

**Voces:** CONSTITUCION DE HIPOTECA ~ HIPOTECA ~ OBJETO SOCIAL ~ VERIFICACION DEL CREDITO ~ PROCEDIMIENTO CONCURSAL ~ CONCURSO PREVENTIVO ~ ACTO DE DISPOSICION ~ ACREEDOR HIPOTECARIO ~ BUENA FE ~ MALA FE ~ ENTIDAD FINANCIERA ~ TEORIA DE LA APARIENCIA ~ JURISPRUDENCIA ~ FUERO COMERCIAL ~ GARANTIA REAL ~ GARANTIA HIPOTECARIA ~ TERCEROS ~ SOCIEDAD COMERCIAL ~ EFECTOS DE LA HIPOTECA ~ TERCERO POSEEDOR ~ ACTO DE ADMINISTRACION ~ DERECHOS REALES ~ DERECHO COMERCIAL

**Título:** Hipoteca a un tercero como acto notoriamente extraño al objeto social. Implicancias de la verificación del crédito en el proceso concursal del hipotecante

**Autor:** Tévez, Alejandra N.

**Publicado en:** LA LEY 02/07/2007, 02/07/2007, 1 - LA LEY2007-D, 889

**Cita Online:** AR/DOC/1981/2007

**Sumario:** SUMARIO: I. Gestión social: administración y representación societaria. — II. Objeto social y actos notoriamente extraños. — III. Actos de disposición societaria y constitución de hipoteca por débito ajeno. — IV. La buena o mala fe del acreedor hipotecario. El caso particular de las entidades bancarias. — V. Verificación del crédito hipotecario en el concurso preventivo o quiebra de la sociedad otorgante del gravamen. — VI. Reseña jurisprudencial de los fallos más recientes referidos al tema objeto de estudio. — VII. Conclusiones.

I. Gestión social: administración y representación societaria

Sabido es que en nuestro régimen legal la sociedad comercial desarrolla su actuación a través de órganos con competencias diversas. Tradicionalmente, se distinguen tres categorías de órganos sociales: (a) órgano de gobierno, mediante el cual los socios adoptan las decisiones más trascendentes relativas a la vida de la sociedad; (b) órgano de administración y representación, que se ocupa de la gestión social; y (c) órgano de control, al que compete la función de fiscalizar principalmente la actuación de los administradores.

Independientemente del tipo societario de que se trate, lo cierto es que la gestión social constituye un elemento clave dentro de la dinámica societaria. Sostiene Escuti que la gestión tiene dos proyecciones: una interna, relacionada con la administración, y otra externa, vinculada con el fenómeno de la representación. En palabras de este autor, en tanto la administración concierne a la organización interna de la sociedad, la representación "...apunta hacia afuera, y se refiere a la relación que pueden establecer los representantes de la sociedad actuando a nombre del ente con los terceros..."<sup>(1)</sup>.

La función de representación societaria —que en algunos casos se encuentra también en cabeza de quien ejerce la administración— importa manifestar la voluntad de la sociedad capaz de obligar al ente. Por tanto, se imputan a la sociedad los actos realizados por quien tenga la representación social dentro de los límites de su competencia orgánica.

Interesa por ello precisar cuáles son los alcances de la actuación del representante societario y los límites para obligar a la sociedad.

## II. Objeto social y actos notoriamente extraños

La sociedad, como contrato plurilateral de organización o asociativo, tiene especiales características, una de las cuales se exterioriza en el objeto social.

El objeto social se identifica con el conjunto de actividades que debe desarrollar la sociedad en función de cuya explotación los socios la constituyeron. Se trata por ello de un elemento esencial del contrato.

Como enseña Galgano: "el objeto social determina la clase de actividad económica que las partes se proponen explotar en común. El objeto social no determina actos sino actividades"<sup>(2)</sup>. En el mismo sentido, afirma Zaldívar <sup>(3)</sup> que el objeto de la sociedad es la actividad económica en vista de la cual se estipula el contrato social, manifestándose y desenvolviéndose a través del organismo societario.

Este delimita entonces el tipo de actividad que desarrolla el ente. Recuérdese que, en tanto recurso técnico legal, la sociedad tiene personalidad dentro de los fines tenidos en cuenta por los socios al constituirla, esto es, "realizar aportes para aplicarlos a la producción o intercambio de bienes y servicios participando de los beneficios y soportando las pérdidas..." (art. 1° L.S.C.) (t.o. 1984) (Adla, XLIV-B, 1319).

Aquella finalidad debe establecerse en el contrato societario de modo "preciso y determinado", según lo dispone la ley de sociedades comerciales (art. 11 inc. 3). De tal modo, el acto constitutivo habrá de establecer la actividad que desempeñará la sociedad para poder llevar a cabo la producción o intercambio de bienes y servicios.

Por ello la definición del objeto reviste trascendental importancia. Es observable inclusive cierta tendencia a fijar recaudos adicionales para que pueda considerarse preciso y determinado. Así surge, a modo de ejemplo, de lo dispuesto por la Resolución General 9/2004 de la Inspección General de Justicia para el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que exige la presencia de un objeto único, debiendo además las actividades destinadas a su consecución encontrarse relacionadas por conexidad, accesoriedad o complementariedad <sup>(4)</sup>.

