

Expediente: **755/07**

Carátula: **AGUSTIN FERRER SACIF C/ FERRER HECTOR EDUARDO Y OTROS S/ NULIDAD**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **09/05/2024 - 00:00**

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

20164584306 - **FERRER, CECILIA SUSANA-DEMANDADO/A**

90000000000 - **ZANOFF TATCHEFF, FLORA-DEMANDADA**

90000000000 - **FERRER, HECTOR EDUARDO (H)-DEMANDADO/A**

20164584306 - **FERRER, MARIA ALEJANDRA-DEMANDADO/A**

27202185563 - **AGUSTIN FERRER SACIF, -ACTOR/A**

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

ACTUACIONES N°: 755/07



H102314920497

San Miguel de Tucumán, Mayo de 2024.

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver estos autos caratulados: “**AGUSTIN FERRER SACIF c/ FERRER HECTOR EDUARDO Y OTROS s/ NULIDAD**” (Expte. n° 755/07 – Ingreso: 09/04/2007), de los que

### **RESULTA:**

En fecha 09/04/2007 se presentó el letrado Cesar Alonso Mendilaharzu, en carácter de apoderado de la razón social Agustín Ferrer SACIF, e inició demanda en contra de Héctor Eduardo Ferrer, D.N.I. N° 7.058.950, Cecilia Susana Ferrer, D.N.I. N° 20.433.286, Héctor Eduardo Ferrer (h), D.N.I. N° 23.117.069 y María Alejandra Ferrer, D.N.I. N° 23.518.087.

Persiguió como objeto la nulidad del acto jurídico que confirió la transferencia de los siguientes inmuebles: a) inmueble de calle Junín 370, PB, Local 9: matrícula inmobiliaria N-37687/01, Padrón Inmobiliario 102214, Matrícula Catastral 9568/5068, Nomenclatura Catastral: Circunscripción: I, Sección 1 A, Manzana 33 A, Parcela: 28, Subparcela 00-11; b) inmueble de calle Junín 370, 1° piso, Departamento “A”, Matrícula inmobiliaria: N- 37687/14, Padrón Inmobiliario 102217, Matrícula Catastral: 9568/5071, Nomenclatura Catastral: Circunscripción: I, Sección 1 A, Manzana 33 A, Parcela: 28, Subparcela 01-14.

Manifestó que dichos inmuebles fueron transferidos al Sr. Héctor Eduardo Ferrer, D.N.I. N° 7.058.950; y luego por éste a sus hijos mediante escritura pública N° 208 del 05/04/2005, de donación gratuita.

Afirmó que en acta N° 85 del Libro de Actas societarias de la sociedad Agustín Ferrer SACIF, de fecha 9 de Febrero de 2005, bajo la presidencia del Sr. Narciso Edgardo Ferrer y sólo con la presencia de un accionista, la Sra. Nelly Teresa Cuozzo, se ha dispuesto ilegítimamente la disposición de los inmuebles denunciados *ut supra*, con una extralimitación del objeto jurídico

negocial en lo referido a la restitución del capital aportado por el retiro o receso del socio Héctor Eduardo Ferrer.

Indicó que en el acta N° 85, se dispuso que al retirarse de la sociedad, se le dió en pago al socio saliente Héctor Eduardo Ferrer, por la correspondencia a sus aportes societarios, dos inmuebles en forma complementaria a los siete que ya le habían sido dadas según acta N° 75.

Expresó que la disposición de tales inmuebles como pago de sus aportes, al momento del retiro del socio, excede con creces y es un evidente perjuicio al patrimonio social que provocan detrimento económico a la sociedad además de ser contrarios a la normas sociales que “al socio se le restituya los aportes con un premio, con sus frutos, o con una cantidad adicional, (pues ello hace nula) no sólo a la asamblea sino también a las consecuencias jurídicas de ésta”.

Alegó que el directorio representado sólo por su presidente no accionista y un socio único con sólo 24 acciones societarias realizaron la asamblea con una serie de irregularidades entre ellas la falta de unanimidad y mayoría exigida, manifiesta que en tiempo y forma los socios ausentes han impugnado dicha resolución del Directorio. Asimismo, adujo que como consecuencia de tal resolución, por la que se dispuso en contrario a la disposición de la Ley de Sociedades (artículo 249), fue anulada de conformidad con los respectivos procedimientos societarios, mediante una nueva reunión de asamblea extraordinaria y mediante impugnación. Así, solicitó la anulación del acto de transferencia de los inmuebles, la retroacción del dominio de la donación gratuita y que los inmuebles vuelvan a integrar el patrimonio social.

Agregó que al 9 de febrero de 2005, conformaban el directorio además del Sr. Narciso Edgardo Ferrer (en carácter de presidente, no accionista), los socios Narciso Bernardo Ferrer y Patricia Lía Ferrer, quienes no suscribieron el acta de referencia. Citó jurisprudencia.

Entendió que siendo imprescindible para la asamblea cumplir con ciertos requisitos de convocación, de reunión, deliberación y unanimidad y mayoría absoluta para la disposición del patrimonio social, el acto jurídico deviene nulo, por irregularidades de nulidad absoluta, que conlleva a la falta de consentimiento social de la decisión societaria. Citó jurisprudencia.

Indicó que los fundamentos de la presente acción tienen su legitimidad en la asamblea extraordinaria de fecha 9 de mayo de 2005, donde recae la nulidad de la resolución de asamblea extraordinaria del 5 de mayo de 2005, porque no tuvo lugar conforme a derecho, con vicios que se le atribuían tanto respecto a la convocatoria efectuada como a su funcionamiento y al resultado de las deliberaciones, toda vez que los socios, entre ellos la vicepresidente, no habían sido notificados de la reunión del directorio, por lo que es óbice suficiente que da lugar a la nulidad puesto que los mismos al no estar presentes en la asamblea, ésta no pudo constituirse.

Acápiteme aparte se refirió a los requisitos que requiere una reunión de accionistas, al acto asambleario y su procedimiento. Concluyó que, existiendo un acto abusivo, la sanción no puede ser otra que la nulidad. Citó jurisprudencia.

Finalmente ofreció como prueba copias de actas N° 75, 85 y 86 del Libro de Actas de Agustín Ferrer SACIF y solicitó que se libre oficio a la Escribanía de Registro N° 51, con el fin de que remita copia autenticada de escritura N° 208 de fecha 05/04/2005.

En fecha 05/09/2007 se suspendieron los términos procesales a raíz del fallecimiento del letrado Cesar Alonso Mendilaharsu.

En fecha 07/11/2007 se apersonó el letrado Victor Raul Carlos en carácter de apoderado de la firma actora.

Por presentación de fecha 13/02/2008 -conforme surge del cargo electrónico- el apoderado del actor adjuntó como documentación original dos informes del Registro Inmobiliario de dos unidades: Padrón Inmobiliario N° 3768/011, 14 Boletas de la Dirección de Rentas Municipales y tres copias certificadas de actas societarias N° 70,79 y 85. Asimismo, solicitó el libramiento de oficio a la Escribanía de registro N° 51, de titularidad de la Escribana Pública Olga Catalina Moreno de Odstrcil, con domicilio en calle Alberdi N° 308 de esta ciudad, con el fin de que se sirva enviar copia autenticada de escritura N° 208 de fecha 05/04/05.

En fecha 25/02/2008, el actor rectificó su demanda en los siguientes términos: a) En el cuerpo de la demanda en el punto II, fs. 4, el N° de la matrícula del primer inmueble es N-37687/11; b) En fs. 5, primer párrafo, corresponde acta N° 79; c) En fs. 6, segundo párrafo, la fecha es 9 de febrero de 2005.

En fecha 01/08/2008 el actor adjuntó copia del primer testimonio de Escritura Pública N° 388 de fecha 12/08/1999, pasada por ante la Escribanía de Registro N° 51, cuya titular es la Escribana Olga Catalina Moreno de Odstrcil.

En fecha 18/11/2008 se ordenó correr traslado de la demanda.

En fecha 19/12/2008 los demandados fueron notificados.

En fecha 02/02/2009 se presentaron los demandados y unificaron personería en la persona de Héctor Eduardo Ferrer con el patrocinio del letrado Gustavo Luis Santillán, y plantearon la caducidad de la instancia y recusaron sin expresión de causa a la entonces Jueza en lo Civil y Comercial Común de la Quinta Nominación.

En fecha 19/02/2009 se dió intervención de ley a los demandados y se ordenó remitir la causa por intermedio de Mesa de Entradas al Juzgado de igual clase y fuero que por turno corresponda.

En fecha 13/03/2009 salió sorteado el Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la Séptima Nominación.

En fecha 04/08/2010 se resolvió no hacer lugar al planteo de caducidad de instancia.

En fecha 28/12/2011, el letrado Víctor Raul Carlos comunicó que ingresó al Poder Judicial de Tucumán y solicitó que la suspensión de los plazos procesales.

En fecha 27/02/2012 se ordenó dicha suspensión de plazos procesales.

