

CONCURSOS: QUIEBRA: DESAPODERAMIENTO;
EFECTOS; CLAUSURA DEL ESTABLECIMIENTO;
LEVANTAMIENTO, INMUEBLE NO INSCRIPTO
REGISTRALMENTE A NOMBRE DE LA FALLIDA;
GESTIÓN DE NEGOCIOS; ESTIPULACIÓN A FAVOR DE
TERCERO. SOCIEDAD: APORTES IRREVOCABLES;
TIPIFICACIÓN COMO CUENTA DE CAPITAL*

DOCTRINA:

1) *Cabe disponer el levantamiento de la clausura de los inmuebles donde funcionaba la sede de la fallida, ya que, al momento de la declaración de quiebra los mismos no se hallaban incriptos a nombre de aquélla, sino de otra persona; en efecto, si bien esta última adquirió dichos bienes en orden a la ulterior transmisión de la propiedad a la deudora, lo cierto es que no medió inequívoca aceptación de la compra por parte de esta última, de modo tal que la misma no puede oponerse al*

acreedor de quien aparece como titular registral de los inmuebles.

2) *La clausura del establecimiento es una consecuencia natural del desampoderamiento del deudor por la cual se materializa la incautación de los bienes de aquél, ya que se trata de una medida tendiente a preservar la integridad patrimonial del fallido, más exactamente de todos aquellos bienes que se encuentran en poder de éste al momento de la falencia, con independencia de que sean o no de propiedad del quebrado; por lo cual, para que proceda el levanta-*

(*) Publicado en *El Derecho* del 13/1/99, fallo 48.975.

miento de tal medida es menester acreditar la verosimilitud del derecho que se invoca (del dictamen del Fiscal ante la Cámara que ésta comparte y hace suyo).

- 3) Puesto que, en el sub examine, quien pretende el levantamiento de la clausura de los inmuebles donde funcionaba la sede de la fallida invocó su calidad de acreedor embargante de quien figura como titular registral de los mismos, cabe hacer lugar a lo peticionado, ya que, a pesar de que este último adujo haber adquirido esos bienes en gestión de negocios para la quebrada, por ser ésta una operación que puede ser encuadrada dentro de la figura de la estipulación a favor de terceros, requería de la aceptación de la beneficiaria; por lo cual, dado que tal aceptación no tuvo lugar, el

dominio no se ha perfeccionado en cabeza de la fallida y los acreedores del comprador se encuentran habilitados para agredir dichos bienes (del dictamen del Fiscal ante la Cámara que ésta comparte y hace suyo).

- 4) La mera inclusión de un bien inmueble dentro del balance de la sociedad resulta insuficiente para tener por acreditado el ingreso del mismo como aporte a la sociedad, pues para ello es menester la decisión del órgano pertinente en ese tópicico (del dictamen del Fiscal ante la Cámara que ésta comparte y hace suyo). R. C.

Cámara Nacional Comercial, Sala B, octubre 30 de 1997. – Autos: “Electromecánica Na-Riel, S. R. L. s/quiebra”.

Dictamen del Fiscal ante la Cámara.— 1. Viene apelada la sentencia de la *a quo* que no hizo lugar al levantamiento de la clausura solicitada en la presente quiebra.

2. El memorial obra a fs. 239/245 y fue contestado a fs. 246/248.

3. Sostuvo la *a quo* que los inmuebles de la calle Corrientes 1145, piso 6, unidades funcionales 66 y 67 fueron adquiridos por Juan D’ Adamo en gestión de negocios para Electromecánica Na-Riel, S. A. Agregó que el trámite de transformación de Electromecánica Na-Riel, S. R. L. a sociedad anónima no fue cumplido ya que, iniciado el trámite ante la Inspección General de Justicia, fue archivado. Concluyó que los inmuebles fueron adquiridos por Electromecánica Na-Riel, S. R. L. y ponderó, como elemento corroborante, que los inmuebles fueron incorporados al patrimonio de la hoy fallida conforme resulta del balance correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de marzo de 1990. Encuadró legalmente el caso dentro de los supuestos de dominio imperfecto, sujeto a la condición resolutoria de que la fallida aceptara la compra efectuada por D’ Adamo. La aceptación la tuvo por cumplida con la incorporación del inmueble al balance.

El apelante, acreedor del señor D’ Adamo a título personal, afirma que existe violación del derecho de defensa en juicio porque no se sustanció con él la oposición del síndico al levantamiento de la clausura; que la no aceptación de la compra del inmueble por Electromecánica Na-Riel, S. A. importa que el do-

minio permanece en cabeza del comprador. Finalmente se agravia de la imposición de costas.

No advierto en el *sub lite* vulnerado el derecho de defensa en juicio ni el debido proceso por cuanto, no obstante la falta de sustanciación de la oposición del síndico, en definitiva, pudo la parte controvertir los fundamentos de la sentencia, que rechazó el levantamiento de la clausura, en oportunidad de interpretar y fundar el recurso de apelación objeto de análisis.

