



Ministerio Público de la Nación

Juzg. 13 – Sec. 25 – Sala "C" – Expte. N° 15731/2004/CA5

"Multipuerto S.A. c/ Zarate Port S.A. y otro s/ ordinario" (FG N° 133.754)

Excma. Cámara:

1. El juez de primera instancia hizo lugar a la demanda interpuesta por Multipuerto S.A. contra Zárate Port S.A. y Juan Bautista Gargantini; en consecuencia, declaró la nulidad del contrato de locación que vinculara a la actora y a la demandada como así también declaró la inoponibilidad de la persona jurídica de la sociedad accionada frente a Multipuerto S.A. En ese contexto, condenó a los demandados a abonarle a la actora la suma de pesos ocho millones quinientos mil (\$ 8.500.000) con más sus intereses, los que serán calculados conforme las pautas allí fijadas. (v. fs. 3068/3082).

El juez luego de analizar los hechos cuestionados y las pruebas producidas en relación a la procedencia de la acción de simulación concluyó que los accionados, de manera intencional, recurrieron a la simulación del acto objetado por la interventora con el fin de distraer del patrimonio de la hoy fallida los bienes objetos de aquella locación simulada.

Asimismo el *a quo* rechazó la excepción de prescripción opuesta por los demandados y explicó que el plazo previsto en el art. 4030 del Código Civil (en adelante CC) debe computarse desde el día en que la actora aceptó el cargo como interventora de Multipuerto S.A. y no desde la

celebración del contrato de locación cuestionado. Sostuvo el juez que con anterioridad a ese momento la actora estaba jurídicamente imposibilitada de formular la presente acción en tanto el demandado Gargantini hizo un uso antifuncional de herramientas societarias para excluir al otro accionista, titular del 50% del capital social de la actora.

En relación al precio de la locación pactado indicó el magistrado que fue vil en tanto la suma de \$ 6.000 mensuales equivaldría al 16,84% del precio original establecido en la pericia técnica. Señaló que ese importe era por el plazo de 10 años, siendo el contrato renovable por igual período y con opción de compra. Destacó también que en el contrato no fue previsto que la locataria estuviera obligada a realizar inversiones en el puerto como forma de integración del canon locativo, y que tampoco se acreditó el pago de la deuda hipotecaria que pesaba sobre el inmueble locado.

Indicó que la *causa simulandi* consistió en “disfrazar” como locación la realización de otros actos jurídicos reales.

En tal contexto, el juez entendió que la simulación llevada a cabo por las partes fue ilícita en tanto los demandados llevaron a cabo una locación con los únicos bienes integrantes del activo de la actora y con la única finalidad de sustraerlos de dicho patrimonio.

En relación a la inoponibilidad de la persona jurídica de Zarate Port S.A. el *a quo* sostuvo que la sociedad fue constituida por personas cercanas al demandado Gargantini y que ellos sabían que la intención de



Ministerio Público de la Nación

formar esa sociedad era para solucionar la inhabilitación que había sufrido Multipuerto S.A. por parte de la Administración Nacional de Aduanas y que mediante el contrato en cuestión le fue transferida la actividad que la actora no podía realizar.

Finalmente, juzgó que de las pruebas producidas surgían acreditados los dichos de la actora, y en consecuencia, al declarar la inoponibilidad de la persona jurídica de Zárate Port S.A. frente a Multipuerto S.A., atribuyó responsabilidad patrimonial por los daños ocasionados a Juan Bautista Gargantini.

2. Apeló la sindicatura de la quiebra de Zarate Port S.A. y fundó su recurso a fs. 3106/3110. Ese memorial fue contestado por la sindicatura de Multipuerto S.A. a fs. 3122/3124.

Indicó que el *a quo* omitió dar tratamiento a una cuestión introducida en autos por su parte en cuanto sostuvo que el contrato de locación cuestionado fue confirmado, en los términos del art. 1059 del CC, por la interventora de Multipuerto S.A. al promover la ejecución de alquileres derivados de ese contrato.

Sostuvo que esa omisión es una contradicción e incongruencia dado que es el mismo juez el que intervino en ambos procesos.

Señaló que la promoción del juicio ejecutivo es posterior a la promoción de la acción de nulidad por ende vino a convalidar el contrato de

locación y el contrato social de su representada. De esa forma, expresó el síndico, la interventora subsanó los vicios existentes en el contrato de locación.

En tal contexto solicitó la declaración de nulidad de la sentencia dictada.

3. Por su parte, también apeló el codemandado Juan Bautista Gargantini y fundó su recurso a fs. 3095/3099; el que fuera contestado por la sindicatura de la quiebra actora a fs. 3113/3121.

Alegó que la conducta de la actora es contradictoria, dado que por un lado inició las presentes actuaciones en las que persigue la nulidad del contrato que uniera a las partes y por otro lado promovió la ejecución de los alquileres derivados de ese contrato.