En fecha 23/02/2012 se apersonó la letrada Patricia Lía Ferrer en carácter de apoderada de la sociedad actora.

En fecha 19/04/2012 la parte demandada planteó excepción de falta de personería, la cual se rechazó por extemporánea por sentencia de fecha 05/07/2012.

En fecha 20/05/2015, el demandado planteó excepción de falta de acción y contestaron demanda.

Manifestó la ausencia de legitimación jurídica de la accionante para promover la acción intentada, toda vez que quienes dicen ser socios de la persona jurídica actora no han acreditado dicha condición en modo alguno, limitándose a querer justificar dicha situación a través de actas societarias que tampoco han sido agregadas a estos actuados, según expone.

Fundó la excepción en que quien lleva adelante la presente acción resulta ser una Sociedad Anónima representada por personas físicas que alegan revestir la calidad de socios de ella. Sin embargo, no se encuentra demostrado en autos la manera en que se han incorporado los mismos a

dicha sociedad, el capital aportado por ellos en su ingreso, ni la cantidad y calidad de las acciones suscriptas por ellos.

Destacó que la modificación que importa la incorporación de socios accionistas, debe necesariamente encontrarse formalizada a través de instrumento público, especificando cuál es la participación del nuevo, o de los nuevos accionistas, según las que hubiera suscripto, detallando las características de las acciones logradas y luego comunicar al Directorio su ingreso para que este las registre en el Libro de Accionistas (art. 213, LS).

Agregó que, en el juicio de marras, los supuestos representantes de la parte actora no aportan al expediente y menos en su demanda, aquellos instrumentos por medio de los cuales acrediten el modo en que adquirieron la condición de socio y su incorporación a la sociedad, sobre todo teniendo en cuenta que estas personas aparecen en los registros, según sus dichos, recién a partir de una supuesta asamblea de socios realizada en febrero de 2005 y según se desprende de la copia del poder, cuestionado por su parte mediante excepción, existe un acta de asamblea general ordinaria del 18/10/2005, donde se elige como presidente del Directorio a Narciso Bernardo Ferrer y otra acta de Directorio N° 88 que sirve para conferir mandato a la Vicepresidenta de la S.A., que también es apoderada de la firma, quien tampoco justifica su ingreso y la manera en que se invistió como socia, según expone la accionante.

Indicó que quien fue socio con tal calidad debidamente acreditada es el Sr. Narciso Ferrer, padre de Bernardo y de Patricia Lía, quien falleció en fecha 13/06/2005.

Advirtió que el deceso ocurrido es anterior a las asambleas antes mencionadas, una por la cual se habrían elegido autoridades y la otra por la que se confiere poder, lo que hace suponer que los representantes tomaron la sociedad por asalto sin contemplar los procedimientos legales dispuestos por la Ley N° 19.550. Tampoco existe una autorización del Juez de Sucesiones que les habilite a los herederos del causante continuar en la S.A., con una designación provisoria para ello, como representantes de su padre premuerto, lo que necesariamente debe concretarse con una resolución judicial a tal fin, lo que tampoco se encuentra acreditado en autos según denuncia.

Sostuvo que las condiciones de socios alegadas por estas personas, que dicen representar a la sociedad actora, no han sido acreditadas debidamente, como tampoco lo ha sido el mandato para instar la acción dispuesto de manera expresa por la asamblea de accionistas.

Acápate aparte, procedió a contestar demanda, realizando una negativa general de todos los hechos invocados por la parte actora.

Manifestó que a su retiro de la sociedad, le fueron entregados en concepto de compensación de las acciones que tenía en Agustín Ferrer SACIF, sociedad que fuera fundada por su padre y madre - Agustín Ferrer y Juana Sieber de Ferrer- y que por derecho le correspondían.

Indicó que mediante acta de asamblea N° 79, de fecha 26 de Diciembre de 2002, presidida por su hermano Narciso Edgardo Ferrer, con quien conformaban hasta entonces el total del capital social con derecho a voto, procedieron a celebrar la misma, dentro de los preceptos que dispone a estos fines la Ley de Sociedades Comerciales (art. 237, tercer párrafo). Es decir, alega, sin ninguna necesidad de publicar la convocatoria sino que, directamente formalizaron la misma por unanimidad y de igual manera resolvieron la aprobación del punto dos del orden del día, en donde se daba cuenta de su retiro y se le entregaban una cantidad de propiedades.

Relató que, previo a la asamblea mencionada, suscribieron un pre-acuerdo entre ambos socios que, debido a su retiro programado de la sociedad, ésta -por medio de su presidente y accionista-

compensaban su retiro con la entrega de ocho propiedades en total. Expresa que ello quedó asentado en Escritura N° 388 de fecha 12/08/1999, pasada por ante la Escribana Olga Catalina Moreno de Odstricil, la que luego se refrendó en la Asamblea de socios del 26/12/2002.

Explicó que en virtud de que no se pudo perfeccionar la registración del inmueble identificado en el acta notarial como octavo: calle Junín N° 380, Padrón Inmobiliario N° 002356, por cuanto se encontraba embargado, se realizó una nueva asamblea con el fin de dar cumplimiento a lo pactado por su retiro de la sociedad, de acuerdo a lo que fuera instrumentado por medio de acta notarial N° 388 de fecha 12/08/1999 y luego refrendado por asamblea del 26/12/2002. Así, se decidió modificar la entrega del inmueble de calle Junín N° 380, Padrón Inmobiliario N° 002356, por dos inmuebles ubicados en calle Junín, esquina pasaje Padilla, identificados en el Registro Inmobiliario, bajo las matrículas 3768/011 y 3768/014, que son los inmuebles cuya transferencia es atacada de nulidad.

Seguidamente se refirió a la caducidad del derecho de impugnación. Manifestó que se pretende la impugnación del derecho de receso y de la transferencia de inmuebles por los supuestos socios efectuada el 09/05/2005, persiguiendo la nulidad de la Asamblea Extraordinaria de fecha 05/05/2005. Alega que la acción se encuentra a todas luces caduca, conforme art. 251 de la Ley de Sociedades, con referencia expresa a la Asamblea por la que había ya operado el receso de Héctor Ferrer, de fecha 26/12/2002, mediante la cual se ratificaba la entrega de bienes, conforme acta declarativa notarial de fecha 12/08/1999, a la que se retrotraía, con lo que entiende que el plazo de tres meses fijado por la norma legal para impugnarla caducaba de pleno derecho en fecha 12/11/1999, o bien en fecha 16/03/2002, si se toma este último acto ratificadorio como punto de partida, pero bajo ningún aspecto puede pretenderse que la nulidad resuelta en fecha 09/05/2005, como quiere hacerlo aparecer la sociedad actora a través de quienes se dicen socios de Agustín Ferrer SACIF, pueda surtir efectos legales y jurídicos.

Alegó que lo que pretenden estas personas, que se dicen socios accionistas pero que no lo son, es forzar la fecha de una Asamblea realizada por ellos en fecha 09/05/2005 para pedir la nulidad del traspaso de unos inmuebles que no resultan de una nueva disposición societaria, sino que ello resulta del reemplazo de otro bien embargado y que no se trata de una Asamblea nueva, sino que la misma es directa consecuencia del Acta N° 79, de fecha 26/12/2002, Asamblea donde se decidió la entrega de bienes inmuebles por el retiro de Héctor Eduardo Ferrer de la sociedad.

Adujo que los vicios de nulidad que recoge la Ley de Sociedades a través del art. 251, se refieren a vicios que sean patentes y no para aquéllos que, como es el planteado en la demanda, resulta la continuación de otro acto societario perfectamente lícito y realizado con las solemnidades que la misma ley les requiere. Resaltó que la falta de acreditación de la condición de socios accionistas por parte de los Sres. Narciso Bernardo Ferrer y Patricia Lía Ferrer, sea a la fecha en que se convino el retiro o bien a la fecha de interposición de demanda, los inhabilita a ejercer la acción de nulidad.

Seguidamente destacó que el hecho antes expuesto de que el entonces presidente y accionista de Agustín Ferrer SACIF Sr. Narciso Edgardo Ferrer y su persona -Héctor Eduardo Ferrer, también accionista- conformaban la totalidad del capital y de los votos suficientes para realizar a Asamblea de fecha 16/12/2002, requerida a los efectos de ratificar lo dispuesto en fecha 12/08/1999, es decir la dación en pago de su paquete accionario, según expone, mediante la entrega de siete inmuebles, lo que según entiende constituyó un acto válido y legítimo.

Afirmó que la Asamblea reunida en fecha 09/05/2005 con la presidencia del Sr. Narciso Edgardo Ferrer, arrastra un vicio insalvable de nulidad, cual es la imposibilidad de volver sobre actos válidos, pretendiendo su invalidez por resultarles aplicable la doctrina de los actos propios, es decir la inadmisibilidad de actuar en contra de los propios actos previos o preexistentes.

