

Expediente: **4095/18**

Carátula: **CONSORCIO ZONA FRANCA S.A. TUCUMAN C/ DI MARCO LILIANA Y OTRO S/ REIVINDICACION**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN SALA III**

Tipo Actuación: **FONDO (RECURSO) CON FD**

Fecha Depósito: **25/04/2024 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

90000000000 - *JEREZ, VICENTE-DEMANDADO/A*

20368662888 - *CONSORCIO ZONA FRANCA TUCUMAN S.A., -ACTOR/A*

20178590074 - *DI MARCO, LILIANA PATRICIA-DEMANDADO/A*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala III

ACTUACIONES N°: 4095/18



H102234909492

Expte. n° 4095/18

En la Ciudad de San Miguel de Tucumán, abril de 2024, reunidos los Sres. Vocales de la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial, Sala IIIa., Dres. Carlos Miguel Ibáñez y Alberto Martín Acosta con el objeto

de conocer y decidir los recursos interpuestos contra la sentencia dictada en los autos caratulados "**CONSORCIO ZONA FRANCA S.A. TUCUMAN c/ DI MARCO LILIANA Y OTRO s/ REIVINDICACION**"; y abierta la vista pública, el Tribunal se plantea la siguiente cuestión: ¿ESTA AJUSTADA A DERECHO LA SENTENCIA APELADA?

Practicado el sorteo de ley para determinar el orden de la votación, el mismo dio el siguiente resultado: Dres. Carlos Miguel Ibáñez y Alberto Martín Acosta.

EL Sr. VOCAL DR. CARLOS MIGUEL IBAÑEZ, DIJO:

1.- Vienen estos autos para resolver el recurso de apelación articulado por el letrado Edmundo Enrique Ariel Clementti, apoderado de la demandada Liliana Patricia Di Marco, contra la sentencia de fecha 26/4/2022, dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la VIIIa Nominación, en la que resolvió: "I. Rechazar la excepción de falta de acción interpuesta por el letrado Edmundo Enrique Ariel Clementti, en representación de la codemandada Liliana Di Marco, conforme lo considerado. II. Hacer lugar a la demanda de reivindicación deducida por Consorcio De Zona Franca Tucumán SA, por medio de su apoderado Luis Rodolfo Cebe, con el patrocinio letrado del Dr. Patricio Cebe, en contra de Liliana Patricia Di Marco, DNI n° 17.860.140, y de Vicente Jerez, DNI n° 8.088.875, por lo que se los condena a restituir a la actora la fracción del inmueble que ocupan indebidamente, ubicado en Los Ralos, Ruta Provincial n° 303, Km. 13,7, Cruz Alta, de esta Provincia, de una Superficie de 8 has. 0.013,4215 m2; Padrón n° 674.848; Matrícula 13.499 Bis; Orden 937, CI, S.L., M. 159, Subparcela 246 H, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral A-15410, en el plazo de diez días de quedar firme la presente, conforme lo considerado. III. Costas, a cargo de los demandados vencidos, conforme se considera".

El recurrente expresó agravios mediante

presentación de fecha 12/8/2022, donde requirió que se recepte el recurso de apelación articulado, revocándose la sentencia atacada con costas a la parte actora.

En primer lugar, refirió de modo general a las inconsistencias e incongruencias de la sentencia recurrida, señalando que las mismas la invalidan como acto jurídico capaz de impartir justicia en el caso concreto.

En ese orden sostuvo, que del planteo de la acción de la parte actora en autos, por medio de un libelo de tres carillas, se desprende la endeblez técnico-jurídica de la demanda para intentar eficazmente la pretensión reivindicatoria, ya que: a) describe deficientemente la documental que agrega en apoyo a su pretensión, lo cual generó la oposición de su parte por dicho yerro, oposición que nunca fue contestada, y por ende fue consentida por la parte accionante y no considerada por el Sr. Juez en su sentencia; b) no acompañó plano del inmueble que pretende reivindicar, sino que agregó el plano de una sociedad ajena al pleito, de 35 hectáreas; c) relacionado con el punto anterior, conculcó la accionante su carga procesal de "precisar" la superficie y ubicación del inmueble objeto de la acción reivindicatoria que ejercita, deber ritual que surge por imperio del art. 278 inc 3 de CPCC; d) el informe del Registro Inmobiliario de Tucumán que adjuntó, contiene asientos y un anexo que denota claramente que hubo ventas sobre la Matrícula Registral A-15410 que afectaron a la propiedad en cuanto a su extensión y dimensiones, pero nada de esto está explicado por la accionante en la demanda o en las etapas procesales ulteriores y pertinentes para detallar en forma precisa y concreta el inmueble al cual se dirige la acción de reivindicación.

Indicó que dichas falencias, hicieron incurrir al Sr. Juez en yerros fundamentales en su sentencia: 1) su intento de describir el inmueble objeto de reivindicación, con mención expresa de dimensiones y linderos, supliendo la carga procesal de la demandante, es notoriamente deficiente pero revelador de la parcialidad y favoritismo, quebrando al deber legal de imparcialidad y provocando un desbalance en el proceso (afectación de la garantía constitucional del debido proceso y de la defensa en juicio, art. 18 CN), realizando conclusiones sobredimensionadas en cuanto a la superficie del fundo en cuestión, por ende, arbitraria e injusta que incluso, afectan el derecho de propiedad (art. 17 CN) de terceros ajenos al proceso. Enfatizó en que esas graves consecuencias muestran claramente la iniquidad del acto jurisdiccional apelado.

Continuó diciendo, que no menos relevantes y contundentes resultan las complacencias del Sr. Juez con las irregularidades de la sociedad comercial accionante. Que efectivamente, Consorcio Zona Franca Tucumán SA (en adelante, CZFTSA), se encuentra en estado de disolución societaria, situación afirmada y probada en autos por su parte, con prueba documental contundente y mediante la producción de la prueba informativa emanada del organismo público de control (el Registro Público), es decir, instrumentos de primera magnitud probatoria por su presunción de autenticidad y por hacer plena fe de su contenido (documentos públicos).