Argumentó que la sentencia fundó la nulidad del contrato en la opción de compra pactada en ese instrumento y que la decisión del juez conjeturó sobre circunstancias insignificantes.

Destacó que fue probado el pago de la hipoteca y que ello descarta la existencia de un precio vil. Señaló que ese pago fue debidamente acreditado en la quiebra de Multipuerto S.A.

En relación a la prescripción indicó que el plazo aplicable es el previsto en el art. 4030 del CC y que el legislador ha inclinado por plazos cortos. También sostuvo que la acción tendiente a obtener la reparación de los daños prescribió en tanto transcurrió el plazo establecido en el art. 4037 del CC.



Ministerio Público de la Nación

4. Ambos recurrentes sostienen en sus agravios que el contrato de locación cuya nulidad fue declarada en estos obrados fue confirmado por la interventora de Multipuerto S.A., Maria Inés Barcus.

Por razones de orden en la exposición y de transcendencia jurídica del cuestionamiento, ese agravio será tratado en primer lugar.

La interventora de Multipuerto S.A. fue designada en los autos caratulados "Rocatti, Luis Horacio c/ Multipuerto S.A. y otros s/ medida cautelar" y quien promoviera las presentes actuaciones a los fines de que se declarase la nulidad del contrato de locación habido entre Multipuerto S.A. y Zárate Port S.A., que fuera suscripto el día 2 de julio de 1995 (v. fs. 2, fs. 6/18 y fs. 21/31).

El objeto de la locación consistió en el arrendamiento del Puerto Privado de propiedad de Multipuerto S.A. ubicado en la ciudad de Zárate, Provincia de Buenos Aires, sobre el Rio Paraná de las Palmas, identificado en el plano adjunto al contrato. El destino del puerto privado dado en arrendamiento consistía en la totalidad de los servicios necesarios para la carga a camión, transporte a muelle, estiba a tierra y a bordo y demás operaciones de importación y/o exportación que la arrendataria pudiera desarrollar a partir del predio arrendado (v. fs. 21/31).

Con posterioridad a la promoción de esta acción de simulación, que tuvo lugar el día 24 de marzo de 2004 (v. fs. 489/529), la interventora antes mencionada promovió los autos caratulados "Multipuerto

S.A. c/ Zárate Port S.A. s/ ejecutivo” (Expte. nro. 7404/2010) en fecha 11 de marzo de 2010 mediante los cuales se le reclamaba a Zárate Port S.A. el pago de los alquileres adeudados a Multipuerto S.A. por el período comprendido entre el mes de abril de 2005 hasta la efectiva restitución del inmueble (v. fs. 109 de los autos sobre ejecutivo antes mencionado).

El artículo 1060 del Código Civil, (el actual art. 393 del Código Civil y Comercial contiene una norma similar) disponía que *“Los actos nulos o anulables no pueden ser confirmados por las partes que tengan derecho a demandar o alegar la nulidad, antes de haber cesado la incapacidad o vicio de que ella provenía, y no concurriendo ninguna otra que pueda producir la nulidad del acto de confirmación”*.

El art. 1059 CC afirma que el acto de confirmación *“hace desaparecer los vicios de otro acto que se halla sujeto a un acción de nulidad”*.

La doctrina entiende, sin embargo, que para que sea válida la confirmación los vicios que causaron la nulidad del acto ya deben haber cesado o desaparecido de la realidad, tal como lo exige la ley civil en el art. 1060 (antes transcripto). En consecuencia la confirmación en los hechos no elimina los vicios que causaron la nulidad del acto a confirmar, sino que solamente los expurga desde el punto de vista jurídico, haciendo desaparecer así los efectos de la nulidad misma, entre los que se destaca el ejercicio de la acción de nulidad (Bueres, Alberto- Highton, Elena “Código Civil y normas



Ministerio Público de la Nación

complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial. T. 2 C, 3era. Reimpresión, Hammurabi, Buenos Aires, 2008, pág. 623).

Cuando se habla de confirmar un acto jurídico, se hace referencia al otorgamiento de otro acto jurídico por el cual el acto primitivo inválido pasa a ser válido al expurgarse el vicio que causaba su nulidad relativa. El nuevo acto debe ser otorgado por una persona que fue parte de aquel, y que por medio de la confirmación renuncia implícitamente a ejercer la acción de nulidad. ...En definitiva, la confirmación es el acto jurídico por el cual una persona convierte un acto inválido sujeto a acción de nulidad en un acto válido, al remediar la nulidad relativa que afectaba a aquel, y le confiere a éste la plenitud de sus efectos jurídicos propios (Bueres, Alberto- Highton, Elena "Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial. T. 2 C, 3era. Reimpresión, Hammurabi, Buenos Aires, 2008, pág. 624).