Finalmente, agregó que la decisión adoptada en Asamblea de fecha 09/05/2005, donde se decide la nulidad de la entrega de inmuebles que ya había sido acordada, también presenta un vicio patente de nulidad puesto que en dicho acto quién presidía la reunión Narciso Ferrer -padre- votó por la impugnación estando imposibilitado de hacerlo por la expresa prohibición del art. 251 de la Ley de Sociedades.

En fecha 17/09/2015 el letrado apoderado del demandado denunció el fallecimiento del Sr. Héctor Eduardo Ferrer, ocurrido en fecha 08/04/2015.

En fecha 30/09/2015 se ordenó suspender los términos que estuvieren corriendo, se intimó a denunciar los herederos del demandado y que se libre oficio a Mesa de Entradas Civil para que informe si se encuentra iniciado el Sucesorio.

En fecha 03/02/2016 la parte actora denunció a los siguientes herederos: Flora Zanoff Tatcheff, Cecilia Susana Ferrer, Hector Eduardo Ferrer (hijo) y María Alejandra Ferrer.

En fecha 27/04/2016 se ordenó citar a la heredera Sra. Flora Zanoff Tatcheff y mediante presentación de fecha 08/06/2016 se apersonó declarando que no tiene ningún interés en el pleito atento que no tuvo ningún vínculo con la sociedad actora.

En fecha 05/06/2017, la parte actora contestó el planteo de falta de acción, solicitando su rechazo con costas.

Manifestó que para determinar si corresponde o no la excepción, es necesario establecer quienes son los sujetos titulares de la relación jurídica sustancial. Adujo que al verse la persona jurídica Agustín Ferrer SACIF despojada de inmuebles de su patrimonio por el ex presidente del directorio con la violencia moral de un ex socio -Héctor Eduardo Ferrer- acciona por su nulidad, siguiendo en consecuencia a los beneficiarios de la transmisión por donación a sus hijos y que encontrándose fallecido se le sigue a sus herederos. Y distinguió que es la sociedad y no los socios quienes realizan la acción y no como pretende la accionada.

Expresó que la sociedad ejerce sus derechos como persona jurídica, con patrimonio distintos al de sus socios, y por interés propio que coincide con la titularidad de la relación jurídica sustancial, existiendo identidad entre la persona del actor -sociedad anónima- y la persona a quien se concede la acción: la misma sociedad anónima.

Indicó que, en contra de los fundamentos de la excepción de falta de acción, la calidad de los representantes -Presidente del Directorio y vicepresidente de la S.A. y apoderada de la firma- está debidamente probada en autos y también con el poder general para juicios realizado oportunamente. Por otro lado adujo que la inscripción de las actas de designación de representante legal no resulta necesaria por ser una sociedad anónima, y que el mismo Libro de Actas es un instrumento público.

Finalmente, enfatizó que para cuestionar tal acto debería ocurrir por la vía correspondiente de redargución de falsedad de instrumento público, previa justificación de interés legítimo. Alegó que, por lo expuesto, su planteo de excepción no tiene sustento más que demorar y obstruir el proceso.

Mediante decreto de fecha 17/11/2017 se abrió la causa a prueba.

En fecha 01/11/2018 se excusa de entender en la presente causa el Juez Víctor Raúl Carlos, y en fecha 11/12/2018 se hizo saber que el Juez de la Sexta Nominación entendería en la presente causa.

La parte actora ofreció las siguientes pruebas: informativa, confesional, testimonial, inspección ocular y testimonial de reconocimiento. Por su parte el demandado ofreció: Instrumental e informativa, todo conforme surge de nota actuarial de fecha 22/10/2019.

Mediante decreto de fecha 23/02/2024 los autos fueron llamados a despacho para dictar sentencia, y

## **CONSIDERANDO:**

### **1. Ley aplicable.**

Resultan aplicables al presente caso las disposiciones del Código Civil (Ley 340 y modificaciones). Ello en razón de la fecha en que se produjeron los hechos y las consecuencias jurídicas que se denuncian (anteriores a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, Ley N° 26.994). Corresponde dilucidar la nulidad o validez del acto jurídico que confirió la transferencia al Sr. Hector Eduardo Ferrer, D.N.I. N° 7.058.950, y luego de éste a sus hijos mediante escritura N° 208 del 05/04/2005, de donación de los inmuebles ubicados en calle Junín N° 370, Planta Baja, Local 9, y Primer Piso departamento "A" identificados con la Matrícula N-37687/11, Padrón Inmobiliario 102214, Matrícula Catastral 9568/5068, y con la Matrícula N-37687/14, Padrón Inmobiliario 102217, Matrícula Catastral 9568/5071; respectivamente.

### **2. La defensa de falta de acción.**

Con carácter previo a abordar la cuestión de fondo corresponde analizar la defensa de falta de acción opuesta por los demandados.

Los demandados alegan que se encuentra acreditada la ausencia de legitimación, toda vez que - según exponen- quienes dicen ser socios de la persona jurídica actora no han acreditado dicha condición.

Fundan la excepción en que quien lleva adelante la presente acción resulta ser una sociedad anónima representada por personas físicas que alegan revestir la calidad de socios, pero que no se encuentra demostrado en autos la manera en que se han incorporado los mismos a dicha sociedad, el capital aportado por ellos en su ingreso, ni la cantidad y calidad de las acciones suscriptas por ellos.

Asimismo, surge que cuestiona la copia del poder general para juicios adjuntado por la actora, en razón de que se desprende del mismo la existencia de un Acta de Asamblea General Ordinaria del 18/10/2005, donde se elige como Presidente del Directorio a Narciso Bernardo Ferrer y otra acta de Directorio N° 88 que sirve para conferir mandato a la Vicepresidenta de la S.A. que también es apoderada de la firma, que tampoco justifica su ingreso a la sociedad o la manera en que se invistió como socia. Sostiene que la condición de socios alegada por estas personas que dicen representar a la sociedad actora, no han sido acreditadas debidamente, como tampoco lo ha sido el mandato para instar la acción dispuesto de manera expresa por la asamblea de accionistas.

Ahora bien, de la lectura del planteo realizado por la demandada, observo que los fundamentos de la misma van dirigidos a atacar a la representación de la sociedad actora.

A fin de evitar confusiones y dar claridad al asunto, entiendo que resulta pertinente distinguir entre la excepción previa de falta de capacidad o personería y la defensa de fondo de falta de legitimación o de acción.

La excepción de falta de capacidad o personería procede en dos situaciones distintas: a) en el caso de falta de capacidad procesal de los litigantes, esto es, cuando el actor o el demandado sean civilmente incapaces para estar en juicio en forma absoluta o relativa. b) en el supuesto de carencia o insuficiencia de representación, cuando el mandato adolezca de defectos de forma, o la actuación del mandatario no se ajuste a los términos en que ha sido conferido el poder. (Código Procesal Civil de Tucumán, Directores: Bourguignon-Peral, Tomo I, pág. 795).

Por el contrario la defensa de falta de legitimación o acción, se configura cuando alguna de las partes no es titular de la relación jurídica sustancial en que se basa la pretensión, en tal caso se trata de una defensa de fondo (Código Procesal Civil de Tucumán, Directores: Bourguignon-Peral, Tomo I, pág. 795). Palacio expresa que la defensa de falta de acción -o de falta de legitimación para obrar- tiene por objeto poner de manifiesto que el actor o el demandado no son titulares de la relación jurídica sustancial en la que se funda la pretensión procesal en cuanto al fondo, es preciso que quienes de hecho intervienen en el proceso, sean quienes deben figurar en ese proceso concreto asumiendo tal calidad (conf. Código Procesal Civil de Tucumán, Directores: Bourguignon - Peral, Tomo I B, pág. 1139).

Habiendo distinguido lo anterior, puedo concluir que los argumentos esbozados por los demandados son propios de una defensa previa de falta de personería y no de una excepción de fondo de falta de acción. No se cuestiona que la sociedad tenga capacidad para estar en juicio (lo que equivaldría a su falta de acción) sino que lo que se debate es que quienes dicen representarla estén en condiciones de hacerlo válidamente (falta de personería de tales supuestos representantes).

Como consecuencia de lo anterior, la excepción interpuesta por la parte demandada fue erróneamente planteada, por lo que correspondería su rechazo. Sin embargo y sin perjuicio de lo anterior, los argumentos de la demandada tampoco hubieran resultado viables para una defensa de falta de personería.

En efecto, tengo a la vista los siguientes instrumentos: a) Copia del testimonio de Escritura Pública N° 256 labrada el 13/12/2005 por ante la Escribana Pública Gabriela Estela García Contreras, adscripta al Registro Notarial N° 18; y b) Copia del testimonio de Escritura Pública N° 173 labrada el 12/07/2007 por ante la Escribana Pública Blanca Estela Contreras de García, titular del Registro Notarial N° 18.

