

SOCIEDADES. TEORÍA DE LA PENETRACIÓN. PRESIDENTE DE LA SOCIEDAD. ACTOS REALIZADOS EN EXCESO DE SUS FUNCIONES. FALSIFICACIÓN DE UN ACTA DE ASAMBLEA. CONTRATO DE MUTUO HIPOTECARIO. NULIDAD PROCESAL*

HECHOS:

El presidente de una sociedad falsificó un acta de asamblea a los efectos de celebrar un contrato de mutuo hipotecario en nombre de la sociedad representada. El juez de primera instancia rechazó la demanda tendiente a obtener la nulidad de la escritura mediante la cual se instrumentó el mencionado contrato. La Cámara declaró ineficaces el mutuo y la constitución de la hipoteca.

cuál se instrumentó un contrato de mutuo hipotecario, si el presidente de la sociedad deudora fraguó un acta de asamblea con el objeto de acreditar falsamente una autorización para obtener dicho préstamo, toda vez que ni la celebración del mutuo ni la constitución de la hipoteca fueron decididas por órganos sociales competentes y, por ende, dichos actos no resultan imputables a la sociedad.

DOCTRINA:

- 1) *Corresponde declarar la nulidad de la escritura por medio de la*

Cámara Nacional Civil, Sala I, julio 1° de 2003. Autos: “Soc. Italiana de Socorros Mutuos Porta Pia (puerta P) c. Solondoeta, José A.”

*Publicado en *La Ley* del 2/10/2003, fallo 106.278.

2ª Instancia. — Buenos Aires, julio 1º de 2003.

El doctor *Ojea Quintana* dijo:

La sentencia de fs. 407/17 que rechazó la demanda entablada por Sociedad Italiana de Socorros Mutuos “Porta Pía” (en adelante, Sociedad Italiana) contra José Alberto Solondoeta, Juan Carlos Solondoeta y C. A. L., con costas, fue apelada por la actora. A fs. 467/74 expresó sus agravios, respondidos a fs. 479/82 y 484/8.

Según resulta de la escritura pública N° 4 del 6 de enero de 1994, autorizada por el escribano C. A. L., titular del Registro Notarial N°... de esta ciudad, Néstor Haroldo Vilches, en su carácter de presidente de Sociedad Italiana, en nombre y representación de la misma recibió en préstamo de José Alberto Solondoeta y Juan Carlos Solondoeta la cantidad de u\$s 97.750, en las condiciones que se establecen, en garantía de lo cual gravó con derecho real de hipoteca en primer grado en favor de los acreedores el inmueble que se individualiza, sito en la localidad de Lincoln, provincia de Buenos Aires, perteneciente a la referida sociedad.

Posteriormente, ante el incumplimiento de la tercera de las cuotas convenidas, los señores Solondoeta iniciaron ejecución hipotecaria contra Sociedad Italiana. La sentencia recaída en primera instancia —confirmada por esta Sala— rechazó la excepción de inhabilidad de título opuesta y mandó llevar adelante la ejecución; pero el trámite del proceso fue finalmente suspendido, consintiendo las partes tal resolución (fs. 45, 65 y 195, expte. 65.698/95 agregado por cuerda).

Así las cosas, Sociedad Italiana promovió la demanda que origina estos autos contra José Alberto Solondoeta, Juan Carlos Solondoeta y el escribano C. A. L., en los términos del art. 553 del Cód. Procesal, pretendiendo que se declare la nulidad de la escritura de marras y en consecuencia la improcedencia de la ejecución, retrotrayendo su situación a la existente con anterioridad al inicio de dicha ejecución, así como también que se condene a los demandados a pagar todos los gastos y honorarios generados por ella. Demanda que, como lo indiqué al inicio, fue rechazada por el *a quo*.

Cabe destacar ante todo que, tal como se desprende de la escritura en cuestión, Vilches justificó la existencia de la sociedad y el carácter de representante legal de la misma con la siguiente documentación, que el notario dijo haber tenido a la vista y cuya copia agregó al protocolo: a) estatuto de Sociedad Italiana y su reconocimiento como persona jurídica (fs. 300/7); b) acta de la asamblea del 18 de julio de 1993, en la que se eligieron autoridades, entre ellas a Vilches como Presidente, obrante al folio 194 del Libro de Actas de asamblea número 1 (fs. 319/21); c) acta de la reunión de la Comisión Directiva en la que se autorizó el mutuo hipotecario, obrante al folio 205 del mismo Libro de Actas de asamblea (fs. 322). A lo que cabe añadir que en esta última se refiere que la asamblea extraordinaria del 4 de julio de 1993 había aprobado dicha operación.