Que en ese contexto, el propio Juzgador ha admitido el estado de disolución societaria de CZFTSA pero, producto de un razonamiento sesgado e incongruente, no admitió las derivaciones y obligaciones legales (Ley n° 19.550) que impone tal situación a la parte accionante el ordenamiento jurídico, permitiendo la actuación en justicia sin los mandatos y facultamientos que exige la ley para las sociedades en estado de disolución.

Expresó que como lo sostuviera en reiteradas veces y por medio de las impugnaciones del caso, CZFTSA actúa en fraude a la ley simulando por intermedio de su supuesto representante estar conforme a derecho, con total incumplimiento de normas obligatorias (falta de actas, balances, comunicaciones al organismos de control, asambleas, registraciones ante el organismo de control

de los liquidadores) que impone el ordenamiento legal societario, no habiendo realizado ningún acto jurídico válido en ese sentido, para actuar en Justicia conforme a derecho.

Agregó que esa parcialidad del Juzgador, vulnera en el proceso, el principio de igualdad ante la ley consagrado por el art. 16 de la CN y ratificada por el art. 5 de nuestra Constitución Provincial y la garantía del debido proceso (art. 18 CN), pilares fundamentales de nuestro sistema republicano de gobierno.

Adujo que ese panorama de parcialidad manifiesta en la sentencia, se agrava si se valora la competencia específica en lo Civil y Comercial de parte del Sr. Juez, conforme a la pauta valorativa de conducta del art. 1725 del CCyCN: “Cuanto mayor sea el deber de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas, mayor es la diligencia exigible al agente y la valoración de la previsibilidad de las consecuencias...”.

A continuación, expuso de manera particular los agravios que la resolución apelada genera a su parte.

1) Como primer agravio, hizo mención al rechazo de la excepción de falta de acción, por falta de aplicación del principio *iura novit curia*, con vulneración de la garantía de igualdad ante la ley (art. 16 de la CN).

En tal sentido sostuvo, que el Sr. Juez omitió considerar el accionar en fraude a la ley de CZFTSA, quien al demandar a su mandante simuló una normalidad societaria inexistente, vulnerando el principio de buena fe y lealtad procesal (art. 69 CPCC) al presentarse por intermedio de un pretendido representante/administrador pero sin tener el mandato específico que se da a los liquidadores, ni probando la resolución de los socios de reconducir la sociedad (art. 95 Ley n° 19.550), dado su estado de disolución.

Que en las condiciones descriptas, la acción reivindicatoria jamás debería haber tenido curso ni provocar el desgaste jurisdiccional que provocó, producto de la displicencia del Sr. Juez en el análisis de admisibilidad de la acción y de los presupuestos mínimos indispensables para actuar en derecho de la accionante y/ o sus representantes.

Que en efecto, al momento de ejercitar la pretensión reivindicatoria, CZFTSA se encuentra en estado de disolución por la causal del art. 94 inc. 4 de la Ley n° 19.550 (imposibilidad sobreviniente de consecución de su objeto), tal como lo prueba la documental aportada: 1) Decreto n° 4.133/9-MDP de Tucumán, de fecha 21/12/2016 (obrante a fs. 61/63), por el cual se declara la caducidad de la concesión otorgada al CZFTSA, 2) Resolución n° 278/2013 de fecha 4/7/2018 del Ministerio de Producción de la Nación, que convalidó la caducidad del Dcto. 4.133/9-MDP, de Diciembre de 2016.

Que tal contexto societario impone dos alternativas: a) Liquidación (art. 102 y ss., Ley n° 19.550) y posteriormente extinción de la sociedad, b) Reconducción societaria, art. 95 de la Ley n° 19.550. Que ambas alternativas exigen una serie de actos de los órganos societarios que requieren publicidad especial e inscripciones en el Registro Público, además de mayorías específicas de socios para las decisiones, en uno u otro sentido.

Que ello debió ser expresado por el Sr. Juez en la sentencia, *a fortiori* por su competencia en lo comercial y por aplicación del principio *iura novit curia*, derivación del deber de administrar justicia del art. 31 del CPCC, no admitiendo poderes o mandatos que no sean contemporáneos o posteriores al estado de disolución por la aludida causal del art. 94 inc. 4 de la Ley n° 19.550, dado que ello demostraría la voluntad inequívoca de recuperación o protección del capital social, en su caso.

Que peor aún, el Sentenciante soslayó que la accionante dejó precluir la instancia para mostrar que obraba conforme a derecho, ya que CZFTSA pudo, al responder (escrito de fs. 152/154) el traslado ordenado en el numeral IV del decreto de fecha 20/9/2019 de fs. 149, demostrar que no estaba en estado de disolución *sine die* (que continúa hasta el presente), sino que había realizado las asambleas, los nombramientos de liquidadores, los registros de tales personas y actos de publicidad acordes a lo que establece y obliga el régimen legal, *so pena* de quedar en una irregularidad manifiesta en todo su accionar en caso de no hacerlo.

Que por esa razón, al momento de dictar sentencia el Sr. Juez debió expedirse en base a las constancias y pruebas de autos sobre ese cuestionamiento expreso que hizo su parte y que afecta a la parte actora y su representante, aplicando el principio *iura novit curia*, ya que si bien puede declarar improcedente la excepción *sine actione agit*, no puede soslayar la irregularidad de la situación de disolución societaria de CZFTSA, una vez admitida la misma tal como lo hizo en otros párrafos de su sentencia.

Que muy por el contrario, el Magistrado validó a CZFTSA para actuar en justicia a sabiendas de su estado disolución y que no realizó ningún acto legal para asumir esa situación, aceptando la documentación y poderes que con mala fe y faltando a los deberes de lealtad y probidad procesal (art. 69 del CPCC) presentó la accionante, lo que constituye una conducta y razonamiento notoriamente incongruente e inadmisibles en un juez, con competencia en materia comercial, lo que así debe declararse.

Finalizó este agravio, señalando que la sentencia recurrida ha vulnerado el principio de igualdad ante la ley, consagrado en el art. 16 de la CN, al permitir la actuación de una persona jurídica que actúa en fraude a la ley, atacando la garantía del debido proceso (art. 18 CN) y procediendo de modo incongruente en su argumentación y razonamiento.