De ambos testimonios de escritura surge que:

- Comparece el señor Narciso Bernardo Ferrer, DNI N° 17.270.761, en el carácter de Presidente del Directorio de la firma "Agustín Ferrer Sociedad Anónima Comercial, Industrial y Financiera" y otorga poder general para juicios -mediante el primer instrumento- a la Dra. Patricia Lía Ferrer y al Dr. César Arturo Alonso Mendilaharzu y -mediante el segundo instrumento. al Dr. Víctor Raúl Carlos.
- Se menciona que se acredita el cargo invocado de Presidente con el Acta de Asamblea Ordinaria número 87 de fecha 18/10/2005.
- En el primer caso se hace mención al Acta de Directorio número 88 de fecha 21/10/2005, y en el segundo "al Acta de Directorio número 95 de fecha 28/04/2006, por los cuales se autoriza el otorgamiento del poder.

Resulta necesario destacar, aunque sea sobreabundante, que las Escrituras Públicas N° 256 y N° 173 mediante las cuales se instrumentaron los otorgamientos de los poderes generales para juicios ya referidos, constituyen instrumentos públicos. De ello se deriva que es la propia ley la que les reconoce autenticidad. Esta presunción de autenticidad se deriva como consecuencia natural de la

fe que merece el escribano público interviniente en tales actos. De manera tal que hacen plena fe de la existencia material de los hechos que el escribano público hubiese enunciado como cumplidos por él mismo o que han pasado en su presencia. Por ello, considero que la fuerza y eficacia probatoria de la copia de testimonio de escritura pública aportada por la parte actora no puede desconocerse sin demostrarse la falsedad por la vía correspondiente (redargución de falsedad), lo que no ha ocurrido en el caso de autos.

Asimismo, la circunstancia de que la designación del Sr. Narciso Bernardo Ferrer como socio o Presidente de la Sociedad no haya sido inscripta en el Registro Público de Comercio, no afecta en modo alguno la validez de su representación en el acto de otorgamiento del poder (como parece entenderlo la demandada), puesto que la inscripción tiene efectos meramente publicitarios. Es decir, que la designación de autoridades produce sus efectos desde la decisión asamblearia y no desde el acto de inscripción, que cumple como dijimos una función de mera publicidad.

Lo anterior también surge corroborado por la propia prueba informativa ofrecida por los demandados, en la que la Dirección de Personas Jurídicas en fecha 15/06/2018 informa que las sociedades anónimas por sus características no están obligadas a inscribir las transferencias de acciones, por lo que sólo pueden constatar los accionistas originarios (que sí deben registrarse).

La mayoría de doctrina y jurisprudencia sostiene que la inscripción tiene efectos solamente declarativos, en cuanto la designación tiene efecto como tal desde la decisión asamblearia y no desde el acto de inscripción, que sólo cumple la función de ser una forma de publicidad. Si se omite la inscripción, se aplica el art. 12 y la sociedad quedará obligada hacia los terceros por cuanto actúen los directores reemplazados como así también por lo que actúen los nuevos" (conf. Rouillon, Adolfo A. N. (Director), Alonso, Daniel F. (Coordinador); "Código de Comercio Comentado y Anotado", T. III, La Ley, Buenos Aires, 2006, p. 645, con cita -nota 31- de Halperín-Otaegui; "Sociedades Anónimas", Depalma, Buenos Aires, 1998, p. 468).

Por lo demás, en el caso particular de autos, tampoco la parte demandada acreditó haber impugnado por la vía legal pertinente y dentro del plazo que tenía para hacerlo, la legitimidad del acta asamblearia N° 85 por la cual se designara Presidente del Directorio al Sr. Narciso Bernardo Ferrer.

Acreditado entonces el carácter de representante social invocado por el Sr. Narciso Bernardo Ferrer en el acto de otorgamiento de poder general para juicios, la sociedad puede válidamente dirigir la acción de nulidad de la compraventa atacada y de la donación posterior.

Por último, a mayor abundamiento y volviendo a la excepción de falta de acción, no existe en estas actuaciones prueba alguna que acredite la falta de legitimación para obrar de la firma Agustín Ferrer SACIF. Por el contrario, surge claro de los términos de la demanda que la sociedad aludida se encuentra legitimada para interponer la acción que intenta. En efecto, en el presente caso se discute la validez del acto jurídico por el cual se transfirieron inmuebles de propiedad de la firma accionante Agustín Ferrer S.A.C.I.F. hacia el Sr. Héctor Eduardo Ferrer y su donación de éste a favor de sus hijos, por lo que es evidente que es la sociedad la titular indiscutida de la relación jurídica sustancial en que se basa la pretensión.

En virtud de lo expuesto, corresponde rechazar el planteo de falta de acción formulado por los demandados, lo que así será resuelto.

### **3. Hechos conducentes.**

La actora interpone acción de nulidad del acto jurídico por el cual se realizó la transferencia de dos inmuebles de propiedad de la firma Agustín Ferrer S.A.C.I.F. al Sr. Héctor Eduardo Ferrer, D.N.I. N°

7.058.950, y de la posterior donación efectuada por éste a favor de sus hijos Cecilia Susana Ferrer, María Alejandra Ferrer y Héctor Eduardo Ferrer (h); todo mediante escritura N° 208 del 05/04/2005. Expresa que dicha nulidad se funda en que a través del acta N° 85 de fecha 9 de Febrero de 2.005, sólo con la presencia del presidente Narciso Edgardo Ferrer -sin acciones- y la Sra. Nelly Teresa Cuozzo -titular de apenas 24 acciones- se ha dispuesto ilegítimamente la disposición de dos inmuebles en concepto de pago de aportes por el retiro del socio Héctor Eduardo Ferrer. Se expone que tal disposición excede con creces y es un evidente perjuicio al patrimonio social que provocan no sólo el detrimento económico de la sociedad sino que además resulta contrario a la norma social que “al socio se le restituya los aportes con un premio, con sus frutos, o con una cantidad adicional, (lo que) hacen nulo no sólo a la asamblea sino también a las consecuencias jurídicas de ésta”.

Por su parte, el demandado Héctor Eduardo Ferrer manifiesta que a través del acta de asamblea N° 79, de fecha 26 de Diciembre de 2002, presidida por su hermano Narciso Edgardo Ferrer, con quien conformaban hasta entonces el total del capital social con derecho a voto, le fueron entregados ocho inmuebles en concepto de compensación de las acciones que tenía en Agustín Ferrer S.A.C.I.F. debido a su retiro de la sociedad. Explica que en virtud de que no se pudo perfeccionar la registración del inmueble de calle Junín N° 380, San Miguel de Tucumán, Padrón Inmobiliario N° 002356, por cuanto el mismo se encontraba embargado, se realizó una nueva asamblea por la cual se modificó la entrega de dicho inmueble por los dos ubicados en calle Junín, esquina pasaje Padilla, identificados en el Registro Inmobiliario bajo las matrículas 3768/011 y 3768/014. Alega en tal sentido que el traspaso de los inmuebles no resulta de una nueva disposición societaria, sino que es un reemplazo de otro bien embargado, como directa consecuencia del Acta N° 79, de fecha 26/12/2002.

Así expuestos se presentan los hechos conducentes de justificación necesaria para la correcta resolución de la causa (art. 300 del Código Procesal, Ley N° 6176, bajo cuyas reglas tramitó parte del proceso –en adelante CPCC– en consonancia con el art. 321 del nuevo Código Procesal Civil y Comercial, Ley N° 9.531 – NCPCC).

En este contexto, resulta útil recordar que no me encuentro obligado a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, siguiendo las líneas directrices trazadas por la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en el sentido que, como principio, los jueces no están obligados a seguir a las partes en todas las cuestiones que proponen a su consideración, ni a tratar una por una todas las pruebas ofrecidas y producidas, sino que tan sólo deben analizar y ponderar las cuestiones y pruebas que consideren relevantes o conducentes para la decisión del caso, en su mérito corresponde proceder al análisis de las pruebas presentadas por las partes recordando que, por el principio o juicio de relevancia, puede el jurisdicente considerar sólo aquellas que tengan relevancia para la solución del litigio (CSJN, in re: “Benítez, Dermidio c/ Compañía Sansinena S.A.”; “Damiani, César M. c/ Rapaport, Samuel”; “Fernández, González y Tacconi, S.R.L. c/ Madinco S.R.L.”; Torulice o Tortolice, Francisco c/ Blass del Yesso, Domingo”, entre otros, años 1964 publicada en Fallos: 258:304).

#### **4. Procedencia de la acción.**

Dado lo expuesto, corresponde analizar la procedencia de la acción a la luz de las pruebas rendidas en autos.

A fin de determinar la nulidad o no del acto jurídico cuestionado por la parte actora, tendré en cuenta lo siguiente:

##### **4.1. La prueba documental ofrecida por la actora.**

La actora adjuntó:

- 2 informes emitidos por el Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán, correspondientes a los Padrones Inmobiliarios N° 3768/011 y 14 (documentación original reservada en caja fuerte del Juzgado).
- 4 Boletas de la Dirección de Rentas Municipales (documentación original reservada en caja fuerte del Juzgado).
- Actas societarias N° 70, 79 y 85 (documentación original reservada en caja fuerte del Juzgado).
- Copia del primer testimonio de Escritura Pública N° 388 de fecha 12/08/1999, pasada ante la Escribana Olga Catalina Moreno de Odstrcil Titular del Registro Notarial N° 51 de San Miguel de Tucumán (fs. 42/43, págs. 97/99 del primer cuerpo del expediente digitalizado).