En ese marco normativo y doctrinario deben analizarse los presentes actuaciones.

Desde ya señalo que en el caso, el acto de confirmación que se le imputa a la interventora de Multipuerto S.A., esto es la promoción del juicio de ejecución de alquileres en relación al contrato de locación cuya nulidad fue aquí declarada, no tuvo lugar ni produjo las consecuencias jurídicas que la ley le asigna.

En efecto, Multipuerto S.A. celebró con Zárate Port S.A. un contrato de locación en fecha 2 de julio de 1995 que tenía por objeto la

transmisión a favor de esta última de los bienes inmuebles, muebles y de la actividad que hasta ese momento desarrollara Multipuerto S.A., tal como fuera dicho.

El contrato de locación fue otorgado por el codemandado Juan Bautista Gargantini en calidad de Presidente de Multipuerto S.A. y por Luis Andrés Bergese en carácter de Presidente de Zárate Port S.A. (v. fs. 21)

Ello así, me permito aquí señalar una serie de antecedentes que impiden considerar que el acto de locación celebrados por los demandados fue confirmado por la interventora.

Multipuerto S.A. fue constituida el 12 de septiembre de 1989 por Luis Horacio Rocatti y por Juan Bautista Gargantini. Posteriormente, los socios fundadores transfirieron sus tenencias accionarias a Tenanco S.A. y a Metanco S.A., respectivamente. Cada socio poseía el 50% del paquete accionario.

Posteriormente, el 16 de agosto de 1994, el 50% de propiedad de Tenanco S.A. fue transferido a Carson North S.A.

En ese contexto, el 25 de noviembre de 1997 en ejercicio de la Presidencia de Multipuerto S.A., Juan Bautista Gargantini promovió los autos caratulados "Multipuerto S.A. s/ sumario" proceso en el cual consignó las acciones pertenecientes a Carson North S.A. alegando que ignoraba quien era el verdadero titular de esas tenencias accionarias. Tal maniobra impidió que su socio en Multipuerto S.A. pudiera ejercer los derechos que la ley le otorga.



Ministerio Público de la Nación

Ello fue enfáticamente señalado por la entonces juez a cargo del juzgado en el que tramitaron esas actuaciones.

Allí la magistrada sostuvo *"Es ese conflicto (alude al familiar) el que explica este horroroso expediente, en el que no sólo es notorio que la acción de consignación que me ocupa careció de toda justificación, sino que también lo es que ella (esta acción) fue utilizada como mecanismo para desplazar durante todos estos años (desde el 1997 al 2010) al mencionado Rocatti -que es un señor que supera los ochenta años- de los derechos que en Multipuerto S.A. hubiera podido ejercer a través de Carson North S.A."*.

Continuó allí la juez diciendo que hubo abuso de jurisdicción en el inicio de ese proceso y explicó que *"También durante ese interregno -mientras Carson North S.A. se mantuvo desapropiada de sus derechos- el Sr. Gargantini, en su calidad de presidente de Multipuerto S.A., transfirió la explotación del puerto de Zárate -único activo de Mutipuerto S.A.- a una sociedad llamada Zárate Port S.A., sociedad que, a su vez, otorgó a favor de aquel un poder amplio de administración y disposición. Es decir: mediante la promoción de esta acción fue inhibida la intervención del 50% del capital social de Multipuerto S.A., lo cual posibilitó que el mencionado Sr. Gargantini, dueño absoluto de la voluntad social de ese ente, adoptase decisiones de extrema gravedad, susceptibles de producir el vaciamiento total de la nombrada en tanto implicaban transferir en su integridad el activo que ésta*

tenía a otra sociedad por él manejada.” (v. fs. 2639/2652 en los autos caratulados “Multipuerto S.A. s/ sumario” que tuve a la vista)

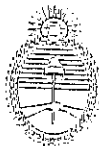
En dicha sentencia la juez reconoció la propiedad de las acciones consignadas en cabeza Carson North S.A. e impuso a Juan Bautista Gargantini una multa por temeridad y malicia.

Ese pronunciamiento fue confirmado por el Superior en fecha 15 de febrero de 2011 (v. fs. 2791/2813 de los autos caratulados “Multipuerto S.A. s/ sumario”).

Es de destacar que el 9 de junio de 1995, la Administración Nacional de Aduanas, notificó a la actora mediante Resolución 1600/95 (v. fs. 275/278) la revocación de la autorización para operar como puerto y como depósito fiscal (v. fs. 114).

Posteriormente, el mencionado Gargantini, como presidente de la actora, firma con la demandada, Zárate Port S.A., el contrato de locación objeto de autos y mediante el cual transfirió a ésta última no sólo los bienes sino la actividad y hasta los empleados de la actora (v. fs. 299 donde obra nota de Multipuerto S.A. comunicando a sus empleados que comenzarían a trabajar para Zárate Port S.A.).

