

Sociedad irregular o de hecho

Existencia: prueba testimonial; insuficiencia. Contratos: contrato preparatorio: incumplimiento; resarcimiento; daño al interés negativo; rentabilidad estimada; rechazo.

- 56749 - CNCom., Sala C, 11/6/2010 - "Castelao, Mario Pedro c/ Wittman, Juana y otros s/ ordinario". (Publicado en *El Derecho*, Buenos Aires, Universidad Católica Argentina, año XLIX, n° 12690, 11/2/2011).

1. — Si bien el artículo 25 de la Ley 19.550 establece que la existencia de la sociedad puede acreditarse por cualquier medio de prueba cuando, como en el *sub lite*, se excede la tasa legal, solo puede valer la prueba testimonial cuando existe principio de prueba por escrito, por lo cual no cabe tener por acreditada la existencia de la sociedad invocada por el actor, pues aquel no ha arrimado a la causa otros elementos de los que pueda derivarse la constitución de dicho ente. Máxime que el mero hecho de haber participado en algún negocio en forma conjunta no implica, de por sí, la conformación de una sociedad *stricto sensu*, ya que, para ello, se requiere, además, la presencia de la *affectio societatis* y la comunidad de aportes en pos de un fin común a desarrollarse en el tiempo y que no se agote en la realización de una única operación.

2. — Determinada la inexistencia de una sociedad de hecho entre los litigantes, cabe considerar que el contrato entre ellos habido, por el cual el actor aportó dinero para la constitución de un fideicomiso para llevar a cabo un proyecto in-

mobiliario, fue un contrato preparatorio que tuvo por finalidad la formalización de otro contrato —el del fideicomiso—, por lo cual, dado que este nunca llegó a concretarse y los demandados no acreditaron, ni siquiera mencionaron, el destino de los fondos aportados ni tampoco brindaron explicaciones acerca de la forma en que se procedería respecto del emprendimiento, es dable concluir que ha mediado, por parte de estos últimos, un evidente incumplimiento de lo convenido que los hace responsables por la devolución de las sumas entregadas y por el resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados.

3. — Dado que, en el caso, el contrato de fideicomiso mediante el cual iba a ser llevado a cabo cierto emprendimiento inmobiliario, para cuya realización el actor le entregó a los accionados las sumas cuya devolución se pretende, no llegó siquiera a ser suscripto, aquel carece de título válido para reclamar el resarcimiento de las ganancias que fueron oportunamente estimadas y que no se percibieron debido a la frustración del proyecto; por lo cual,

no resulta procedente añadir a los intereses el resarcimiento del rubro reclamado en concepto de rentabilidad estimada, por cuanto tales réditos constituyen, por sí mismos, la consecuencia inmediata y necesaria del incumplimiento de la obligación. Desde esta perspectiva, al no ha-

ber intereses convenidos por los litigantes, conforme lo prescribe el artículo 622 del Código Civil, se deben los intereses legales, siendo esta la renta que el acreedor hubiera podido obtener en caso de haber sido devueltas las sumas reclamadas en tiempo oportuno. R. C.

Subasta pública

Compraventa en comisión. Planteo de nulidad de la subasta. Incompleta información en los edictos sobre las condiciones del inmueble. Precio de la subasta inferior al real del mercado. Integración de la seña al día siguiente del remate. Validez de la subasta. Disidencia.

- 115251 - CNCiv., Sala H, 19/11/2010 - "Zeltray Investments S. A. c/ Galion Federal Corp. y otros". (Publicado en *La Ley*, Buenos Aires, *La Ley*, año LXXV, nº 39, 24/2/2011).

1. — Aun cuando se hubiere declarado de oficio la nulidad de la compra en comisión, teniéndose al postor como comprador, se mantiene la validez de la subasta y se evita que aquellos que obraron en contra de lo establecido en el artículo 598, inciso 7, del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, ocasionando demoras en la sustanciación de la causa, se vean premiados con los efectos de una nulidad de la subasta^[1].

2. — La negligencia del adquirente del inmueble subastado en examinar la causa en la que se decretó el remate no es excusa para admitir la nulidad de la subasta, con sustento en la incompleta in-

formación acerca de las condiciones del inmueble contenida en los edictos, ya que las constancias del expediente son de conocimiento insoslayable de parte de todos los interesados, al punto de no poder luego cualquiera de ellos pretender desconocer lo que de aquellas resulta.

3. — El hecho de que el precio obtenido en un remate sea inferior al valor de mercado del inmueble no resulta suficiente para dar razonabilidad al planteo de nulidad de la subasta, ya que es de público y notorio conocimiento que quien adquiere un inmueble por remate judicial suele abonar un precio algo inferior al que acostumbra a pagarse en el mercado de