse en propietaria. La calificación de <legítima> con respecto a la posesión obtenida en esas condiciones se justifica, sea porque la tradición constituye un modo regular del ejercicio del derecho real de posesión, sea porque aun baja el ángulo del desplazamiento del dominio, se trata de un proceso *in fieri* que habrá de culminar con el otorgamiento de la escritura traslativa del dominio y su inscripción en el Registro de la Propiedad: he ahí un proceso que en la intención de las partes ha comenzado a realizarse legalmente, con el boleto de compraventa y subsiguiente entrega de la posesión, que no cabe calificar de <ilegítima>. Luego, si no es ilegítima, ciertamente es <legítima>. La jurisprudencia ha coincidido con estas apreciaciones: "El comprador de un inmueble, que lo posee en virtud de la dispuesto en el boleto de compraventa es, de suyo, legítimo y efectivo poseedor animus domini" (CNCiv., Sala A, La Ley, 124-1160. 14598-S); "Puede afirmarse la legitimidad de la posesión en el supuesto del art. 2355" (CNC iv, Sala B, La Ley 135-474); "La revolucionaria modificación del art. 2355 por la ley 17711 asimila a derecho real la posesión con boleto de compraventa" (CNCiv., Sala B. La Ley. 1977-B. 487) "y se trata de una posesión legítima" (id., La Ley, 1977-D, 206).

A este respecto no debe olvidarse que ya los antecesores de los L. tenían la posesión de los inmuebles objeto de esta litis, que explotaban por la vía de su locación, y que tanto el vendedor como la compradora continuaron ejerciéndola con idéntica actividad todo a lo largo del tiempo en que estuvieron en el dominio de Visión SA, hasta que se vio interferida -no interrumpida, pues siguieron haciéndolo hasta el día de hoy, actitud y origen de esta demanda- con la contestación a la acción por escrituración pretendida ante la nombrada sociedad.

De los análisis efectuados en los puntos 5º y 6º precedentes surge con claridad que el boleto de compraventa discutido en estos años fue celebrado con facultades bastantes en cabeza del vendedor, lo que le da absoluta legitimidad y hace procedente la confirmación de la parte de la sentencia apelada a que se refiere esta queja.

#### IV. La rendición de las cuentas

La sentencia de fs. 724/735 admite la procedencia parcial de la rendición de las cuentas requeridas por la actora proveniente de la percepción del importe de los alquileres de los inmuebles vendidos por Visión SA a la demandada, la que no las rinde desde el mes de octubre de 1985. La decisión es apelada a fs. 739, concediéndose el recurso libremente a fs. 739 vta. A fs. 745/747 expresa agravios la demandada, los que son contestados por la actora a fs. 769/771.

A fs. 733 el a quo produce el siguiente razonamiento: "La demandada abonó el saldo de precio el 7/8/84 y a partir de esa fecha debía haber efectuado actos de posesión sin perjuicio de que aún no se había realizado la escritura traslativa de dominio". Entonces, ¿por cuáles motivos, con posterioridad, suscribió junto con la actora dos contratos de locación, uno a fs. 48/50 y el otro a fs. 51152?". Y concluye: "La existencia de esos dos contratos da derecho a la accionante para exigir la rendición de los alquileres percibidos durante el tiempo de los convenios", lo que así decide.

No acierta el a quo en ninguno de los dos tempos de su razonamiento ni, por lo tanto, en su decisión final.

Primero, en cuanto a la referencia de que la demandada debía haber efectuado actos de posesión: la demanda está fundada específicamente en el hecho de que la requerida no rinde cuentas de los alquileres que percibe desde noviembre de 1985, lo que quiere decir que obviamente los cobra y que además los retiene. El art. 2384 del Cód. Civil dice que: "Son actos posesorios de cosas inmuebles... percepción de frutos...". Afirman que la norma incorpora una presunción de posesión, Salvat, Lafaille. Dassen Vera, Villalobos, Valiente Noalles (h), Highton; no parece difícil concluir del modo indicado si se advierte que el artículo está implantado en el capítulo titulado "De la adquisición de la posesión" (Llambías, Código Civil Anotado IV-A- pág. 123); "El alquiler del inmueble traduce sin duda la verificación de actos posesorios" (CNCiv, Sala C, La Ley, 154-76; ED, 54-143; JA, 21-1794-230).