De esas disputas legales y familiares (Rocatti es socio de Carson North S.A. quien es socia de Multipuerto S.A. en un 50% del capital social es también suegro de Gargantini), derivó en la intervención de la aquí actora, con desplazamiento de las autoridades naturales de la sociedad. Fue



Ministerio Público de la Nación

designada como interventora María Ines Barcus conforme surge de los autos caratulados "Rocatti, Luis Horacio c/ Multipuerto S.A. s/ medida precautoria".

Corresponde mencionar que la demandada y locadora de los bienes y quien desarrollara la actividad de la actora estaba constituida por la hermana de Gargantini, María Marta Gargantini, y por Luis Andrés Bergese, amigo del primero (v. fs. 2017/2024).

La vinculación existente entre Zárate Port S.A. y el demandado Gargantini, más allá de las relaciones de parentesco y amistad existentes con los socios fundadores, surge de las declaraciones de aquellos en sede penal donde reconocen que el dueño de la sociedad antes nombrada era Juan Bautista Gargantini.

En efecto, María Marta Gargantini, señaló que su hermano la interiorizó del grave problema suscitado con la sociedad Multipuerto S.A., por la cual fue inhabilitada definitivamente para actuar con motivo de una sanción impuesta por la Administración Nacional de Aduanas, por lo que la única forma de solucionar el problema, era crear una nueva empresa; es entonces cuando Juan Bautista le pidió se haga cargo del 90% de esa sociedad a crear, que era Zárate Port S.A., por cuanto sobre él pesaba una inhabición general de bienes; y que por esas razones aceptó la propuesta. Mencionó la nombrada que la sociedad se constituyó con el 90% de las acciones para ella y el 10% restante para Luis Andrés Bergese, quien era amigo de su hermano y que nunca actuó como propietaria de las acciones y que jamás tomó ninguna determinación

dentro de la sociedad o fuera de ella en su nombre (v. fs. 688/689 de los autos “Gargantini, Juan Bautista y otros s/ defraudación” Expte Nro. 46.208/1995)

Por su parte, Luis Andrés Bergese, sostuvo que su amigo Juan Bautista Gargantini, le pidió formar parte de una sociedad a crearse, para hacerse cargo de trabajos relacionados con la carga y descarga de mercaderías de barcos. Destacó que le planteó un cuadro angustioso: Multipuerto tenía compromisos pendientes que ya no podía cumplir, también le confió que pesaba sobre él una inhibición que le impedía constituir por sí mismo esa nueva sociedad, que podría llamarse Zárate Port, para trabajar en el ámbito en el que lo había hecho Multipuerto hasta la clausura. Continuó que a pedido de Gargantini firmó en representación de Zárate Port un contrato de alquiler el que fue redactado por Gargantini y otra persona de Multipuerto y que no ha intervenido personalmente en ninguna otra cosa que no fuera la constitución de la sociedad, la firma del contrato – no su redacción- y firma de papeleo de Zárate Port –en la que se necesitaba imprescindiblemente en función de su cargo-; como así también que las decisiones de la empresa las tomaba Juan Gargantini, que era la persona realmente entendida en el desenvolvimiento societario –v. fs. 693 de la causa penal antes mencionada-.

En sentido coincidente declaró el demandado Juan Bautista Gargantini en sede penal (cuya copia obra a fs. 126/129), al sostener que toda vez que para poder operar como puerto era necesario crear una nueva sociedad debido a la clausura definitiva de Multipuerto y que invitó a su amigo



Ministerio Público de la Nación

Bergese y a su hermana a formar parte de la nueva sociedad porque él se encontraba inhibido.

La declaración testimonial de Santiago Luis Carballo en las presentes actuaciones coincide con los antes dicho (v. fs. 2705)

Por ende, la sociedad Zárate Port S.A. fue constituida por María Marta Gargantini y Luis Andrés Bergese (v. fs. 301/30309) a los fines de sortear el impedimento legal que tenía Multipuerto S.A. por estar inhabilitada para operar como puerto. A eso se le sumó el vaciamiento perpetrado de los únicos bienes que constituían el activo de la actora.

A lo dicho cabe agregar que el precio de la locación pactado por las partes fue de \$ 6.000, precio sensiblemente inferior a los precios del mercado, que el *a quo* calificara de vil y fuera tomado como indicio cierto de la existencia del negocio simulado.

Por su parte, el síndico designado durante el trámite del concurso preventivo de la actora, al presentar el informe previsto en el art. 39 de la ley 24.522, sostuvo que ante la sanción de la Administración Nacional de Aduanas, la administración de la sociedad –aquí actora- no intentó realizar gestiones administrativas o interponer recursos judiciales que permitieran la continuidad de la operatoria del puerto. Frente a esa sanción, la decisión fue la desactivación de la propia actividad y el alquiler de la totalidad de los bienes de la sociedad (v. fs. 102/117).