Ahora bien, corre agregada por cuerda la causa N° 718/99, tramitada ante el Tribunal Oral en lo Criminal N° 28 de esta Capital Federal. En ella recayó

sobreseimiento en favor de C. A. L. por el cargo de estafa (fs. 408/11). En cambio, la sentencia condenó a Néstor Haroldo Vilches como autor penalmente responsable del delito de defraudación por administración fraudulenta, a la pena de dos años y seis meses de prisión, en suspenso, con arreglo a los arts. 26, 29 inc. 3, 45 y 173 inc. 7 del Cód. Penal (fs. 506/9).

Para ello, el mencionado Tribunal consideró probado que Vilches, “fraguando un acta de asamblea y otra de una reunión de la Comisión Directiva de la ‘Sociedad Italiana de Socorros Mutuos Porta Pía’, que presidía, utilizando folios del libro de actas supuestamente extraviados, acreditó falsamente una autorización para obtener un mutuo y mediante su uso, obtuvo un préstamo hipotecario ante el escribano C. A. L., titular del Registro de Contratos Públicos N° ... de esta ciudad, que fue documentado en la escritura de hipoteca número cuatro de fecha 6 de enero de 1994 cuya copia obra a fs. 152/7, comprometiendo el inmueble de la mutual y defraudando en definitiva a los acreedores hipotecarios”.

En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto por el art. 1102 del Cód. Civil, lo establecido en dicha sentencia sobre la existencia del hecho principal constitutivo del delito y la culpa del condenado no pueden revisarse en este proceso. Por lo que cabe tener por cierto que Vilches fraguó tanto el acta de la asamblea extraordinaria del 4 de julio de 1993 (fs. 435/6, causa penal) como el acta de la reunión de la Comisión Directiva en las que figuraba como aprobado el mutuo hipotecario, de lo que se sigue que la operación nunca fue decidida por los órganos de Sociedad Italiana con competencia para hacerlo (arts. 19 y 35 del estatuto).

Al celebrar el mutuo y gravar con hipoteca el inmueble de la entidad Vilches excedió, pues, las atribuciones que tenía como presidente de Sociedad Italiana (art. 20 del estatuto). Y, en tales condiciones, esos actos no son imputables a esta última. Como lo prescribe el art. 36 del Cód. Civil, se reputan actos de las personas jurídicas los de sus representantes legales, siempre que no excedan los límites de su ministerio, como ocurrió en la especie. En lo que excedieren –continúa dicho precepto– sólo producirán efecto respecto de los mandatarios. A su vez, el art. 1161 dispone: Ninguno puede contratar a nombre de un tercero, sin estar autorizado por él, o sin tener por la ley su representación. El contrato celebrado a nombre de otro, de quien no se tenga autorización o representación legal, es de ningún valor, y no obliga ni al que lo hizo. En suma, tanto la celebración del mutuo como la constitución de la hipoteca instrumentados en la escritura examinada carecen de todo efecto con relación a Sociedad Italiana.

Ello torna innecesario analizar las cuestiones tratadas en la sentencia en recurso, a saber, si la firma de Vilches como presidente de Sociedad Italiana debió ser refrendada por el secretario de la misma con arreglo a lo dispuesto por el art. 20 del estatuto (fs. 300/17), ya que la operación no fue decidida por los órganos sociales competentes y aquél actuó excediendo sus atribuciones; como tampoco la cuestión relativa al cumplimiento de las exigencias del art.

1003 del Cód. Civil (texto según ley 15875), ya que la validez de la escritura es independiente y no supone la validez de los actos instrumentados en ella.

Por otra parte, la responsabilidad de Sociedad Italiana tampoco puede fundarse en una suerte de mandato aparente. Su configuración depende fundamentalmente de la existencia de culpa en el mandante, por generar esa apariencia; y en la especie es claro que no puede reprocharse a dicha entidad la designación de Vilches como presidente ni que éste adulterara las actas de una asamblea extraordinaria y una reunión de la Comisión Directiva y acreditara con ellas ante el notario sus atribuciones para contraer la deuda y constituir la hipoteca. Y esto supuesto, tampoco se advierten otras circunstancias susceptibles de justificar la admisión del mandato aparente.

Reitero pues: el préstamo y la constitución de la hipoteca no fueron decididos por los órganos competentes de Sociedad Italiana y Vilches intervino excediendo sus atribuciones como presidente de aquélla, respecto de la cual, por ende, tales actos carecen de eficacia. Ello sin perjuicio, claro está, de la responsabilidad que pueda corresponder a Vilches y al escribano L. frente a los acreedores.