En cuanto a que con posterioridad a la venta suscribió con la actora dos contratos de locación, examinados vemos que no lo hizo con la actora, sino con L.R., aunque va de suyo que este último en representación de Visión SA. Aceptada la proposición hecha en el punto 20 del capítulo precedente, L.R. y la demandada continuaban disponiendo del destino de los inmuebles hasta que se produjera la muerte del primero; dijimos que "todo debía ser ocurriendo como venía

haciéndolo hasta ese momento". L.R., además de contador público era un avezado conocedor de estas prácticas, y no permitía que su hermana se viera incurso en la prohibición de lo dispuesto en el art. 1512 del Cód. Civil, por eso firmaba con ella, lo que indudablemente seguiría haciendo hasta el momento tácitamente convenido: su desaparición de la sociedad o su muerte. Era ése el verdadero motivo por el cual la demandada aparecía firmando las renovaciones contractuales con "Visión SA" en la persona de su hermano ya vendedor de los inmuebles, circunstancia ésta que introduce la duda en el ánimo del juzgador.

Con las acciones (según L.) o sin ellas (según R.), el primero siguió manejando la sociedad hasta su fallecimiento (según R. y según el síndico H., en la causa penal) y sin la intervención de C. que llega al país después de su muerte (sus declaraciones en la misma causa), firmó los contratos de fs. 48/50 y 51/52 y depositó los importes por el precio de venta y los de los alquileres -como acostumbraba- en su cuenta bancaria personal ignorando la inmovilizada de la sociedad, y todo ello sin que nadie intentara con el menor gesto impedirselo o dar contestación alguna a las cartas documentos que junto con su hermana dirigiera a R. y a H., todos los que en silencio consintieron esas decisiones y actitudes de verdadero dueño de la sociedad.

Por ello, fallecido L.R. el 17/10/85, al mes siguiente su hermana descorre el velo tan criticado por la actora y la intima por medio de la carta documento del 28/11/85 (fs. 7, juicio por escrituración) a que cumpla con el boleto de compraventa, que prometía la escrituración para 'dentro de los sesenta días de haberla requerido'. Recién después de contestada la demanda por escrituración, y al ver que la requerida se oponía a reconocerle sus derechos, se inicia la ronda de litigios encabezada por la querrela criminal el 7/4/87, cuando el proceso por escrituración encuentra sus primeros obstáculos de carácter procesal. Pero producido el requerimiento del 28/11/85 y clara la pretensión de sus derechos, E.M.A.L. se encontraba eximida de hacer rendición de cuentas; ella se había sentido la dueña de los bienes siempre y seguía siéndolo, afirmada ahora por el boleto de compraventa, y por eso deja de rendir cuentas a la sociedad en esa misma fecha: noviembre de 1985.

El carácter legítimo de la posesión concedido por el art. 2355 del Cód. Civil producía los efectos de lo dispuesto en los arts. 2423, 2424 y 2425 del mismo Código al realizar uno de los actos enumerados en el citado art. 2384 y los frutos civiles de las rentas de los inmuebles

fueron hechos suyos, y a nadie, por esos períodos, debe rendir cuentas.

V. Las precedentes son mi firme convicción, y de aceptarse el voto que propugno deberá confirmarse la sentencia de primera instancia en cuanto ordena la escrituración de la parte de los inmuebles vendidos por Visión SA a la demandada en los términos bajo apercibimiento en ella decretados, y reformarla en cuanto se refiere a la rendición de cuentas rechazando la acción en todo cuanto haga a los frutos percibidos a partir del 28 de noviembre de 1985.

Los doctores Martínez Álvarez y Bueres por análogas razones a las aducidas por el doctor Mercante, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta.

Por lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, se confirma la sentencia de primera instancia en cuanto ordena la escrituración de la parte de los inmuebles vendidos por Visión SA a la demandada en los términos y bajo apercibimiento en ella decretados, y retomarla en cuanto se refiere a la rendición de las cuentas rechazando la acción en todo cuanto haga a los frutos percibidos a partir del 28 de noviembre de 1985.

Regulados que sean los honorarios en la primera instancia, se fijarán los correspondientes a la alzada. - Alberto J. Bueres. Eduardo M. Martínez Álvarez. - Domingo A. Mercante.