El funcionario concursal cuestionó el contrato de locación señalando las deficiencias de que adolecía. Destacó que el bien dado en locación era una universalidad jurídica solo identificada en un plano y que nada se decía de los muebles y útiles que equipaban las instalaciones. Y destacó que conforme se desprende de la cláusula vigésima cuarta, la opción de compra fue concedida por el precio total y definitivo de dos millones trescientos mil dólares estadounidenses billete (U\$S 2.300.000) por la totalidad de los inmuebles, muebles, maquinarias, herramientas, útiles e instalaciones que conforman el Puerto Privado de propiedad de la arrendataria. Así señaló el síndico que no hubo inventarios que identifiquen los bienes dados en locación.

Destacó que el canon locativo era vil y que no fueron estipuladas las cláusulas habituales a ese tipo de locación, entre otros cuestionamientos.

En el citado informe el síndico afirmó que Zárate Port S.A. fue creada al sólo y único efecto de continuar con la actividad de la concursada perjudicando a los socios excluidos de Multipuerto S.A. y a sus acreedores genuinos.

Por otra parte, también fue dicho en la copia del auto de procesamiento de los socios fundadores de Zárate Port S.A. que la locación de las tierras e instalaciones por parte de la demandada redujo los ingresos de Multipuerto S.A. de \$ 200.000 a \$ 6.000. (v. fs. 122)



Ministerio Público de la Nación

Se suma a lo expuesto que el juez en la sentencia recurrida expresamente sostuvo *"los accionados intencionalmente recurrieron a la simulación del acto objetado por la interventora con el fin de detraer del patrimonio de la hoy fallida los bienes objeto de aquella locación simulada. Fue ésta la causa simulandi mentada internamente por las partes"*. Y agregó *"aquella consistió en "disfrazar" como locación un negocio que si bien formalmente sería intachable, desde la perspectiva de lo realmente acontecido, o bien no existieron, o bien encubrieron otros actos jurídicos reales"* (v. fs. 3078 vta).

En relación a lo que debe interpretarse por *causa simulandi*, Mosset Iturraspe nos dice que es el interés que lleva a las partes a hacer un trato simulado el motivo que induce a dar apariencia a un acto jurídico que no existe, el porqué del engaño; y como en el orden del accionar humano y, más aún, en el mundo de los negocios jurídicos, no es verosímil un actuar sin causa, sin motivo determinante, es decir la comisión de un acto que no responde a una finalidad predeterminada, puede concluirse afirmando que el engaño, que es la esencia de toda simulación, obedece siempre a una causa (Bueres, Alberto- Highton, Elena *"Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial"*. T. 2 B, 3 era reimpresión, Hammurabi, Buenos Aires, 2008, pág. 629).

Resulta prístino en autos que el móvil del codemandado Gargantini, en su carácter de Presidente de la actora y como socio oculto de la

demandada, tuvo en miras vaciar a la primera en beneficio de la segunda y detrimento de los derechos de los acreedores de la actora.

Por ende, y tal como fue señalado por el *a quo* estamos en presencia de una simulación ilícita, calificación que no fue cuestionada por las partes.

Se ha dicho que existe simulación ilícita cuando un acuerdo de partes de dar una declaración de voluntad un designio divergente de sus pensamientos íntimos, con el fin de engañar inocuamente o en perjuicio de la ley o de terceros; siendo la finalidad del engaño, el *quod plerumque accidit* del objeto del acto. (Bueres, Alberto- Highton, Elena "Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial. T. 2 B, 3 era reimpresión, Hammurabi, Buenos Aires, 2008, pág. 654).

Por ende, habiendo sido vaciada la actora en beneficio de la demandada, habiendo utilizado Zarate Port SA los bienes de aquella en beneficio propio y causando perjuicio a los acreedores de Multipuerto S.A., circunstancia que ha ido agravándose con el tiempo dado que ésta última se encuentra en quiebra, impiden sostener que el vicio que causó la nulidad del contrato de locación haya cesado como predica el art. 1060 del CC.

Cabe reiterar que la *causa simulandi* del contrato de locación y que conlleva su nulidad fue sustraer los bienes del activo del patrimonio de la fallida, tal como sostuviera el *a quo* en la sentencia apelada.



3547

Ministerio Público de la Nación

Por ende, no puede asignarse a la promoción de la ejecución de alquileres realizada por la interventora de la actora el efecto jurídico de haber purgado aquel vicio. Este último no puede ser purgado en tanto no desaparecieron las causas que habilitaron la nulidad sino que las mismas se han agravado, dado que las dos sociedades están en quiebra.