#### **4.2. La prueba informativa ofrecida por la actora.**

- En fecha 04/04/2018 el banco HSBC Bank Argentina S.A. informa que el Sr. Narciso Edgardo Ferrer, CUIT N° 23-07041323-9, registra los siguientes productos durante el periodo el año 2005: a) CC N° 0623-22055-4 (ap. 08/02/2002 - bloqueda); b) CA Dólares N° 052-8-05421-5 (ap. 03/01/2002 - cierre 03/03/2015); c) CA \$ N° 052-1-16117-4 (ap. 15/01/1997 - cierre 03/03/2015); d) TC Visa N° 35723615 (alta 15/10/1997 - baja 03/06/2009); e) FCI 052-0000000650 (alta 26/07/2002 - inactivo); (ver constancias obrantes a fs. 884, pág. 177 del quinto cuerpo del expediente digitalizado).
- En fecha 28/02/2018, en relación al pedido de información sobre los contratos de alquiler de los inmuebles registrados desde el 2005, la Dirección General de Rentas de la Provincia de Tucumán contesta que no cuenta con copia de los contratos, siendo dicho organismo la autoridad de aplicación en materia de Impuestos Provinciales (fs. 834, pág 77 del quinto cuerpo del expediente digitalizado).
- En fecha 06/03/2018 el Contador Público Juan Enrique Ressia Moyano, titular del Estudio Contable Ressia, adjunta balance de la Sociedad Agustín Ferrer S.A.C.I.F., correspondiente al año 2005, e informa que los inmuebles mencionados en el expediente no figuran con entradas económicas y que no hay ingreso del valor de los mismos al ser vendidos por la sociedad en el año 2005 (fs. 848/859, págs. 105/127 del quinto cuerpo del expediente digitalizado).
- En fecha 27/02/2018 el Juzgado Civil y Comercial de la Primera Nominación informa que el juicio "Agustin Ferrer SACIF s/Especiales", Expte. N° 4052/17, se encuentra para notificar al Registro Público de Comercio, a fin de hacerle conocer la iniciación del juicio. Agrega que las partes en el proceso son Patricia Lía Ferrer -por derecho propio y en representación de Agustin Ferrer SACIF- y Bernardo Ferrer, y que el objeto es la acción declarativa de certeza a fin de hacer cesar el estado de incertidumbre sobre la existencia, alcance o modalidades entre la sociedad, sus socios y con respecto de terceros (sic., a fs. 863, pág. 135 del quinto cuerpo del expediente digitalizado).
- En fecha 15/03/2018, el Boletín Oficial de la Provincia de Tucumán acompaña primera y última publicación debidamente autenticada de fecha 03/10/2005 y 07/10/2005 de la sociedad Agustín Ferrer SACIF y aviso 114945 primera y última publicación. Dicha publicación fue por 5 días y el contenido de la misma es el siguiente: "Convócase a los señores accionistas de la Sociedad Agustin Ferrer SACIF a asamblea general ordinaria a celebrarse el día 3 de octubre de 2005 en el domicilio de Ayacucho 34, P.B. "D" de San Miguel de Tucumán, a fin de considerar el siguiente orden del día: 1°- Fijación del número de titulares y suplentes y designación del directorio por el término estatutario; 2°- Elección de un síndico titular y un síndico suplente; designación de dos accionistas para la firma del acta de asamblea. Nota: los señores accionistas deberán cursar comunicación de su asistencia para su inscripción en el libro de asistencia dentro del término legal. Dra Patricia Lía Ferrer - Vicepresidente. E 03 y V 07/10/2005. aviso N° 114945" (fs. 872/874, págs. 153/157 del

quinto cuerpo del expediente digitalizado).

- En fecha 10/04/2018 el Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán adjunta copia del antecedente dominial N- 37687/001 y N-37687/014 (fs. 886/889, pág. 181/187 del quinto cuerpo del expediente digitalizado).

Del análisis de los informes de dominio, observo que el Registro adjunta erróneamente el antecedente dominial N- 37687/001, que no coincide con el solicitado por la actora (N- 37687/011). Así el antecedente dominial N- 37687/001 no será tenido en cuenta ya que corresponde a otro inmueble ajeno a este pleito.

Respecto al antecedente dominial N-37687/014 coincide con lo solicitado por la parte actora.

- En fecha 21/03/2018 la Dirección de Catastro y Edificación de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán informa que el padrón inmobiliario 3768 es inexistente en el sistema de base de datos de la provincia, por lo que resulta imposible brindar la información solicitada. Asimismo respecto de la información solicitada sobre los titulares de boletas de los años calendarios de pago años 2004/5/6. informa que no es competencia de esa Dirección de Catastro de la Municipalidad (fs. 878/879, págs. 165/167 del quinto cuerpo del expediente digitalizado).

- En fecha 13/03/2018 Narciso Bernardo Ferrer, en carácter de Presidente del Directorio de Agustín Ferrer SACIF, adjunta el Acta de la Sociedad N° 86 de fecha 09/03/2005 donde consta la impugnación de venta realizada y se indica el inicio de acciones y todos los medios necesarios para la reinserción de los inmuebles salidos por la compra venta de Héctor Eduardo Ferrer (fs. 869/870, págs. 147/149 del quinto cuerpo del expediente digitalizado).

#### **4.3. La prueba informativa ofrecida por el demandado.**

- En fecha 15/06/2018 la Dirección de Personas Jurídicas informa:

1) Que las sociedades anónimas, por sus características, no están obligadas a inscribir las transferencias de acciones por lo que sólo es posible constatar los accionistas originarios, que sí deben registrarse;

2) Que de la compulsión de sus registros, surge que la sociedad Agustín Ferrer SACIF fue inscrita en el Protocolos de Contratos Sociales del año 1967 en fecha 26/05/1967, bajo el N° 93, tomo II, siendo sus accionistas originarios: a) Agustín Ferrer; b) Juana Sieber Ferrer; c) Agustín Horacio Ferrer; d) Ana Giudice Ferrer; e) Narciso Edgardo Ferrer; f) Martha Nélida Serrano de Ferrer; g) Héctor Eduardo Ferrer; h) Flora Zanoft Tatcheff de Ferrer; i) Cayetano José Clemente y j) Hugo Alfredo Castillo. El directorio designado en su constitución es el siguiente: a) directores titulares: presidente: Agustín Ferrer; vicepresidente: Juana Sieber de Ferrer y Héctor Eduardo Ferrer; b) directores suplentes; Ana Giudice Ferrer, Martha Nélida Serrano de Ferrer y Flora Zanoft Tatcheff de Ferrer, c) Síndico titular: Agustín Horacio Ferrer; d) Síndico suplente: Narciso Ferrer.

3) Que de la compulsión de sus registros, no surgen presentaciones impugnativas de accionistas de conformidad a lo dispuesto por el art. 251 de la Ley N° 19.550.

4) Que los últimos movimientos que constan en el legajo de la sociedad son presentaciones de balances desde el año 1.967 al año 1.985, sin que los mismos se encuentren aprobados e inscriptos, y presentación realizada en fecha 05/02/2009 por parte de Narciso Bernardo Ferrer, en el cual se designa como Presidente del directorio y comunica la recesión de los siguientes accionistas: a) Agustín Horacio Ferrer; b) Ana María Giudice; c) Héctor Eduardo Ferrer; d) Flora Zanoft de Ferrer y e) Narciso Edgardo Ferrer. Dicha presentación se encuentra con observación de fecha 21/12/2009

(fs. 1166, pág. 347 del sexto cuerpo del expediente digitalizado).

- En fecha 22/06/2018, el Juzgado de Familia y Sucesiones de la Novena Nominación informa que allí tramitan los autos caratulados "Ferrer, Narciso Edgardo s/Sucesión", Expte N° 3525/05, con fecha de inicio 29/06/2005. De la compulsión de dichos autos surge que: a) los autos están en trámite; b) en fecha 31/03/2011 se declaró únicos herederos del causante Narciso Edgardo Ferrer, DNI N° 7.041.329, a Narciso Bernardo Ferrer Sieber, Patricia Lia Ferrer Sieber y Romina Paola Ferrer Sieber Ovejero en el carácter de hijos del causante; c) asimismo, informa que tales autos no se dictó aún sentencia de denuncia de bienes y adjudicación como así tampoco consta que se haya otorgado autorización a los herederos de Narciso Edgardo Ferrer para ingresar como accionistas de la sociedad Agustín Ferrer SACIF ni tampoco existe autorización para demandar a Héctor Eduardo Ferrer, Cecilia Susana Ferrer, Héctor Eduardo Ferrer (hijo) y a María Alejandra Ferrer (fs. 1173, pág. 361/362 del sexto cuerpo del expediente digitalizado).