2) Como segundo agravio, refirió a la parcialidad manifiesta y a la afectación de la defensa en juicio y a la garantía del debido proceso (art. 18 de la CN), ya que desde la contestación de la demanda, su parte viene sosteniendo la falta de rigor técnico del libelo con que pretende hacer valer la acción de reivindicación la demandante, así como la mala fe que hace gala al denunciar un domicilio real (RN 9 Km. 1285, Banda del Rio Salí Depto. Cruz Alta) que no le pertenece y que se probó que no es de CZFTSA, en clara violación a principios de lealtad y probidad procesal (art 69 del CPCC) y de los arts. 70 y 71 del CPCC que exigen la constitución de domicilio y la precisión del mismo, respectivamente.

Continuó señalando, que el escrito de tres carillas de la demanda, no describe el fundo rural que pretende reivindicar y que la dirección que alude en la ruta provincial es genérica, puesto que no especifica de qué lado de la ruta se encuentra conforme a puntos cardinales, no da dimensiones, linderos, límites, estado parcelario, entre otros aspectos fundamentales para el éxito de su pretensión, por lo que incumple con las prescripciones del art. 278, inc 3 del CPCC (la designación precisa del objeto de la demanda).

Consideró importante resaltar la trascendencia que tiene en la redacción de la demanda, la precisión de la descripción del fundo rural (que no se hizo), dado que a diferencia del inmueble urbano, el fundo rural es un inmueble que se diluye en una vasta extensión de tierra sin límites claros o demarcaciones evidentes que permitan adjudicar a uno u otro la pertenencia de cada cual, por lo que, ante semejante insuficiencia del escrito, su parte impugnó y consideró que la pretensión no podía prosperar por su anemia informativa y vaguedad descriptiva, más aun, considerando que la jurisprudencia se expidió en forma contundente al respecto. Citó jurisprudencia sobre el punto.

Bajo el título: “La documentación presentada en el juicio”, señaló:

a) Que oportunamente, también su parte impugnó poder especial de administración (adjuntado a fs. 17), por el cual el Sr. Cebe dice ser representante legal de CZFTSA, por tratarse de una escritura del año 2010, otorgado por un señor de apellido Pernicone quien decía ser el presidente de CZFTSA (a ese momento) y lo hacía por cuanto un Acta de Asamblea de Directorio de fecha 4/6/2010 lo autorizó para hacerlo.

En ese sentido señaló que su parte, adjuntó como prueba documental y soporte de la impugnación del poder presentado por el Sr. Cebe, constancia del Registro Público (obrante a fs. 64) en la que indica en su literal "d)": "La sociedad de referencia tiene registrado, desde el momento de su constitución hasta la fecha, el siguiente Directorio: Presidente: Sr. Blasco Oscar Rubén: Vicepresidente: Sr. Madeo César Roberto: Directores: Sr. Cebe Luis Rodolfo; Sra. Miranda Olga Beatriz; Síndico Titular. Sr. Sucar Rodolfo Antonio, por lo que desde la inscripción de CZFTSA en el Registro Público en fecha 12/12/1997 hasta la emisión de la constancia en fecha 4/9/2019, las autoridades que figuran registradas son las señaladas por su parte.

Que ello, por ser documento público, debería haber motivado la labor jurisdiccional (concretamente las "medidas para mejor proveer", del art. 39 CPCC) para llegar a la verdad jurídica objetiva sobre este punto, más aun considerando el estado irregular de CZFTSA, que el Sr. Juez no podía desconocer por el cúmulo de pruebas adjuntadas por su parte y que mostraban en forma palmaria que la sociedad accionante estaba disuelta y huérfana de actos societarios tendientes a su liquidación (art. 102 LGS) o reconducción (art. 95 LGS).

Recordó el carácter imperativo de la Ley General de Sociedades al respecto, manifestando que de lo contrario, estaríamos en presencia potencial de graves perjuicios a los sujetos físicos o jurídicos, públicos o privados, y al sistema económico, si se permitiera el actuar en forma indiscriminada a sujetos irregulares como CZFTSA, destacando que la tolerancia al incumplimiento de la ley no puede provenir nunca del Poder Judicial.

Sostuvo que no obstante lo expresado, ninguna acción concreta existe en autos en favor del cumplimiento de los recaudos legales y ese ninguneo de la impugnación y su prueba que realizó su parte respecto a CZFTSA es un claro agravio que afecta el derecho de defensa y el debido proceso (art. 18 CN).

b) Que su parte impugnó la escritura agregada como prueba documental porque la que se describe en la demanda (escritura n° 00410870 de la escribana Orlando Hebe Amalia), no es la misma que adjunta en el

traslado. Que pese a que pudo aclararlo la accionante, nunca lo hizo y dejó precluir las etapas procesales para hacerlo.

Expresó que esa negligencia y desatención, no es una cuestión menor y se relaciona con la explícita torpeza del actor -por la errónea descripción/incorporación documental de la escritura-, recayendo sobre un medio de prueba principal y sobre un elemento documental secundario. Que ello fue debidamente impugnado en tiempo y forma y corrido el traslado y contestado el mismo a fs. 152/154, pudo el actor haber mencionado el tema tan trascendente para su interés, pero no lo hizo, de lo que resulta que en su prueba principal cometió un error determinante y no lo corrigió pese a las oportunidades que brinda la ley ritual, por caso: 1) ampliación de la demanda, previo al traslado a la accionada, revisando los defectos de su exposición jurídica; 2) en la contestación a la excepción de falta de acción.

Añadió que para perplejidad de su parte y en otra muestra clara de parcialidad, fue el Sr. Juez quien suplió esa negligencia de la parte accionante, diciendo "De la escritura pública n° 00410870 que el actor acompaña, que en realidad se trata de la Escritura n° 127 de fecha 11/7/2007, pasada ante la

Escribana adscripta al Registro n° 10, (el número aludido por la actora se trata de la foja de actuación notarial de la misma) ...”, colocándose en el lugar del actor y en clara violación al deber de imparcialidad, lo que provoca un nuevo agravio a la garantía del debido proceso y defensa en juicio (art. 18 CN) de su representada.