Nótese que en el proceso ejecutivo la interventora reclamó los alquileres desde abril de 2005 hasta la restitución del inmueble por el uso que la demandada estaba haciendo de los bienes de Multipuerto S.A. No puede soslayarse a esta altura de la exposición que era menester instar alguna medida tendiente a compensar el uso que la demandada hacía de los bienes de la actora. No es un dato menor que la transferencia de la tenencia de los bienes se hizo en el año 1995 y que la nulidad del citado contrato, y más allá de los distintos procesos habidos entre las partes, tuvo lugar casi nueve años después.

Por ello, el simple artificio de sostener que el acto fue confirmado por la promoción de la acción de ejecución de alquileres no puede poseer virtualidad suficiente para validar un negocio que tuvo como objetivo vaciar a Multipuerto S.A. transfiriendo sus bienes y actividad a Zarate Port SA; y ello claramente no ha cesado sino que el perjuicio a los terceros se ha consumado. De admitirse la postura de los recurrentes sería como admitir que nadie va a ser responsable por los perjuicios ocasionados, ya que si un acto es

confirmado purga el vicio que de que adolecía y ese acto viciado es la causa de los daños ocasionados a los terceros.

Ello claramente obsta, conforme fuera explicado, que el proceso ejecutivo sindicado posea los efectos de purgar los vicios existentes en el contrato de locación cuya nulidad fuera declarada.

La única vía por la cual puede retrotraerse las cosas a su estado anterior al acto cuestionado es mediante la sanción de nulidad (art. 1037 y art. 1050 CC), tal como fuera dispuesta por el juez de grado.

En razón de lo dicho, corresponde confirmar la declaración de nulidad en tanto sanción legal que vuelve las cosas al estado anterior al acto por la existencia de un vicio en la génesis del mismo (Borda, Guillermo, Manual de Derecho Civil, Parte general, Editorial Perrot, Buenos Aires, 1993).

De todo lo expuesto surge claramente que el acto jurídico celebrado formó parte de una maniobra que importó la sustracción de los bienes del patrimonio de Multipuerto S.A. llevado a cabo por el codemandado Juan Bautista Gargantini a través de la sociedad que también maneja, denominada Zarate Port S.A.

En virtud de todo lo antes expuesto, el agravio de los recurrentes de que el acto fue confirmado debe ser desestimado.

5. Excepción de prescripción.



Ministerio Público de la Nación

En relación a ese agravio vertido por el codemandado Juan Bautista Gargantini, el mismo debe ser desestimado por cuanto no constituye una crítica concreta y razonada en los términos del art. 265 del CPCC.

Cabe recordar que la Corte Suprema ha dicho que "Corresponde declarar la deserción del recurso, cuando el apelante no formula una crítica concreta y razonada de los fundamentos desarrollados por el *a quo* sino que se limita a reeditar objeciones ya planteadas infructuosamente en las instancias anteriores, lo que se traduce en ausencia de tratamiento de los argumentos de hecho y derecho dados por el *a quo* para llegar a la decisión impugnada" (CSJN; Fallos 324:182).

En efecto, los dichos del quejoso sólo reflejan la adopción de un mero criterio discrepante, sin precisiones y sin poder dilucidarse cuál es erróneo cómputo que hiciera el juez en materia de prescripción.

El *a quo* remitiéndose a la sentencia dictada en los autos "Multipuerto S.A. s/ sumario" Expte Nro. 078925/1997, explicó que allí quedó expuesto que Juan Bautista Gargantini promovió aquel proceso para imposibilitar al socio del restante 50% del capital social de Multipuerto S.A. ejercer sus derechos. Ello posibilitó que el nombrado fuese el dueño absoluto de la voluntad social adoptando decisiones de extrema gravedad susceptibles de producir el vaciamiento total de la actora en tanto implicaba transferir en su integridad el activo que ésta tenía a otra sociedad por él manejada.

Así, señaló el juez de grado en la sentencia recurrida, que el demandado Gargantini tuvo la decisión de mantener el estado de situación

antes de descripto y que lo convertía en el único sujeto que podía decidir la suerte de Multipuerto S.A. sin la incómoda presencia de la socia que tenía una idéntica participación a la suya, y por ende, sus mismos derechos.

En ese contexto, el magistrado sostuvo que no podía dudarse de que recién con la intervención de la doctora María Inés Barcus se encontró la aquí actora en condiciones de formular la presente demanda.

Indicó que desde el 14 de junio de 2002, fecha en la que aceptó el cargo la citada interventora en los autos "Rocatti, Luis Horacio c/ Multipuerto SA y otro s/ medida precautoria" hasta el 24 de marzo de 2004, fecha en que fue interpuesta la demanda no había transcurrido el plazo legal de dos años señalado en norma del art. 4030 CC.