La clausura del establecimiento es una consecuencia natural del desapoderamiento del deudor por la cual se materializa en la práctica la incautación de bienes de aquél. Es una medida asegurativa tendiente a preservar la integridad patrimonial del fallido, más exactamente, la de todos aquellos bienes que se encuentran en poder de éste al momento de la falencia, con independencia de que sean o no de propiedad del quebrado. Por ello para que proceda el levantamiento de tal medida es menester acreditar la verosimilitud del derecho que se invoca (CNCom., Sala C, 25-11-1992, “Nieto, Oscar s/quiebra s/inc. levantamiento de clausura”).

En el *sub examine*, quien pretende el levantamiento de la clausura invocó su calidad de acreedor embargante de dos bienes inmuebles que figuran inscriptos a nombre de Jorge D’ Adamo. Explicó que, el 2 de junio de 1994, promovió juicio ejecutivo contra Juan D’ Adamo en el que obtuvo el embargo de los inmuebles sitos en Av. Corrientes 1145, 6° piso, unidades funcionales 66 y 67 de Capital Federal, la cautela se inscribió el 17 de noviembre de 1994. Luego, se dispuso la venta de los inmuebles con fecha 10 de octubre de 1995.

La quiebra de Electromecánica Na-Riel, S. R. L. se declaró el 14 de noviembre de 1994. Es a partir de allí que se aplican los efectos del desapoderamiento respecto de los bienes que posea la fallida.

A la fecha de la declaración de quiebra, los inmuebles clausurados no figuraban registralmente inscriptos a nombre de la fallida.

El único medio que exterioriza la situación jurídica de un inmueble, son los certificados que emanan del Registro de la Propiedad (ley 17801 [ED, 23-921], art. 22).

De los certificados de dominio agregados a fs. 140/142 y fs. 143/145, se desprende que los inmuebles clausurados figuran inscriptos a nombre de Juan D’ Adamo. En los asientos de dominio de ambos inmuebles se consignó “gestión de negocios para Electromecánica Na-Riel, S. A. inscripción trámite N° 114.659”.

Se ha decidido, en jurisprudencia que comparto, que la adquisición de un inmueble para y con dinero de una sociedad que debía aceptar luego la compra, constituye una operación susceptible de ser encuadrada dentro de la figura jurídica de la estipulación en favor de terceros (arts. 504, 1161 y 1162, Cód. Civil). El instituto jurídico se traduce en el dominio del bien con modalidades especiales, asimilables a las que componen el dominio fiduciario, por cuanto la adquisición se realiza con miras a transmitir la propiedad a un tercero, con sujeción al cumplimiento de una condición resolutoria, que en el caso, será la aceptación del beneficio por el fideicomisario. Hasta entonces, el fideicomisa-

rio sólo tiene un derecho a adquirir el dominio, y no el dominio mismo, que permanece en la persona del comprador. Los acreedores del comprador, por consiguiente, se encuentran habilitados para actuar sobre el bien hasta tanto el beneficiario acepte la operación (CNCom., Sala E, 15-4-1988, “Argentaria, S. A. C. F. c. Herrera Automotores s/ejec.” [ED, 130-118]; ídem, 31-12-1987, “Barcesat, Rafael c. Atalaya, S. A. s/ejecutivo”).

En sentido coincidente se decidió que, cuando el comprador adquiere un inmueble para un tercero, se trata de una estipulación en favor de terceros, y no una gestión de negocios. Se configura una adquisición contractual de un inmueble, por cuenta y orden de un tercero –beneficiario–, que debe aceptar la adquisición mediante escritura pública, conservando el comprador el derecho de revocar el beneficio, mientras éste no hubiese sido aceptado. La aceptación del beneficiario es un acto unilateral, que surte efectos desde su declaración. El instituto jurídico se traduce en un dominio del bien con modalidades especiales, asimilable a las que componen el dominio fiduciario, existiendo una situación provisoria, o de inestabilidad en la titularidad dominial, que ha de quedar resuelta al aceptarse la adquisición. Los acreedores del comprador se encuentran habilitados para agredir el bien, hasta tanto el beneficiario acepte la operación (CNCom., Sala B, 24-8-1990, “Peña, Horacio s/tercería de dominio en autos: Tarantino, Leonardo Carlos c. Peña, Héctor H. s/ejecutivo”).

En la *sub lite*, a mi juicio, no se probó la aceptación por la sociedad, Electromecánica Na-Riel, S. R. L., de la compra del bien inmueble a su favor, acto que conforme lo anticipé requería de instrumento público (art. 1184, inc. 10, Cód. Civil).

