

Segura Eduardo y otros c/ Bapro Mandatos y Negocios s/ convocatoria a asamblea

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial Sala: C

28/11/2019

Buenos Aires, 28 de noviembre de 2019.

Proveyendo la presentación que antecede: agréguese.

Y VISTOS:

I. Viene apelada la resolución de fs. 773/776, por medio de la cual el Sr. juez de primera instancia rechazó el pedido de convocatoria a asamblea requerido en el escrito inaugural, y ordenó el archivo de las actuaciones.

II. El memorial fue presentado a fs. 787/796.

III. 1. Sin que cuanto aquí se diga importe adelantar opinión acerca de lo que en definitiva corresponda sentenciar, un preliminar examen de las constancias de la causa parecería habilitar la conclusión de que Azul Marino S.A., Canevas S.A. y Bapro Mandatos y Negocios S.A. celebraron dos contratos de fideicomiso intrínsecamente relacionados.

Mediante uno de esos contratos, aquellas dos sociedades transmitieron a esta última la propiedad fiduciaria de ciertos bienes, haciéndolo en garantía de las obligaciones que habrían de contraer con quienes se incorporaran al negocio con vistas a adquirir las unidades que se habrían de construir en el marco del proyecto que llevaría a cabo la nombrada "Canevas".

Un segundo contrato de fideicomiso celebrado entre las mismas partes tuvo también por finalidad la transmisión fiduciaria de bienes, pero a efectos de que se aplicaran a la obra proyectada, a cuyo fin "Bapro" también se convirtió en fiduciario.

De su lado, las dos sociedades fiduciantes asumieron, cabe entender, los derechos que corresponderían al beneficiario dentro de la conocida estructura de este contrato.

Así lo interpreta la Sala, pues todo parecería indicar que dichas sociedades celebraron con terceros convenios por virtud de los cuales transfirieron a éstos sus derechos en los aludidos fideicomisos, convenios que fueron identificados como "boletos de adhesión".

Esos boletos tuvieron la siguiente finalidad: "- [vender]- un lote de terreno [a cada adherente] en la fracción I del emprendimiento denominado Punta Médano - Pueblo Marítimo que resulte del plano definitivo-" (sic.).

Dentro de ese plexo contractual, varios de esos adherentes dedujeron esta acción a fin de obtener que se convocara a asamblea de beneficiarios a fin de que tal asamblea decidiera qué hacer frente a la paralización del aludido emprendimiento.

2. A juicio de la Sala, la pretensión no puede prosperar.

Los contratos que nos ocupan no previeron la posibilidad de que los beneficiarios decidieran

cuestiones de esta índole en el marco asambleario que se pretende.

Esa orfandad no puede ser suplida por la vía de aplicar, en forma analógica, las normas que para el fideicomiso financiero contempla el art. 1695 del CCyC.

Es más: sea el fideicomiso ordinario o financiero -salvo, en este último caso, que se encuentre abierto a la oferta pública-, la posibilidad de que estas cuestiones sean decididas en asamblea requieren previsión contractual.

En ese marco, el juez no puede soslayar el contrato e introducir una alternativa para su funcionamiento que no hubiera sido prevista expresamente.

Y, si lo hiciera, estaría habilitando una asamblea que no podría tomar válidamente ninguna decisión, pues no es posible admitir que por mayoría se tomen decisiones que, a falta de previsión, obliguen a la totalidad de los interesados.

Es decir: sólo si el contrato ha previsto la posibilidad de dotar a esa comunidad de interesados de un mecanismo de expresión de la voluntad que prescindiera de la voluntad de todos, sería posible aceptarlo, salvo que por ley estuviera ya así establecido, como ocurre en las sociedades.

A falta de previsión contractual y legal, la viabilidad de ese modo de expresar la voluntad no es posible y, se reitera, si se decidiera lo contrario el juez se inmiscuiría en un contrato para introducir herramientas que, de todos modos, no tendrían la eficacia de producir las decisiones que en el presente caso persiguen los demandantes.

3. La Sala no soslaya la difícil situación descripta en la demanda, pero no encuentra posible solucionar el problema que aqueja a los apelantes por la vía por ellos pretendida.

No obstante, dado que, como se dijo, a los nombrados parecería asistirles la calidad de beneficiarios, forzoso es concluir que ellos cuentan con la protección que para quienes revisten tal calidad asigna la ley en forma imperativa.

Por un lado, nos referimos a la posibilidad que ellos tendrían de exigir del fiduciario una rendición de cuentas; y, por el otro, nos referimos también a la eventual viabilidad de pedir a éste, en forma directa, y sin necesidad de ninguna asamblea, que, si se dieran las condiciones contractuales pertinentes, ese fiduciario procediera a ejecutar la garantía más arriba referida a efectos de lograr, al menos, la restitución de aquello que los nombrados pagaron en contraprestación de la calidad que hoy invocan.

En tales condiciones, y dado que nos hallamos en el marco del derecho del consumidor y esto habilita a la Sala a proceder de oficio -más allá de que, de todos modos, las pretensiones que nos ocupan han sido implícitamente requeridas al Tribunal-, la Sala estima pertinente emplazar a "Bapro" a este juicio a efectos de que, dentro de los diez días de notificado, proporcione las explicaciones necesarias para dilucidar cuál es el estado de los contratos que nos ocupan.

Con su resultado, el señor juez de primera instancia se servirá proveer lo demás que corresponda.

IV. Solo con el alcance indicado precedentemente se revoca la resolución apelada. Así se decide.

Notifíquese por Secretaría.

Oportunamente, cúmplase con la comunicación ordenada por el art. 4° de la Acordada de la Excm. Corte Suprema de Justicia de la Nación 15/13, del 21.5.2013.

Hecho, devuélvase al Juzgado de primera instancia.

Firman los suscriptos por encontrarse vacante la vocalía n° 8 (conf. art. 109 RJN).

EDUARDO R. MACHIN

JULIA VILLANUEVA

RAFAEL F. BRUNO

SECRETARIO DE CÁMARA

En la misma fecha se registró la presente en el protocolo de sentencias del sistema informático Lex 100. Conste.

RAFAEL F. BRUNO

SECRETARIO DE CÁMARA