C) Que su parte impugnó el plano de mensura y división, en tanto corresponde a la propiedad de la firma Santa Marta SA, realizado sobre la Matricula Registral A-8576, Padrón n° 373.700.

Agregó que la accionante nada aclaró sobre las dimensiones y fracciones que constan en dicho instrumento y cómo sustenta su pretensión ese plano que no es propio, y se limitó a decir en el numeral II de su demanda punto “a)” “... Mi mandante, según título que adjunto, es propietaria de un bien raíz sito () cuya ubicación está dada igual que las dimensiones y linderos por el plano municipal que agrego, lo mismo que el mencionado título”. Indicó que lo transcripto es toda la descripción del inmueble que quiere reivindicar el actor, a lo largo de todo el pleito hasta esta etapa recursiva.

Puso de resalto que se describe como un “plano municipal”, por lo que el accionante miente sobre la misma documentación que presenta.

Que ante la carencia de descripción detallada y precisa en la demanda, el Sr. Juez decidió *motu proprio* intentar él mismo la descripción del inmueble, acción que era carga procesal de la parte accionante (y nunca hizo), conforme el art. 278 inc. 3 del CPCC.

Que todo fue subsanado por el Magistrado ya que el accionante nunca introdujo datos catastrales, ni incorporó datos registrales; y menos aún escribió dato alguno relacionado con la extensión superficial.

Destacó que todas las subsanaciones obradas por el Juzgador en la sentencia en crisis sobre los errores y torpezas del actor, reflejen una clara violación del derecho de defensa de la demandada y una evidente transgresión de principios elementales en materia del derecho procesal.

Que expresó el Sr. Juez en el párrafo “2.b” de la sentencia: “...considero necesario realizar una determinación precisa del inmueble que motiva le presente acción...”, supliendo de manera manifiesta y contundente la labor de la parte accionante.

Que continuó diciendo luego de un punto seguido “...Y es que la actora en su escrito de interposición de demanda, menciona únicamente su ubicación, y remite a los instrumentos que acompaña (plano de mensura y escritura), en donde obrarían consignados los demás datos catastrales y dominiales...”. Que el Sr. Juez valida el plano de mensura, impugnado por su parte porque no es plano de pertenencia de CZFTSA sino de Santa Marta SA y porque refiere a una propiedad mucho mayor.

Agregó que en ese contexto, adquiere especial importancia la expresión en potencial que aparece en la sentencia que dice: “...en donde obrarían consignados los demás datos catastrales y dominiales”, por lo que no hay certeza. Que ello es así, porque la certeza de lo que se reclama debe provenir de quien pretende y no de quien se supone imparcial a las partes en pugna (el Sr. Juez).

Continuó reseñando párrafos de la sentencia en las que sostuvo, el Juzgador subsanó todas las falencias de la demanda y la incuria descriptiva que adolece, mérito exclusivo de la accionante.

Subrayó que en la descripción realizada, el Sr. Juez enfocó su apreciación sólo en los medios de prueba de la parte actora: escritura y el informe del Registro Inmobiliario, omitiendo el valor probatorio del informe de la Dirección General de Catastro (IDGC), aportado por su parte.

Que del IDGC se desprende con claridad manifiesta, que la actora nunca regularizó ni tramitó el estado parcelario del inmueble rural que pretende reivindicar, lo que no fue valorado por el Juzgador.

Señaló al respecto, que existe un Reglamento para la registración de documentaciones técnicas destinadas a la constitución, modificación o verificación del estado parcelario de los inmuebles en la Provincia de Tucumán (Decreto Provincial n 541/3 de marzo del 2013). Que ese reglamento contempla el procedimiento para registrar documentación técnica relacionada con los inmuebles, trámite que debe ser ejecutado por un profesional habilitado (Ing. Agrimensor). Resaltó que el Reglamento es de cumplimiento obligatorio para los titulares de inmuebles que estén en condiciones de poder registrar, modificar o verificar el estado parcelario.

Que a su vez, el cumplimiento del Reglamento, se complementa con la actividad profesional de los agrimensores, quienes hacen uso de modernas herramientas tecnológicas (drones y mapeo satelital), con el objetivo de cumplir con el interés público-estatal para identificar con alta precisión la dimensión superficial de los inmuebles, servicio técnico-profesional que se justifica con mayor razón, para los casos de inmuebles rurales, para medir la superficie con exactitud y así poder actualizar y regularizar los estados parcelarios.

Que entonces, con el IDGC se probó que la actora nunca regularizó el estado parcelario, por lo que nunca pagó el impuesto inmobiliario del objeto que intenta reivindicar, desde la fecha de la supuesta compra del inmueble, diciembre del año 2007, hasta la fecha de inicio de la demanda, “agosto del año 2019, habiendo pasado 12 años sin que la actora pagara una sola boleta de impuesto inmobiliario, y sin que actualizara y regularizara el estado parcelario. Que esa grave irregularidad de la parte accionante fue absolutamente soslayada por el Juzgador.

3) Como tercer agravio, refirió a los errores en la exégesis del Informe del Registro Inmobiliario de la Matrícula A-15410 y a la afectación del derecho de propiedad (art. 17 CN) de terceros ajenos al proceso, lo que lleva a que la sentencia dictada resulte injusta.

Manifestó en tal sentido, que cuando el Sr. Juez afirmó, que la compra de Agro Lajitas SA -asiento 3) del rubro 6 Titularidad de Dominio- por Escritura N° 24 de fecha 11/1/2008, se encuentra vencida y ha perdido vigencia por haberse registrado de manera provisional y no haberse realizado la inscripción definitiva luego de 6 meses posteriores a la inscripción provisional, tal aserto resulta errado absolutamente porque olvida considerar el Anexo del mismo Informe, última foja: 1) Por Venta Fracción B SUP. 2 HAS 9805,9123 M² Plano 511157/07 Entró 8890/08" pasa a Matrícula: A-15611 Entró: 8890 del 26/02/2008. Queda remanente.