Así, el juez de grado claramente explicó que la sociedad actora estuvo impedida jurídicamente de petitionar la nulidad que posteriormente pudo iniciar la interventora.

Contra ello el demandado nada dijo, se limitó a señalar que era de aplicación el art. 4030 del CC en relación a la promoción de nulidad y el art. 4037 del citado ordenamiento respecto del reclamo de los daños y perjuicios.

En relación a la acción de nulidad no señaló desde cuando debía computarse el plazo de dos años previstos en la norma ni cuestionó los argumentos de la sentencia en cuanto sostuvo que la prescripción comenzó a correr cuando la actora estuvo en condiciones de demandar la nulidad del acto. Esa omisión lo descalifica como agravio. Sólo se limitó a mencionar que el



Ministerio Público de la Nación

plazo de la prescripción era de dos años, cuestión no controvertida. El *a quo* también aplicó ese lapso. La diferencia radica en el *dies a quo* del plazo de la prescripción. El demandado no señaló cuál era el momento en que debería comenzar a computarse el plazo bienal previsto en el art. 4030 CC.

Por otra parte, la prescripción relacionada con la acción de daños y perjuicios adolece de las mismas falencias antes señaladas, razón que me exime de mayores comentarios.

6. Precio vil

Se agravia el codemandado Juan Bautista Gargantini sobre la calificación de precio vil atribuida al precio pactado en el contrato de locación; indicio que constituyó un elemento dirimente a la hora de tener por acreditada la simulación por parte del juzgador de la anterior instancia.

Indicó el demandado que quedó debidamente probado que la hipoteca que gravaba el inmueble de Multipuerto S.A. fue cancelada y que ello descarta, contrariamente a lo sostenido por el *a quo*, la existencia de precio vil en el negocio declarado anulado.

Las partes pactaron como precio de la locación la suma de \$ 6.000 mensuales. Asimismo acordaron que *"la totalidad de los trabajos y las construcciones que, eventualmente, pudiera introducir la arrendataria en el predio arrendado; al término de la relación contractual quedarán en exclusivo beneficio de la arrendadora, no pudiendo la arrendataria exigir compensación y/o indemnización, de cualquier tipo que fuese por tales conceptos"*. Y en la cláusula décimo quinta se acordó que *"cualquier mejora o arreglos y/o*

modificaciones que la arrendataria desee introducir en el inmueble deberá ser previamente autorizados por escrito por la arrendadora, estando a cargo de la arrendataria todos los gastos, quedando las mejoras en beneficio de la arrendadora al término de la locación.” (v. fs. 21/29)

Además fue pactada una opción de compra (v. cláusula vigésima cuarta) a favor de la arrendataria a su sola determinación, la cual podía ser ejercitada en cualquier momento durante la vigencia del contrato sin más recaudo que notificar por medio fehaciente a Multipuerto S.A. El precio por el ejercicio de dicha opción era de U\$S 2.300.000. (v. fs. 28)

En relación al precio pactado el *a quo* remitiéndose a las constancias de la causa penal Nro. 46.208/95, señaló que la ponderación efectuada por la Sala IV de la Cámara Nacional de Casación Penal el 30 de septiembre de 2004 (al anular la decisión que confirmó el sobreseimiento del aquí demandado, entre otros), resultó esclarecedora. Así, indicó que ese Tribunal meritó que la querella dijo que los pagos realizados por la deuda hipotecaria no fueron una liberalidad de Juan Bautista Gargantini, sino que los importes abonados fueron insinuados en el concurso preventivo de Multipuerto S.A, circunstancia que imponía una sustancial reducción.

Recordó el magistrado que el citado Tribunal Penal en su sentencia expuso que el demandado se presentó a fs. 355 del concurso y denunció que estaba pagando \$ 20.000 por mes de la deuda hipotecaria de Multipuerto S.A. a través de una empresa de su familia, El Melado S.A.



Ministerio Público de la Nación

Más a poco que se examine el informe individual de créditos, el auto verificadorio y el informe general del síndico obrantes en el concurso preventivo de Multipuerto S.A., el mencionado crédito a favor de El Melado S.A. como el insinuado por Zarate Port SA fueron declarados inadmisibles (v. fs. 110, fs. 519/534, 554/604 de los autos caratulados "Multipuerto S.A. s/ concurso preventivo"). Tampoco obra constancia que esos créditos hayan sido admitidos en virtud de los respectivos incidentes de revisión (v. fs. 2037 de los autos caratulados "Multipuerto S.A. s/ quiebra").

La sindicatura en el informe individual explicó las razones por cuales aconsejaba la no verificación de los créditos. La demandada Zarate Port S.A. insinuó un crédito en el concurso de Multipuerto S.A. por la suma de \$ 881.300,72 y la acreencia de El Melado S.A., cuya verificación pretendía, ascendía a la suma de \$ 1.611.434,14 (v. fs. 110). La causa de ambos créditos eran contratos de mutuos con la entonces concursada.