- En fecha 04/07/2018, la escribana Olga Catalina Moreno de Odstrcil, Titular del Registro Notarial N° 51 de San Miguel de Tucumán, informa que la Escritura N° 388 de fecha 12/08/1999, que se encuentra remitida al archivo de la provincia, se celebró en su presencia y con los comparecientes que dicha acta menciona, siendo la misma auténtica. Asimismo, respecto la certificación de copia de acta N° 79 de fecha 26/12/2002, se puede apreciar que el sello y la firma puestas en la misma le corresponden (fs. 1176, pág. 367 del sexto cuerpo del expediente digitalizado).

#### **4.4. La prueba de Inspección Ocular ofrecida por la actora.**

- En fecha 09/03/2018 se lleva a cabo la inspección ocular en el inmueble de calle Junín 370, PB, Local 9. El oficial de Justicia informa que "(...) es atendido por una persona que dice llamarse Marcela Pérez, DNI N° 18.470.425. Se constata que el local comercial se encuentra ocupado por la Sra. Marcela Pérez quien explota el comercio con el nombre de "Perfumería Luly". La Sra. Pérez me manifiesta que es la titular del comercio y es inquilina del inmueble. Le alquila a la Sra. María Ferrer desde el 1 de enero del presente año y que anteriormente lo hacía su hermano. El local posee baño instalado. El local en cuestión se encuentra en buen estado de conservación y uso. En este acto la Sra. Perez no cuenta con el contrato de locación a la vista" (fs. 1006, pág. 15 del sexto cuerpo del expediente digitalizado).

- En fecha 12/09/2018 se lleva a cabo la inspección ocular en calle Junín 370, 1° piso "A". El oficial de justicia informa que "(...) es atendido por el Sr. Máximo Camps, DNI N° 10.063.404, a quien se le hizo conocer la medida, acto seguido procedo a constatar que el mismo reside en el inmueble en el carácter de inquilino de la Sra. Flora Ferrer, la vivienda es utilizada con un fin familiar, se encuentra en buen estado de conservación y tiene un living comedor, dos dormitorios, cocina y baño y balcón" (fs. 1027, pág. 57 del sexto cuerpo del expediente digitalizado).

#### **4.5. La prueba Testimonial de Reconocimiento ofrecida por la actora (fs. 1072, pág. 153 del sexto cuerpo del expediente digitalizado).**

En fecha 24/04/2019 el Sr. Narciso Bernardo Ferrer asiste a la audiencia y manifiesta lo siguiente:

- Acta N° 85: "Las firmas insertas son de Narciso Edgardo Ferrer (lado izquierdo) y la otra firma es de Nelly Cuozzo (lado derecho)".

- Acta N° 86: "Reconozco la firma de la Dra. Patricia Ferrer, la firma de Nelly Teresa Cuozzo y la mía".

- Acta N° 79: "Reconozco la firma del Sr. Narciso Edgardo Ferrer en el lado izquierdo a su vez en el lado derecho la firma de Héctor Eduardo Ferrer".

- Acta N° 70: "Reconozco la firma de Narciso Edgardo Ferrer del lado izquierdo y del lado derecho la firma es de Héctor Eduardo Ferrer".

#### **4.6. La prueba Testimonial ofrecida por la actora.**

En fecha 28/02/2018 prestó declaración el Sr. Narciso Bernardo Ferrer Sieber, ofrecido por la parte actora (fs. 961, pág. 365/366 del quinto cuerpo del expediente digitalizado).

De su declaración surge:

- Que le comprenden las generales de la ley, por cuanto expresa: "Soy primo de María Alejandra Ferrer, Cecilia Fernanda Ferrer y Héctor Eduardo Ferrer (h)".

- A la pregunta ¿Bajo qué circunstancias sociales se redactó acta de asamblea para la venta de los inmuebles de Junín 370 y local de planta baja? Contesta: "El presidente Narciso Ferrer de la Sociedad Anónima estaba enfermo y estaba con tratamiento oncológico y de quimio y deteriorado físicamente. Él presionado, estuvo acosado, perseguido por el señor Héctor Ferrer".

- A la pregunta ¿En qué condiciones físicas se encontraba el Sr. Narciso Edgardo Ferrer?. Contesta: "Estaba enfermo, su aspecto físico deteriorado, delgado, mal".

- A la pregunta ¿En qué condiciones psicológicas se encontraba el Sr. Narciso Edgardo Ferrer?. Contesta: "Estaba psicológicamente mal, poco podía decidir y anímicamente bajoneado".

- A la pregunta ¿En qué condiciones psicológicas se encontraba el Sr. Héctor Eduardo Ferrer?. Contesta: "El señor Eduardo Ferrer estaba bien y en aspecto físico. Él presionado por su situación económica que no era muy buena".

- A la pregunta ¿En qué condiciones físicas se encontraba el Sr. Héctor Eduardo Ferrer?. Contesta: "Perfecto en buenas condiciones, caminaba, hablaba perfecto. Estaba económicamente mal".

- A la pregunta ¿Como se conformaba el directorio de Agustín Ferrer S.A.C.I.F. para el año 2005?. Contesta: "Se conformaba Narciso Ferrer, vicepresidenta Patricia Ferrer y vocal Narciso Bernardo Ferrer".

- A la pregunta ¿Quién era y en qué condiciones el presidente del directorio de Agustín Ferrer S.A.C.I.F.?. Contesta: "El señor presidente Narciso Ferrer estaba como ad honorem y sin acción alguna, no tenía ni voz ni voto".

- A la pregunta ¿En qué situación física y jurídica se encontraban los inmuebles de Junín 370?. Contesta: "El inmueble de la Junín 370, 1° "A" estaba en perfectas condiciones con muy buena renta, y el Local 9 también en perfectas condiciones y con muy buena renta.

- A la pregunta ¿En qué condiciones psicológicas se encontraba la Sra. Nelly Teresa Cuozzo?. Contesta: "Ella se encontraba presionada ante el señor Narciso Ferrer, no podía tomar decisiones ni opiniones porque su jefe era el Sr. Narciso Ferrer".

- A la pregunta ¿Cuántas acciones posee la Sra. Nelly Teresa Cuozzo?. Contesta: "Tiene 24 acciones".

- A la pregunta ¿Cuál era la pretensión del Sr. Héctor Eduardo Ferrer al momento de suscribir la compra venta y donación? Contesta: "El señor Héctor Ferrer sus pretensiones eran incrementar su patrimonio por eso quería estos inmuebles Local 9 y 1° "A" de Junín 370, no obstante habiéndose dado en otra oportunidad 7 inmuebles de Agustín Ferrer S.A.C.I.F".

- A la pregunta ¿Quién estuvo presente en el momento del acta de venta de los inmuebles mencionados? Contesta: “Estuvo el señor Presidente Narciso Ferrer y Teresa Cuzzo”.
- A la pregunta ¿Cómo se enteró de la asamblea de venta de los inmuebles sitios en Junín 370, 1° "A" y Local 9?. Contesta: “Me enteré por un tercero que era el portero del edificio”.
- A la pregunta ¿Cuándo se enteró de la asamblea de venta de los inmuebles sitios en Junín 370, 1° "A" y Local 9?. Contesta: “Más o menos fue el 8 de marzo aproximadamente, tengo referencia por el Día de la Mujer”.
- A la pregunta ¿Si los socios de la sociedad Agustin Ferrer S.A.C.I.F. fueron convocados para la asamblea de venta de los inmuebles sitios en Junín 370 1° "A" y Local 9?. Contesta: “No, de ninguna manera ni por escrito ni verbalmente ni telefónicamente, bajo de ningún punto hemos sido llamados a las reuniones”.
- A la pregunta ¿Qué pasó después de la realización del acta de asamblea de venta de los inmuebles sitios en Junín 370, 1° "A" y Local 9? Contesta: “Nos reunimos los socios, hicimos una carta documento diciendo que la anterior acta carecía de fundamento e inválida y el Sr. Narciso Ferrer manifestó arrepentirse de haber realizado dicha acta”.
- A la pregunta ¿Quién lo asesoró a Ud. ante la situación de venta de los inmuebles por medio de esa acta de asamblea? Contesta: “Fuimos asesorados por el doctor César Alonso Mendilaharsu, que es un erudito en sociedades anónimas, conocía de sociedades”.
- A la pregunta ¿Qué recaudos se tomaban en las asambleas de la sociedad?. Contesta: “Una vez reunidos todos los integrantes de la sociedad anónima e hicimos una notificación en el Boletín Oficial”.
- A la pregunta ¿Quiénes eran los interesados o el interés en esa compraventa-donación mediante asamblea?. Contesta: “El interesado era Héctor Ferrer y su señora Flora Zanoff. Me consta porque el señor Héctor Ferrer atravesaba una situación económica mala”.
- A la pregunta ¿Qué manifestó el Sr. Presidente de la sociedad en ese tiempo, aproximadamente en mayo del año 2005, por el acta de asamblea de venta? Contesta: El señor Narciso Ferrer manifestó arrepentimiento y dijo en ese momento haber sido presionado por Héctor Ferrer para hacer esa acta. Me consta porque Héctor Ferrer, sus llamadas reiteradas telefónicamente, presencias, hostigamiento, mensajes por fax”.
- A la pregunta ¿Quién estuvo presente en el momento del acta de impugnación por la venta de los inmuebles mencionados?. Contesta: “Estuvo presente Narciso Bernardo Ferrer, Patricia Ferrer y la accionista Teresa Cuzzo”.
- A la pregunta ¿Si sabe si de esa venta entró dinero al patrimonio de la sociedad?. Contesta: “No entró nada de dinero, ni un peso, nada. Lo sé porque no estaba la plata, no hubo entrada en la caja de ahorro, no había dinero, no había incremento económico”.
- A la pregunta ¿Si la sociedad anónima tenía cuenta bancaria?. Contesta: No tenía cuenta bancaria la sociedad anónima, pero el señor Narciso Ferrer tenía una cuenta personal, que a su vez usaba para la sociedad anónima”.