Que para mayor claridad señala que la empresa Agro Lajitas SA compró una fracción del inmueble y esta operación inmobiliaria quedó registrada bajo otro número de Matrícula Registral, la “A-15611”; ello, en razón de tratarse de un nuevo inmueble que se sub-dividió y se desprendió de la superficie mayor del inmueble de Matrícula “A-15410”.

Que ello es parte de la verdad material del expediente del presente pleito, conforme la prueba aportada por la propia accionante. Que por ello, cuando la sentencia expresa: “Por lo tanto, la presente acción tiene por objeto el inmueble ubicado en Los Ralos, Ruta Provincial n° 303, Km. 13,7, Cruz Alta, de esta Provincia, de una Superficie de 8 has. 0.013,4215 m²; Padrón n° 674.848; Matrícula 13.499 Bis; Orden 937, CI, S.L., M. 159, Subparcela 246 H, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral A-15410, de titularidad dominial de Consorcio de Zona Franca S.A., desde fecha 11/7/2007...” comete un error garrafal, adjudicando al inmueble objeto de reivindicación medidas más extensas de las que corresponden y afectando el derecho de propiedad (art. 17 CN) de terceros ajenos al pleito: Agro Lajitas SA.

Que por ello, el Sr. Juez erró y cometió una injusticia, al asumir una labor de interpretación del informe del Registro Inmobiliario que nunca debió realizar, sino simplemente cotejar la información suministrada por la parte actora en su demanda, con el Informe del Registro Inmobiliario respectivo, pero como la accionante no precisó absolutamente nada, el Juzgador suplió la labor de la parte en forma deficiente, quebrando el deber de imparcialidad que le cabe y conculcando la garantía del debido proceso y defensa en juicio (art. 18 CN) y el derecho de propiedad (art. 17 CN). Que en consecuencia, la sentencia apelada es manifiestamente arbitraria, ilegítima e inconstitucional, en su contenido.

4) Como cuarto agravio, refirió al análisis deficiente del contexto societario de CZFTSA en la resolución dictada.

Que el Sr. Juez, para un mejor análisis del aspecto societario, debió tener en claro el marco normativo prescripto por el art.150 CCCN: “Leyes aplicables. Las personas jurídicas privadas que se constituyen en la República, se rigen: a. por las normas imperativas de la ley especial o, en su defecto, por este Código; b.- por las normas del acto constitutivo con sus modificaciones y de los reglamentos, prevaleciendo las primeras en caso de divergencia; c. por las normas supletorias de leyes especiales, o en su defecto, por las de este Título”, pero no lo hizo.

Que al iniciar el razonamiento el Sr. Juez en lo referente a si aceptaba o rechazaba la excepción de falta de acción, expresó que: 1) Adelanta su posición, resaltando que no prosperará la excepción opuesta por la demandada; 2) reconoce que no profundiza en la materia de la disolución societaria, 3) que la disolución societaria no resulta objeto de la *litis*.

Que esa narrativa refleja un manifiesto error de juzgamiento, porque implica que es arbitraria, configurando una grave transgresión al principio de razón suficiente; pero a su vez, conculcando el derecho de defensa (art. 15 CN) y al principio de igualdad entre las partes (art. 16 CN).

Que el Sr. Juez minimizó la importancia de una cuestión central del proceso judicial, que la actora como sujeto de derecho, al encontrarse en un grave estado de disolución, padece una capacidad jurídica disminuida y restringida y no puede quedar atrapada en un limbo jurídico existencial, es decir, no puede ni debe quedar en un estado de indefinición de su capacidad jurídica y existencia, pues no hay ninguna laguna del derecho societario en estas cuestiones, porque las normas de la LGS son de naturaleza imperativa, y los socios se deben ceñir al cumplimiento de las normas de la LGS y del contrato constitutivo, más aún, si se considera que ese grave estado de disolución por la caducidad de la concesión, lleva ya más de 6 años desde el decreto provincial, sin que los socios la hayan resuelto por reconducción o liquidación.

Que el Sr. Juez en el Considerando en los párrafos del punto 2b, en la sección donde analiza específicamente la cuestión relacionada con la falta de acción, expresa: “...cabe destacar que aún si la sociedad anónima reivindicante se encontrare inmersa en alguna de las causales de disolución (como podría serlo la imposibilidad de conseguir el objeto social conforme invocara la demandada), esta situación no acarrearía la pérdida de la personalidad jurídica de la misma,..., ni tampoco la falta de capacidad procesal por parte de sus socios representantes...”. Que ese razonamiento es erróneo, ya que construye su narrativa jurídica equiparando como idénticas a todas las causales de disolución de LGS, ya que la causal de disolución voluntaria de los socios no es idéntica a la del vencimiento del plazo y esas dos causales, a su vez, no se asemejan a la causal de Imposibilidad de cumplimiento del objeto social.

Profundizando con el desarrollo de este agravio, destacó: 1) que el plazo contractual de una sociedad comercial es una simple expectativa voluntaria acordada por los socios, y que para la continuidad de su vigencia dependerá de que no se produzca ningún hecho que cause una

disolución, sino el plazo de vida societaria se puede acortar e interrumpir; 2) que el tenor del contrato constitutivo es un elemento probatorio revelador sobre las obligaciones incumplidas por los socios ante el estado grave de disolución; 3) que la actora no inició ningún trámite por reconducción societaria, ni por liquidación; 4) que la actora no presentó ningún elemento documental que acredite la modalidad de cómo reencauzó la capacidad jurídica disminuida y limitada, no presentando acta de directorio, ni acta de asamblea relacionadas con una reconducción o una liquidación; 5) que tampoco presentó ningún Informe de la Sindicatura, y menos aún ningún informe del Registro Público obrando como ente fiscalizador estatal; 6) que el Sentenciante no valoró el conjunto de los elementos de pruebas incorporados al proceso judicial, ni tampoco analizó el tenor del contrato constitutivo, pero más aún, no realizó una simple valoración comparativa del comportamiento de la actora como sujeto de derecho, ante dos situaciones, si bien diferentes entre sí, pero de igual compromiso y exigencia para un proceder formal y legal de una sociedad anónima; esos comportamientos distintos se refieren a: 1) la presentación de documentación societaria exhibida por CZFTSA ante un escribano público para celebrar un acto jurídico en el mes de julio del 2007 (expresado por el Juez en la sentencia); y 2) la falta de presentación de la documentación societaria que la acredite como sujeto de derecho con plena capacidad jurídica (Acta de Directorio y de Asamblea sobre la Reconducción, en su caso, instrumento de modificación del Contrato Social), todo lo cual debió ser presentado y adjuntado en el momento de interponer demanda en el año 2019.