En virtud de ciertas inconsistencias en el pedido de verificación de El Melado S.A. y la existencia de una causa penal contra el director de la concursada, aquí demandado, y que la sociedad acreedora era de propiedad de la familia de Gargantini, llevó a la sindicatura a aconsejar la inadmisibilidad del crédito.

En relación a Zarate Port S.A. sostuvo el síndico que podría estarse frente a una maniobra de exageración fraudulenta del pasivo o de endeudamiento ficticio la que ha quedado configurada por la vía de pactar con la sociedad locataria un alquiler fuera de las pautas de mercado y

paralelamente aceptar de ésta última le otorgue préstamos mensuales para equilibrar cuentas sociales (v. fs. 86/88). Para emitir esa opinión el funcionario concursal tuvo en cuenta las causas penales y comerciales habidas entre las partes (v. fs. 86/88).

Fue expuesto en la sentencia apelada que el Tribunal Penal había ponderado que los pagos efectuados para cancelar la deuda hipotecaria podrían responder a un plus no escrito del contrato o si, por el contrario, fueron realizados e insinuados en el concurso como forma de evitar una ejecución hipotecaria que frustrara la posibilidad de Zárate Port S.A. de hacer uso de la opción de compra.

Todo lo dicho, sumado a que de las constancias obrantes en los autos caratulados “Multipuerto S.A. s/ quiebra” (que tengo a la vista), no surge el pago de la hipoteca por parte de la sociedad demandada ni por Juan Bautista Gargantini que podrían justificar la reducción del canon locativo pactado, impide desvirtuar la conclusión del *a quo* de que se trató de un precio vil.

Ello sin perjuicio de que el mencionado gravamen se encuentre cancelado, conforme surge del informe de dominio de fs. 2150/2154 de los autos de la quiebra y la copia simple de la cancelación de la hipoteca obrante a fs. 1572/1573 de los autos caratulados “Rocatti, Luis Horacio c/ Multipuerto S.A. s/ medida precautoria”.

En relación al agravio sobre la opción de compra y las mejoras introducidas, cabe señalar lo siguiente.



Ministerio Público de la Nación

Destacó el magistrado en la sentencia recurrida que en la pericia llevada a cabo en la causa penal se utilizó el valor de las mejoras introducidas en el inmueble por Zárate Port S.A. para conformar el valor locativo abonado mensualmente.

Allí el juez de grado desarmó ese argumento, el cual que no fue controvertido eficazmente por el demandante en su memorial, lo cual sella la suerte adversa de su pretensión. Sostuvo el magistrado que *"se obvió considerar que la locataria tenía asignada la facultad contractual de hacer uso de una opción de compra, por un precio fijo. Así, si Zarate Port S.A. usaba esa opción, no se advierte como las mejoras pudieron haber beneficiado a Multipuerto S.A. y considerarse esas mejoras, en forma prorrateada, parte del canon locativo"*.

Cabe señalar que en el contrato no se menciona que esas mejoras formen parte del precio, sólo se estableció a quien beneficiarían y quién debía afrontarlas. Tampoco se pactó que la locataria estuviere obligada a realizar esas mejoras y así quedaba integrado el precio del canon de la locación.

Todo lo expuesto constituyen indicios serios, precisos y concordantes que conducen a la presunción de que el precio pactado en el contrato de locación fue vil.

Se ha dicho que la presunción no es otra cosa que la actividad intelectual del juzgador que, partiendo de un indicio, afirma un hecho distinto, pero relacionado con el primero causal o lógicamente (conf. Muñoz

Sabaté, op. cit. p. 59, con cita de Serra Domínguez, CNCiv, Sala I, 08-03-96, L 186787, L.L. 2/10/96, pág. 11)

Por ende, no habiéndose probado que el pago de la hipoteca fuera realizado por los demandados ni que ello integraba el precio de la locación como tampoco puede predicarse igual razonamiento en relación a las mejoras invocadas, corresponde confirmar la conclusión del *a quo* en cuanto a que el precio pactado fue vil.

7. En relación al agravio vertido sobre el *quantum* indemnizatorio expuesto a fs. 3097 vta. no emitiré opinión por cuanto son cuestiones de hecho, prueba y derecho común, ajenas en principio, a la custodia del interés general cuyo resguardo tengo encomendado (art. 120 CN y arts. 31 y ss de la ley 27.148).

8. En virtud de todo lo expuesto, es opinión de esta Fiscalía que V.E. debe rechazar los recursos de apelación interpuestos y confirmar la sentencia recurrida.

Dejo así contestada la vista conferida.

Buenos Aires, 30 de julio de 2018.

15.

GABRIELA F. BOQUIN
FISCAL GENERAL