Frente a las declaraciones del testigo, en fecha 08/03/2018 el letrado del demandado formula tachas tanto en su persona como en sus dichos. Manifiesta que el testigo que ha sido propuesto no es la misma persona que fue ofrecida. Alega que la actora propuso a Narciso Bernardo Ferrer, DNI N°

17.270.762; y que al acto de audiencia se presentó un homónimo pero con un número de documento diferente toda vez que comparece Narciso Bernardo Ferrer Sieber, DNI N° 17.270.761, reflejando ello que no coinciden ni el apellido ni el número de documento de uno y otro. Por otro lado, alega que el mismo testigo confiesa que le comprenden las generales de la ley, lo que lo descalifica para ser tenido como hábil en ese sentido.

Respecto a sus dichos, expresa que existe complacencia en sus respuestas, todas obviamente preparadas para volcarlas a su favor, en tanto es actor y testigo, calidades que entre sí resultan incompatibles.

Adelanto que las tachas formuladas por la parte demandada serán rechazadas. En efecto, el argumento de que el testigo que se presentó en audiencia no es la misma persona que se ofreció como testigo no resulta procedente. La diferencia de un número en el D.N.I. no es motivo idóneo para tachar a un testigo, ya que se trata simplemente de un error de tipeo. Asimismo del análisis de las constancias de autos, resulta evidente que el Sr. Narciso Bernardo Ferrer Sieber o Narciso Bernardo Ferrer Sieber es la misma persona. En efecto de la lectura de la propia contestación de demanda surge que la accionada se refiere a la persona del Sr. Ferrer como Narciso Bernardo Ferrer y luego en su propio ofrecimiento de prueba de informes surge la existencia de declaratoria de herederos en la cual se menciona a Narciso Bernardo Ferrer Sieber.

Respecto a la circunstancia de que el testigo se encuentra comprendido en las generales de la ley, es sabido que ello no excluye *per se* el posible valor del testimonio en cuestión. Ello así, porque de las constancias de autos se desprende que la firma Agustín Ferrer S.A.C.I.F. es una empresa familiar, por lo que el parentesco resulta inevitable en procesos de esta naturaleza.

Por último, considero que la complacencia alegada por la demandada tampoco resulta un argumento válido, ya que yerra al identificar al testigo como actor en el proceso cuando es claro que la accionante en autos es una persona jurídica.

5. Luego de efectuar un análisis detallado de todas las constancias precedentes, llego a la conclusión de que corresponde rechazar la nulidad pretendida por la actora. Ello en virtud de los fundamentos que a continuación serán expuestos.

5.1. En primer lugar, se desprende de los términos de la demanda que el acto jurídico por el cual se transfieren los dos inmuebles denunciados, se encontraría formalizado en la Escritura Pública N° 208 del 05/04/2005, la cual no observo que haya sido agregada como prueba en estos autos. Si bien observo que la parte actora, antes de correr traslado de la demanda, solicitó oficio a la Escribanía interviniente con el fin de que remita copia autenticada de dicha escritura, la solicitud no obtuvo resultados positivos.

Ahora bien, considero que para poder declarar la nulidad de un acto jurídico contenido en una escritura pública, resultaba primordial tener acceso a la misma. En efecto, sin dicho instrumento a la vista no resulta posible analizar los términos del acto atacado, evaluar quién se presenta en representación de la sociedad, en qué carácter lo hace, o analizar la documentación habilitante que utilizó la escribana interviniente para la formalización del acto jurídico que se cuestiona.

En consecuencia, resulta imposible concluir si la cuestionada transferencia de los inmuebles constituye o no un acto regular y válido sin contar con la información necesaria que sólo la escritura pública pertinente podía brindar.

5.2. En segundo término, tampoco se encuentra agregado al presente expediente el estatuto de la sociedad Agustín Ferrer S.A.C.I.F.. En efecto, de los términos de la presentación realizada en fecha

21/12/2017 (fs 810, pág. 29 del quinto cuerpo del expediente digitalizado) surge que la parte actora ofrece como prueba documental el Estatuto de la Sociedad e indica que se encuentra en el Incidente de Beneficio para Litigar sin Gastos (BLSG). Sin embargo, realizada la compulsa de dicho incidente (tercer y cuarto cuerpo del expediente digitalizado) advierto que el mismo no ha sido adjuntado.

Considero que también el texto del Estatuto Social resultaba de vital importancia para la adecuada decisión de esta causa, ya que en el mismo se encuentran las reglas específicas de cada sociedad. En el caso particular de Agustín Ferrer SACIF, la ausencia del Estatuto Social no me permite determinar si existe o no alguna disposición que permita determinar -o bien colabore en dicha tarea- si el acto jurídico cuestionado por la actora es un acto regular y válido o si por el contrario presenta vicios o defectos que lo hagan cuestionable.

**5.3.** En tercer lugar, observo que la parte actora al fundar la presente acción, hace referencia a las actas de asamblea N° 79, 85 y 86.

En tal sentido, observo en ellas lo siguiente:

a) Del Acta de Asamblea N° 79 de fecha 26/12/2002 destaco:

- El segundo punto del Orden del día se refiere al retiro de la sociedad del accionista Héctor Eduardo Ferrer.

- Al tratar dicho punto del Orden del día, se deja constancia de que debido a la falta de dinero en efectivo, se ha decidido entre la sociedad y el Sr. Héctor Eduardo Ferrer abonar la parte que le corresponde con inmuebles de propiedad de la sociedad.

- El Señor Presidente manifiesta que se le transmitirá el dominio de los inmuebles detallados en el acta (ocho en total).

- Se deja constancia que el arreglo tiene efecto retroactivo al día 01/05/1999, fecha a partir de la cual el Sr. Héctor Eduardo Ferrer deberá hacerse cargo de la administración y de todo lo referente a los inmuebles.

- Se expresa que todo lo mencionado quedó debidamente registrado según acta declarativa otorgada por Agustín Ferrer S.A.C.I.F. con fecha 12/08/99 ante la Escribanía de Registro N° 51 cuyo titular es la Escribana Olga C. Moreno de Odstrcil, según el primer testimonio de la Escritura N° 388.

- Se observan dos firmas sin aclaración al final del acta.

b) Del Acta de Asamblea N° 85 de fecha 09/02/2005 destaco:

- Se reúnen los señores accionistas de Agustín Ferrer S.A.C.I.F. bajo la presidencia del Sr. Narciso Edgardo Ferrer y con la asistencia de los accionistas Narciso Edgardo Ferrer y Teresa Nelly Cuzzo.

- Se expresa que de acuerdo al acta N° 79 de fecha 26/12/02 y con motivo del retiro del socio Héctor Eduardo Ferrer, por no poseer la sociedad dinero en efectivo, se decidió dar en pago por las acciones que le corresponden ocho inmuebles (detallados en dicha acta), quedando pendiente el de calle Junín n° 380, por tener un embargo.

- Se decide sustituir el mismo por dos inmuebles, ambos sobre calle Junin esquina Pasaje Padilla, identificados como unidad 11 y 14, inscriptos en el Registro Inmobiliario en la matrículas N-37687/11 y /14, designando al señor Presidente Narciso Edgardo Ferrer para suscribir la correspondiente escritura.

- Se observan dos firmas sin aclaración al final del acta.

c) Del Acta de Asamblea N° 86 de fecha 09/03/2005 destaco:

- El Sr. Presidente del Directorio Narciso Edgardo Ferrer declara constituida la asamblea ordinaria en su primera convocatoria para tratar el siguiente Orden del día: Declarar la nulidad del acta N° 85 de fecha 9 de febrero de 2005 y rechazar su contenido en toda y cada una de sus partes.

- El presidente Narciso Edgardo Ferrer manifiesta que fue compelido a hacer esa acta irregular y que la misma es sin valor alguno, por lo que en consecuencia y al haber un vicio en la manifestación de voluntad la misma deviene en nula de nulidad absoluta, por lo que solicita que así se declare.