Que en ese último caso, la actora debía presentar documentación societaria actualizada con el objetivo de apuntalar su capacidad jurídica disminuida, limitada y restringida por su grave estado de disolución, y de esa forma incoar conforme a derecho ante el Juez en lo Civil y Comercial, nada de lo cual hizo, no obstante, presentó poderes vetustos con más de una década de antigüedad, completamente vencidos e ineficaces para la representación que pretendía.

Sumó a lo dicho, que otra muestra del desdén y parcialidad del Juzgador, es el momento de la sentencia donde se examina la prueba informativa elaborada por el Registro Público, de la cual sólo valora el dato referido a la existencia de la actora como persona jurídica, la cual tiene registrado un plazo de vigencia de 40 años. Que sin embargo, el Sentenciante no examinó ni valoró otro elemento probatorio incorporado en el proceso: el contrato constitutivo de la actora, que representa el instrumento jurídico por el cual se crea Consorcio Zona Franca Tucuman SA y que su artículo 2° dispone: “Plazo de duración: La Sociedad tendrá un plazo de duración de 40 años, contados desde la fecha de su inscripción en el Registro Público de Comercio, pudiendo ser prorrogado por Asamblea General Extraordinaria, que también podrá resolver la disolución anticipada de la Sociedad”.

Que dicho art. 2° del Contrato Constitutivo, revela el mecanismo institucional aprobado y aceptado por los socios de la actora, el cual consiste en que si se “produce una causal de disolución anticipada”, los socios deben impulsar la realización de una asamblea extraordinaria, en la cual se debe decidir por una “reconducción” o una “liquidación” y formalizar cualquiera de las dos opciones.

Que a su vez y de modo complementario, el art. 24 del contrato constitutivo expresa: “Disolución y Liquidación: La liquidación de la sociedad puede ser efectuada por el Directorio o por el o los liquidadores designados por la Asamblea, bajo vigilancia del Síndico...”. Que correlacionado con ese artículo, el Contrato Constitutivo prevé en su art. 19: “Deberes y Atribuciones del Síndico: ..., f) convocar a la asamblea extraordinaria; h) vigilar el cumplimiento del estatuto y las decisiones asamblearias; 1) fiscalizar la liquidación societaria”, de lo que resulta que el contrato constitutivo posee el mecanismo jurídico para encauzar la disolución y liquidación societaria o su eventual reconducción.

Prosiguió expresando, que el contrato constitutivo como elemento probatorio incorporado a las actuaciones del proceso judicial, comprueba el error de juzgamiento de parte del Sentenciante, por falta de valoración del conjunto de los elementos probatorios aportados en este juicio, todos los cuales acreditan los argumentos de su representada, que los expuso con claridad oponiéndose al progreso de la demanda.

Mencionó que dicho error de juzgamiento se configura: 1) porque el Juez no analizó el contrato constitutivo escrito, instrumento jurídico que obliga a los socios; 2) porque el plazo de vigencia de una sociedad, no es un valladar jurídico inexpugnable, sino un simple anhelo de los socios que estipulan un marco temporal, el cual se puede interrumpir por múltiples causales de disolución; 3) porque la actora no introdujo como prueba ninguna copia de un acta de asamblea general extraordinaria que aprobara la liquidación o la reconducción societaria, proceso al cual estaban obligados los socios por su contrato constitutivo que es ley para los socios; 4) porque la actora no introdujo prueba que acreditara la modificación de su contrato social; 5) porque su parte probó que la actora mintió sobre el domicilio real de la sociedad y que el apoderado tenía un mandato vencido ante el estado disolutorio de la sociedad.

Que en el orden de ideas expresadas, ningún juez puede dejar de valorar en forma exhaustiva las pruebas aportadas por las partes en un juicio; *a fortiori*, ningún juez en lo comercial puede soslayar pruebas que hacen a la vida y existencia societaria y que afectan la capacidad de la parte para estar en juicio, sin afectar el derecho de defensa y el debido proceso (art. 18 CN).

5) Como quinto agravio, refirió a las costas del juicio.

Expresó que colofón de los agravios expresados, deviene injusto y constituye otro agravio el que su mandante, cuyo derecho de defensa y garantía del debido proceso ha sido conculcado, cargue con las costas en el juicio, por la excepción rechazada y por la injusta sentencia de fondo, más aún cuando tuvo razón en las impugnaciones formuladas, porque están respaldadas en pruebas emanadas de documentos oficiales y organismos de contralor de competencia específica en materia societaria y en atención a que el propio Sr. Juez admitió que efectivamente la sociedad CZFTSA está en disolución.

Seguidamente, pidió apertura a prueba en esta instancia, la que fue desestimada por este Tribunal mediante resolución de fecha 7/7/2023, aclarada por sentencia del 23/8/2023.

Finalmente, efectuó reserva del caso federal.

Corrido traslado de ley, contestó Luis Rodolfo Cebe, apoderado de la parte actora, con el patrocinio del letrado Patricio Cebe, requiriendo el rechazo del recurso de apelación interpuesto, según argumentos que por motivos de brevedad se tienen por reproducidos.

2.- Así planteada la cuestión, cabe desestimar el recurso de apelación en examen.