Tal conclusión no autoriza a declarar la nulidad de la ejecución hipotecaria. Mas no habiendo mediado pagos sin causa al suspenderse el procedimiento, como lo indiqué al inicio, impone el resarcimiento de los daños y perjuicios sufridos por Sociedad Italiana a causa de dicha ejecución (art. 553, Cód. Procesal; esta Sala, “Frega c. Faralle de Saud”, del 4/8/93, publicado en *La Ley*, 1994-E, 472 con nota de Edgardo H. Sassi, “El juicio de conocimiento posterior no es el ámbito adecuado para discutir la validez o nulidad de la ejecución”; Sala A, “Caneto, Gustavo L. c. Domínguez, José”, del 18/11/98, *JA*, 2000-I-424). Consecuentemente, los entonces ejecutantes y aquí demandados José Alberto Solondoeta y Juan Carlos Solondoeta deben pagar el importe de los gastos y honorarios generados a Sociedad Italiana por el referido proceso ejecutivo (Sala F, “Davor S. R. L. c. Sadovet, Marcelo René s/ cobro de sumas de dinero”, del 14/10/96, sumario 9326 [Secr. Jurispr.] *La Ley*, 1997-C, 241; *DJ*, 1997-2-24); C2a Civil y Com. La Plata, Sala 3ª, “Diconno, Susana c. Elosegui, Liliana y otros s/ cobro de alquileres”, del 5/12/89; Lino E. Palacio, *Derecho Procesal Civil*, t. VII, pág. 781, N° 1214-b; Carlos Eduardo Fenochietto y Rolando Arazi, *Código Procesal...*, t. 2, com. art. 553; Enrique M. Falcón, *Código Procesal...*, t. III, N° 553.9.9.; Jorge L. Kielmanovich, *Código Procesal...*, t. II, com. art. 553; importe cuya determinación deberá efectuarse en la etapa de ejecución de esta sentencia.

Voto pues para que se declaren ineficaces con relación a Sociedad Italiana el mutuo y la constitución de la hipoteca instrumentados en la escritura pública N° 4 del 6/1/94, autorizada por el escribano C. A. L., titular del registro notarial N°... de la Capital Federal, y se condene a José Alberto Solondoeta y a Juan Carlos Solondoeta a pagar a la actora el importe de los gastos y honorarios generados a esta última con motivo del trámite de los autos “Solondoeta, José Alberto y otro c. Sociedad Italiana de Socorros Mutuos Porta Pía s/ ejecución hipotecaria” (expte. 65.688/95) (*La Ley*, 1996-D, 823; *DJ*, 1996-2-1025),

que se determinará en la etapa de ejecución, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda corresponder Néstor Haroldo Vilches y al escribano C. A. L. frente a los nombrados José Alberto Solondoeta y J. C. S. En ambas instancias, las costas del proceso deben imponerse a los codemandados José Alberto y Juan Carlos Solondoeta, con excepción de las derivadas de la intervención de C. A. L. que deben ser soportadas por él.

Por razones análogas, el doctor *Fermé* adhiere al voto que antecede.

La doctora *Borda* no interviene por hallarse en uso de licencia (art. 109, R. J. N.).

Por lo que resulta de la votación sobre la que instruye el Acuerdo que antecede, se resuelve: 1) revocar la sentencia de fs. 407/17 con este alcance: a) se declaran ineficaces con relación a Sociedad Italiana de Socorros Mutuos “Porta Pía” el mutuo y la constitución de hipoteca instrumentados mediante la escritura pública N° 4, del 6 de enero de 1994, autorizada por el escribano C. A. L., titular del registro N°... de la Capital Federal; b) se condena a José Alberto Solondoeta y Juan Carlos Solondoeta a pagar a la actora el importe de los gastos y honorarios generados a esta última con motivo del trámite de los autos “Solondoeta, José Alberto y otro c. Sociedad Italiana de Socorros Mutuos Porta Pía s/ ejecución hipotecaria” (expte. 65.698/95), importe que deberá determinarse en la etapa de ejecución de esta sentencia; c) ello sin perjuicio de la responsabilidad que pueda corresponder a Néstor Haroldo Vilches y al escribano C. A. L. frente a José Alberto Solondoeta y a Juan Carlos Solondoeta. 2) imponer las costas de ambas instancias a los codemandados José Alberto Solondoeta y Juan Carlos Solondoeta, con excepción de las derivadas de la intervención de C. A. L. que deben ser soportadas por él.

Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad. — *Julio M. Ojea Quintana*. — *Eduardo L. Fermé*.