- Toma la palabra la Srta. Vicepresidente Patricia Lía Ferrer y manifiesta que atento que la misma se encuentra viciada de nulidad absoluta deberán los inmuebles salidos del patrimonio social volver a integrar el capital social y por lo que solicita se provean todos los medios jurídicos necesarios para su reinscripción.

- Resulta aprobado por unanimidad lo manifestado precedentemente y se declara nulo y se rechaza el contenido del acta N° 85 de fecha 9 de febrero de 2005.

- Se observan tres firmas sin aclaración al final del acta.

Ahora bien, del análisis de las actas precedentes, en forma conjunta con lo alegado por las partes y considerando la escasa actividad probatoria de ambas, no encuentro reunidos en autos elementos suficientes para declarar la nulidad del acto jurídico cuestionado por la firma accionante.

Según se desprende de los términos de la demanda, la parte actora basa principalmente la presente acción de nulidad en que el acta de asamblea N° 85 de fecha 09/02/2005 por la cual se dió en pago al socio saliente Héctor Eduardo Ferrer, por la correspondencia con sus aportes societarios, dos inmuebles en forma complementaria a los siete que ya le habían sido dados según acta N° 79; se realizó sólo con la presencia del Presidente y una socia y que los mismos no conformaban la mayoría exigida.

Sin embargo, lo expresado por la actora no se encuentra acreditado en forma contundente en este juicio.

Si bien es cierto que de la declaración testimonial del Sr. Narciso Bernardo Ferrer surge que el Sr. Narciso Edgardo Ferrer era Presidente del Directorio *ad honorem*, sin acciones y sin derecho a voto, y que la Sra. Nelly Teresa Cuozzo solo tenía 24 acciones; advierto que el testigo citado es el Presidente de la Sociedad actora, circunstancia que condiciona sus declaraciones y que amerita una valoración más estricta de sus dichos.

En consecuencia, no considero razonable tener por probadas las circunstancias alegadas por la actora para tildar de irregular el acta de asamblea N° 85, solo por las declaraciones del Presidente de la sociedad. No observo que dichas manifestaciones se encuentran complementadas con algún respaldo documental o con otras probanzas rendidas en autos que introduzcan elementos de convicción suficientes en tal sentido. La declaración testimonial aislada luce incapaz e inhábil para generar esa convicción en quien suscribe, necesaria para emitir un pronunciamiento como el que me requiere la accionante.

Ahora bien, de la lectura del acta N° 86 se desprende que el Presidente de la sociedad actora Sr. Narciso Edgardo Ferrer manifiesta que fue compelido a otorgar el acta -irregular- N° 85 y que hubo un vicio en la manifestación de su voluntad.

Me resulta al menos llamativo que el testigo Narciso Bernardo Ferrer- Presidente de la sociedad- manifieste en su declaración que el Sr. Narciso Edgardo Ferrer no tenía ni voz ni voto, en forma coincidente con lo alegado por la parte actora; pero que aún así participe del acta de asamblea N° 86, solicitando se declare nula el acta N° 85.

Por otro lado, del contenido del acta N° 86 advierto que la supuesta irregularidad del acta N° 85 no coincide con lo alegado por la parte actora en su demanda respecto a la falta de unanimidad y mayoría exigida, sino que según lo manifestado por el Sr. Narciso Edgardo Ferrer se habría configurado un vicio en su voluntad.

Sin perjuicio de la discordancia precedente, considero que en el supuesto caso de que hubiera existido un vicio en la manifestación de voluntad del entonces presidente al otorgarse el acta de asamblea N° 85, me encuentro impedido de valorar dicha circunstancia ya que la parte actora no ha ofrecido ni tampoco ha producido prueba alguna en tal sentido, tendiente a demostrar la veracidad de los dichos contenidos en el acta N° 86. Los dichos del testigo Narciso Bernardo Ferrer respecto a que el Sr. Narciso Edgardo Ferrer se encontraba enfermo, mal psicológicamente y presionado; lucen insuficientes por sí solos para tener por acreditada dicha circunstancia.

Por último, lo expresado por la sociedad accionante respecto a que la disposición de los dos inmuebles como pago de los aportes por el retiro del socio Héctor Eduardo Ferrer excede en creces y es un evidente perjuicio al patrimonio social, tampoco ha sido acreditado en autos. Son sólo manifestaciones de la actora, que no encuentran correlato en ninguna de las constancias probatorias arrojadas por ella.

Tengo presente por un lado que el Acta de Asamblea N° 79 de fecha 26/12/2002 por el cual se da en pago ocho inmuebles en concepto de aportes por el retiro del Sr. Héctor Eduardo Ferrer no ha sido impugnada ni controvertida en su contenido. Además, surge de la documentación aportada por la propia actora que dicha acta tiene como antecedente la Escritura Pública N° 388 de fecha 12/08/1999, pasada ante la Escribana Olga Catalina Moreno de Odstrcil, titular del Registro Notarial N° 51 de San Miguel de Tucumán. Ello coadyuva, en el caso, a sostener su validez y eficacia.

En línea con lo anteriormente expuesto, entiendo que si existía un acuerdo entre la sociedad y el socio saliente -como se ha considerado acreditado-, es razonable entonces que con posterioridad, y ante la imposibilidad de efectivizar la transferencia de uno de los inmuebles dados en pago (por cuestiones ajenas al mismo, en la especie por encontrarse tal inmueble afectado por un embargo) se decida su sustitución por otro u otros inmuebles. Tal lo que se hizo en el caso bajo análisis.

El hecho -alegado por la actora- de que la aludida sustitución de un inmueble por otros dos haya implicado un exceso y un perjuicio para el patrimonio de la sociedad, debió ser probado por la parte actora. Sin embargo, no advierto que ello haya sucedido en el caso, pues no existen en autos pruebas que arriben a certeza o convicción al respecto.

La contestación de oficio por parte del Estudio Contable Ressia Moyano y Asociados en fecha 06/03/2018, por la cual se adjunta el balance de la Sociedad correspondiente al año 2005 y se informa que no hubo ingreso de dinero por la venta de los inmuebles, no resulta idónea a mi entender para tener por acreditado un perjuicio real, concreto y/o efectivo. No resulta ilógico ni descabellado que no se verifique ingreso de dinero al patrimonio de Agustín Ferrer S.A.C.I.F. por la transferencia de los inmuebles, pues técnicamente los referidos inmuebles no han sido vendidos, y por ello no se ha pagado precio alguno por ellos; sino que los mismos han sido dados en pago por la sociedad a uno de sus socios en concepto de restitución o pago de los aportes sociales realizados por dicho socio -Héctor Eduardo Ferrer- ante su retiro de la sociedad.

**5.4.** En cuarto lugar, considero que la prueba testimonial ofrecida por la actora no aporta ninguna claridad al proceso.

Al analizar detenidamente el cuestionario y las respuestas dadas por el testigo Sr. Narciso Bernardo Ferrer, advierto que existe cierta confusión respecto al acto jurídico que se pretende anular. En efecto, se hace referencia a la venta de los inmuebles ubicados en calle Junín, cuando de las demás constancias probatorias en ningún momento surge que dichos inmuebles hayan sido vendidos al Sr. Héctor Eduardo Ferrer. Ya se dijo, sobre el particular, que los mismos fueron dados en pago al Sr. Héctor Eduardo Ferrer, en concepto de pago o restitución de sus aportes y debido a su retiro de la sociedad.

Por último, las demás pruebas que obran en el expediente tampoco aportan datos relevantes, determinantes o cuanto menos significativos, que me convenzan de cambiar el razonamiento jurídico del que emana la presente sentencia.

**6.** Por todo lo expuesto, la acción de nulidad de acto jurídico, incoada por la sociedad actora Agustín Ferrer S.A.C.I.F., será rechazada.

#### **7. Costas.**

Atento al resultado arribado, y siguiendo el principio objetivo de la derrota, las costas se imponen a la parte actora vencida (art. 61, NCPCC).

**8.- Honorarios.** Al no ser posible determinar la base sobre la cual deben ser calculados los honorarios, procederé a diferir el auto regulatorio para su oportunidad (Art. 20, Ley N° 5.480). La circunstancia se encuentra así comprendida dentro del supuesto de excepción previsto por el artículo 214, inciso 7 del CPCCT, Ley N° 9.531).

Por ello,

#### **RESUELVO:**

**I. RECHAZAR** la defensa de falta de acción deducida por los demandados, conforme a lo considerado.

**II. RECHAZAR** la demanda interpuesta por Agustín Ferrer S.A.C.I.F., CUIT N° 30-62132118-4, en contra de los accionados; de conformidad con lo considerado.

**III. COSTAS** a la parte actora vencida, conforme a lo considerado (art. 61, CPCCT, Ley N° 9.531).

**IV. RESERVAR** pronunciamiento sobre honorarios para ulterior oportunidad.

**V. HÁGASE SABER.**

**DR. FERNANDO GARCIA HAMILTON**

**JUEZ SUBROGANTE**

Actuación firmada en fecha 08/05/2024

Certificado digital:  
CN=GARCIA HAMILTON Fernando, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20248024845

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