- En efecto, en primer lugar, respecto al agravio dirigido contra el rechazo a la excepción de falta de acción, por la que la parte demandada planteó que la accionante, actuando en fraude a la Ley y simulando una normalidad societaria inexistente, actuó en su contra, intentando con ello desconocer el mandato de la representación de la parte actora, en virtud de que -según sostuvo- perdió ésta la concesión de la Zona Franca de Tucumán y por ende, sobrevino la imposibilidad de la consecución de su objeto social, encontrándose por ello en estado de disolución, observo, al igual que lo hiciera el Sr. Juez, que las enunciadas son circunstancias que *no* resultan objeto de esta *litis*, agregándose que aun en el caso de que la reivindicante se encontrare incurso en alguna de las causales de disolución (como podría ser la imposibilidad de conseguir el objeto social conforme lo alegó la

accionada), tal situación no conllevaría la pérdida de la personalidad jurídica de la misma, la que se mantiene hasta su total extinción, ni tampoco la falta de capacidad procesal por parte de sus socios representantes para obtener la integración o recupero de su capital social, tal como ocurre en el presente caso en donde el objeto de la acción es recuperar la posesión y dominio pleno de un bien inmueble de su titularidad.

Además, según advierto, la sociedad actora continúa vigente porque en ningún momento ha perdido su personalidad jurídica, la que se mantendría, por lo menos, hasta el término del plazo de su duración fijado en su contrato social que es de 40 años, desde el 12/12/1997 hasta el 12/12/2037, y que se encuentra constatado conforme el informe que se presentó, en esta causa, expedido por la Dirección de Personas Jurídicas (22/10/2020).

De allí es que, la pretendida imposibilidad de cumplimiento del objeto social de la sociedad demandante, por la declaración de caducidad de la concesión que le fuera adjudicada y para lo cual fuera constituida, no implica que la misma se encuentre a la fecha disuelta definitivamente, ni que hubiere perdido la personalidad jurídica y la capacidad procesal para perseguir la recuperación de un bien inmueble societario, de su titularidad dominial, mediante la presente acción.

Observo asimismo, que los socios y administradores de la actora mantienen su capacidad procesal al igual que su apoderado, situación que se ve reflejada en su acción de recuperar tanto la Concesión de la Zona Franca de Tucumán, como los bienes de la sociedad que se encuentran en conflicto por diferentes motivos, como en este caso, que se trata de un predio adquirido antes de los hechos que relata el apoderado de la accionada.

Prueba de ello, se encuentra en la cantidad de procesos en los que Consorcio Zona Franca Tucumán SA sostiene actualmente en trámite, además de éste, y que en su mayoría, fueron presentados por su apoderado en representación de la sociedad, sin que fueran objetados en ningún Juzgado (se puede efectuar su consulta mediante el Portal SAE). De ello surge que la sociedad actora se mantiene activa y en ejercicio de sus actos y derechos.

- Seguidamente, respecto a la crítica a la falta de aplicación del principio *iura novit curia*, expresando la demandada que el Sr. Juez no debió haber admitido poderes o mandatos que no sean contemporáneos o posteriores al estado de disolución de la sociedad, dado que ello demostraría la voluntad inequívoca de recuperación o protección del capital social, en su caso, cabe señalar que luce correcta la admisión de los poderes vigentes, pues ello permite que los socios busquen la recuperación y protección del capital social.

Por otra parte, conforme lo ya expresado, la sociedad Consorcio Zona Franca Tucumán S.A. conserva su vigencia, reiterándose lo ya dicho en el sentido de que además del presente proceso, tiene en trámite actualmente, otros procesos que en su mayoría fueron presentados por su apoderado en representación de la sociedad, sin que fuera objetado en ningún Juzgado.

- En cuanto al agravio por el que el recurrente refiere a una supuesta parcialidad manifiesta, con afectación de la defensa en juicio y de la garantía del debido proceso (art. 18 CN) por parte del Juez, en primer lugar, sobre la alegación de que CZFTSA desde el comienzo de la demanda denunció un domicilio real en Ruta 9, Km 1285, Banda del Río Salí, Depto Cruz Alta, cabe señalar que conforme se verificó, para el presente proceso la sociedad actora constituyó domicilio en el Estudio Jurídico Cebe y Asociados, para lo cual informó, primeramente, su casillero de notificaciones, en razón de que estaba en proceso de cambio del domicilio legal, por pérdida de su sede social, el que finalmente fue constituido en el mismo lugar donde se inició la demanda, por lo que, en ningún momento este proceso jurídico tuvo inconvenientes para desarrollarse con normalidad.

En ese sentido se advierte además, que se encuentra adjuntada copia certificada por escribano público del libro de actas de directorio de CZFTSA, el cual en el acta n° 58 dispuso establecer el nuevo domicilio legal de la empresa en las oficinas pertenecientes al Estudio Jurídico Cebe y Asociados, sita en calle 24 de Septiembre 508 de la ciudad de San Miguel de Tucumán.

- A continuación, en cuanto a la alegación de la recurrente, de que la parte actora no efectuó una adecuada descripción del predio que pretende reivindicar, la que fue sólo genérica y escasa, por lo que el Sr. Juez habría suplido su negligencia, cabe señalar que la "demanda", no debe ser entendida únicamente y exclusivamente como el libelo introductorio, sino que también forma parte de aquélla y la integra, la documentación que la acompaña, de lo que resulta que con su examen, pudo el Sr. Juez válidamente arribar a la descripción del predio a reivindicar, y tal es lo que hizo.

Sí advierto, que atento a la venta que CZETSA hizo de parte de la propiedad adquirida a la firma Agrolajitas SA, conforme Escritura Nro. 24 de fecha 11/1/2008, de 2 Has. 9805,9123 m², del sector del frente de la propiedad, que colinda con la Ruta Provincial Nro. 303, lo que está descripto en el Plano Nro. 51157/07-Expte. 18415-C-07 el que fue inscripto en la Matricula A-15611, el Sr. Juez debió declarar procedente la presente reivindicación por el remanente que quedó a nombre de Consorcio Zona Franca Tucumán S.A., con la Matricula A-15410, y quedó situado en el sector de atrás contiguo al predio de Agrolajitas S.A., ahora con los siguientes linderos: Lindero Norte: Agrolajitas S.A., Lindero Sur: Vías del Ferrocarril Belgrano, Lindero Este, Santa Marta S.A. y Lindero Oeste: las casas situadas sobre la calle principal del Barrio Independencia 1 de Los Ralos, y donde está colindante, entre ellas, la casa habitación de la Sra. Liliana Di Marco.