De otro modo la sola incorporación del bien inmueble en el balance de la sociedad, en mi opinión, no resulta suficiente para tener por acreditada la existencia de un aporte irrevocable de capital por parte del socio Juan D’ Adamo mientras éste no hubiese sido aceptado. La aceptación del beneficio es un acto unilateral, que surte efectos desde su declaración, sin necesidad de consentimiento del comprador; producida la aceptación, el beneficio se torna irrevocable (CNCom., Sala B, 24-8-1990, “Peña, Horacio Héctor s/tercería de dominio en autos: Tarantino, Leonardo Carlos c. Peña, Héctor H. s/ejecutivo”).

A mi juicio, a la fecha de declaración de quiebra el dominio no se había perfeccionado en cabeza de la fallida.

En efecto, era necesario que Electromecánica Na-Riel, S. A. o, ante el archivo del trámite de transformación, Electromecánica Na-Riel, S. R. L. hubiese aceptado el dominio del bien, acto este último al que la ley dota de requisitos formales especiales (art. 1184, inc. 10 Cód. Civil).

Incluso desde el punto de vista del derecho societario, prestigiosa doctrina, en opinión que comparto, al analizar el aporte irrevocable en su tipificación como cuenta expresó que: “...El aporte a cuenta de futura emisión es ofrecido por el aportante y aceptado por el directorio, pero siempre ad referendum de la asamblea. Si se lo coloca como cuenta de capital en sentido propio y pleno, se estaría obligando a la sociedad a considerarlo tal, sin haber decisión del órgano pertinente en ese tópico...” (Alegría, Héctor, “Nuevas reflexiones sobre

aportes a cuenta de futura emisión”, *Revista de Derecho Comercial y de las Obligaciones*, t. 1995-A-91/92).

De tal modo, resulta insuficiente la mera inclusión dentro del balance para tener por aceptado el ingreso del bien como aporte a la sociedad. Máxime cuando se trata del aporte de un bien inmueble al que la ley de sociedades revisió de recaudos especiales (arts. 38, 51, ley 19550 [ED, 42-943] y sus modificaciones).

Sobre tales bases, considero que tanto desde el punto de vista del derecho de dominio del bien como desde el ámbito del derecho societario, no se encuentra demostrado que los inmuebles pertenecieran a la fallida al momento de la declaración de quiebra.

4. La cuestión referida a la imposición de las costas –tal el tema suscitado en el *sub lite*– si bien puede afectar mediatamente el activo concursal, no compromete –como principio y en el caso– el interés público por el cual debo velar. Así lo ha sostenido reiteradamente esta Fiscalía antes de ahora, en solución que encuentra sustento en lo dispuesto por el art. 117, incs. 1º, 4º y 6º de la ley 1893, que rige el desempeño del Ministerio Público.

5. En consecuencia, opino que V. E. debe revocar la sentencia apelada. Octubre 22 de 1997. – *Raúl A. Calle Guevara*.

Buenos Aires, octubre 30 de 1997. – Y *Vistos*: 1. Quien requirió el levantamiento de la clausura de ciertos inmuebles donde funcionaba la sede de la fallida, impugnó el decisorio de fs. 225/28, que rechazó el pedido. El memorial de fs. 239/45 fue respondido por el funcionario concursal a fs. 246/48.

2. Los fundamentos desarrollados por el señor Procurador Fiscal en el dictamen precedente –concordantes con los antecedentes de esta Sala allí citados– sustentan la estimación del recurso.

3. Destácase que los elementos de juicio incorporados a la causa permiten fundar la pretensión del recurrente: los inmuebles en cuestión no se hallan inscriptos registralmente a nombre de la sociedad hoy fallida sino del señor Juan D’ Adamo, deudor del apelante quien, en virtud del juicio ejecutivo seguido en su contra (expte. N° 24.850.94), ha logrado que se trabe embargo sobre esos inmuebles y se decrete subasta.

Y si bien la adquisición se realizó en orden a la transmisión ulterior de la propiedad a un tercero –en el caso, Electromecánica Na-Riel, S. R. L.– lo cierto es que no medió inequívoca aceptación de la compra, de forma tal que pudiese oponerse a quien hoy pretende legítimamente agredir el bien cuya titularidad registral exhibe el mencionado señor D’ Adamo.

4. Estímase el recurso de apelación interpuesto a fs. 232 y revócase lo resuelto a fs. 225/28. Con costas (Cpr. 69). Deberá el tribunal *a quo* disponer los medios conducentes para el levantamiento de la clausura de los inmuebles de la calle Corrientes 1145, unidades funcionales 66 y 67.

Devuélvase, encomendándole al *a quo* las notificaciones. La Sra. Juez de Cámara, Dra. *Ana I. Piaggi*, no interviene por hallarse en uso de licencia (art. 109, RJN). *Enrique M. Butty*. – *María L. Gómez Alonso de Díaz Cordero*.