En torno a ello, y la pretensa afectación de derechos de terceros, se tiene en cuenta la alegación de la actora al contestar agravios donde mencionó textualmente que: "... CZFISA cumplió en informar la venta pero es absolutamente necesario, también, informar que luego se registraron problemas con la inscripción de la misma, que estaba a cargo de la Escribana de la compradora o sea de Agrolajitas S.A. De todos modos, dejamos en claro, que esta cuestión, no afecta en nada a Agrolajitas SA, porque CZFTSA respetará totalmente lo que la Ley y la Justicia digan. La usurpación de la Sra Di Marco tampoco afecta al area de Agrolajitas S.A. hoy registrada con el Nro. de Padrón 674.982, pero sí afecta a la propiedad de CZFTNA, la que tiene registro con Nro de Padrón 674.983, que es sobre el cual se suceden los hechos y que es donde se pide la reivindicación".

Finalmente, y lo que considero dirimente en la especie, es que ninguno de los agravios explicitados por el apoderado de la accionada rebaten el central argumento expresado por el Sr. Juez, en el sentido de que: "... los títulos presentados por la actora, tanto el propio como el de su antecesor y transmitente, son suficientes para fundar la acción de reivindicación de autos, conforme al art. 2790 del Código Civil. Ello por cuanto ha opuesto a la posesión de la demandada, que no presenta título alguno, un título suficiente de fecha anterior, generándose la presunción de que la actora adquirió de un verdadero propietario y poseedor, el cual le cedió su acción de reivindicación implícita en la Escritura N° 127 (fs. 32/33). Tanto la doctrina autoral y la jurisprudencia mayoritaria se inclina por la posibilidad de las cesiones implícitas de la acción reivindicatoria, dado que el actor demandaría en calidad de cesionario de la acción reivindicatoria del antecesor presumido como propietario, no siendo necesario que el reivindicante pruebe que adquirió el dominio por la confluencia del título suficiente y del modo suficiente (*tradición, traditio brevi manu, constituto posesorio*). Por su parte, la demandada no ha opuesto excepción de prescripción adquisitiva, ni reconvenido por prescripción adquisitiva, ni acreditado una posesión que pueda fundar tales pretensiones. Tampoco ha aportado prueba alguna que acredite que el transmitente de la actora no haya estado en posesión del inmueble que se reivindicar. Como corolario de todo lo analizado, no encontrándose probada la posesión por parte de la demandada del inmueble que se pretende reivindicar, desde una fecha anterior a los títulos que presenta la actora, el propio y el de su antecesor, es que corresponde hacer

lugar a la pretensión reivindicante deducida en autos".

Atento a ello, propongo al acuerdo rechazar el recurso de apelación articulado por el letrado Edmundo Enrique Ariel Clementti, apoderado de la demandada Liliana Patricia Di Marco, contra la sentencia de fecha 26/4/2022, dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la Villa Nominación, la que por la presente se mantiene, con la aclaración que la procedencia de la acción reivindicatoria se circunscribe al remanente que quedó (luego de la venta a Agro Lajitas SA) a nombre de Consorcio Zona Franca Tucumán S.A., con la Matricula A-15410, y quedó situado en el sector de atrás contiguo al predio de Agrolajitas S.A., ahora con los siguientes linderos: Lindero Norte: Agrolajitas S.A., Lindero Sur: Vías del Ferrocarril Belgrano, Lindero Este, Santa Marta S.A. y Lindero Oeste: las casas situadas sobre la calle principal del Barrio Independencia 1 de Los Ralos, y donde está colindante, entre ellas, la casa habitación de la Sra. Liliana Di Marco.

3.- Respecto a las costas, cuestión que fue materia de recurso de la parte demandada, corresponde imponerlas en ambas instancias a la recurrente demandada vencida Liliana Di Marco, atendiendo al resultado arribado y en virtud del principio objetivo de la derrota en juicio (arts. 61 y 62 CPCC).

Es mi voto.

EL Sr. VOCAL DR. ALBERTO MARTIN ACOSTA, DIJO:

Que estando de acuerdo con los fundamentos dados por el Sr. Vocal preopinante, se adhiere a los mismos, votando en igual sentido.

Y VISTOS: El resultado de la votación consignada precedentemente, se :

RESUELVE:

I.- NO HACER LUGAR al recurso de apelación deducido por articulado por el letrado Edmundo Enrique Ariel Clementti, apoderado de la demandada Liliana Patricia Di Marco, contra la sentencia de fecha 26/4/2022, dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la Villa Nominación, la que por la presente, **SE CONFIRMA**, con la aclaración que la procedencia de la acción reivindicatoria **SE CIRCUNSCRIBE** al remanente que quedó (luego de la venta a Agro Lajitas SA) a nombre de Consorcio Zona Franca Tucumán S.A., con la Matricula A-15410, y quedó situado en el sector de atrás contiguo al predio de Agro Lajitas S.A., ahora con los siguientes linderos: Lindero Norte: Agro Lajitas S.A., Lindero Sur: Vías del Ferrocarril Belgrano, Lindero Este, Santa Marta S.A. y Lindero Oeste: las casas situadas sobre la calle principal del Barrio Independencia 1 de Los Ralos, y donde está colindante, entre ellas, la casa habitación de la Sra. Liliana Di Marco, por lo considerado.

II.- COSTAS de la Alzada, a la recurrente vencida (arts. 61 y 62 CPCC), según se considera.

III.- HONORARIOS, en su oportunidad.

HÁGASE SABER

CARLOS MIGUEL IBÁÑEZ ALBERTO MARTÍN ACOSTA

Ante mí:

MARCELA ALEJANDRA MURUA.

Actuación firmada en fecha 24/04/2024

Certificado digital:

CN=MURUA Marcela Alejandra, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27200634131

Certificado digital:

CN=BEJAS Raul Horacio, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20110657197

Certificado digital:

CN=ACOSTA Alberto Martin, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20203119470

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.