La determinación del objeto social posibilita no sólo circunscribir las actividades económicas a las que se afectará el patrimonio de la sociedad, sino también definir el interés social. Y, en lo que interesa referir aquí, permite fijar las facultades de obrar y limitar la responsabilidad de los órganos sociales, operando en nuestro derecho como límite a la imputación de actos a la sociedad.

Así las cosas, el administrador o el representante que, de acuerdo con el contrato o por disposición de la ley tenga la representación de la sociedad, obliga a ésta por todos los actos que no sean notoriamente extraños al objeto social, de acuerdo con la regla sentada por el art. 58 de la L.S.C..

Nuestra legislación ha adherido así sobre el punto, como es conocido, a la teoría organicista, que considera que los administradores y representantes son órganos sociales a través de los cuales la sociedad se manifiesta. La moderna doctrina jurídica admite la teoría del órgano como superadora de otras concepciones —teoría del mandato, de la representación, del contrato de trabajo, etc.—, teniendo por cierto que el órgano de administración y representación no es mandatario del ente social, sino que es la sociedad misma quien actúa a través de la concreta actividad de una persona física (5).

Resulta entonces que la representación orgánica, como caso particular de representación (6), importa la atribución directa al ente de los actos llevados a cabo por sus representantes en la medida en que aquéllos se encuentren comprendidos en el objeto descrito en el contrato constitutivo.

O, dicho de otro modo: el marco o el ámbito de actuación válido del obrar representativo se encuentra delimitado por el objeto social.

De tal suerte, lo actuado por el representante se imputa a la sociedad, si se trata de actos que no revistan el carácter de notoriamente extraños al mismo.

La doctrina del 'ultra vires', originaria del derecho anglosajón, receipta esta postura al reputar que la capacidad de la sociedad queda limitada a su objeto. La estrictez de esta regla ha sido, empero, morigerada en nuestro régimen legal por aplicación de la teoría de la apariencia, a fin de preservar los derechos de quienes se relacionan con el ente.

Otaegui sistematiza los actos propios y aquellos extraños y notoriamente extraños o extrañísimos al objeto social, examinando las consecuencias de su realización; y concluye que además de aquellos descriptos expresamente en el objeto social también son atribuibles a la sociedad una serie de actos que conciden con la finalidad perseguida por los socios al constituirla (7).

Esto último, pues, como ha sido señalado, hay una serie de actos "neutros" que atañen a cualquier objeto social y que obligan a la sociedad aun cuando no se encuentren específicamente referidos a la actividad descrita en el estatuto, dado que la tendencia es que las sociedades tengan la misma capacidad que las personas físicas (8).

Por el principio de la apariencia y en protección de los derechos de terceros que contratan con la sociedad, para calificar a un acto como notoriamente extraño debe primar un criterio restrictivo. Bien ha dicho Halperín en este sentido que "...el exceso debe resultar clara e indudablemente del objeto enunciado en el estatuto, que la ley exige que sea preciso y determinado..." (9).

De allí que, en caso de duda, debe interpretarse la cuestión a favor de su imputación a la sociedad. Ello así teniendo en miras la celeridad propia de la actividad comercial mercantil y la necesaria tutela de la seguridad en el tráfico. Tanto más, ponderando que la moderna doctrina y legislación europea postulan la lisa y llana supresión de aquella limitación en el obrar de los representantes respecto de terceros de buena fe (10).

### **III. Actos de disposición societaria y constitución de hipoteca por débito ajeno**

La realidad del tráfico comercial revela que resulta frecuente en la práctica mercantil que cuando se trata de contratos relativos a una operación de crédito, el acreedor concedente requiera la constitución de una hipoteca.

El derecho real de hipoteca se exhibe tradicionalmente como un instrumento escogido por el acreedor que busca asegurar una rápida y efectiva satisfacción de su crédito. Así, frente a las garantías personales que se confieren según la solvencia de un sujeto —vbgr.: fianza—, la forma típica de aseguramiento real consiste en la afectación de un determinado bien a fin de lograr el cobro oportuno y total de una operación de crédito.

Si bien en la generalidad de los casos quienes contraen obligaciones en función de sus relaciones comerciales con terceros son quienes gravan con garantía hipotecaria un bien de su propio patrimonio, en algunos otros supuestos el hipotecante es una persona ajena al deudor de la obligación garantizada.

Resulta así que, en ciertos casos, quien otorga la hipoteca es un tercero —vinculado de algún modo con el deudor originario— que decide afectar un bien de su propiedad al cumplimiento de la obligación contraída por otra persona.

Es que, como es sabido, no resulta indispensable que la hipoteca sea constituida por el mismo sujeto que ha contraído una deuda. Así surge de lo expresamente previsto por el art. 3121 del (Adla, LV-D, 4381), que autoriza que el gravamen sea dado por un tercero sin obligarse personalmente.

En cuanto a su posición jurídica, el garante por débito ajeno asume una obligación de pagar por el deudor subordinada a una condición suspensiva: depende del incumplimiento de la obligación por parte del obligado principal (11).

De allí que para una parte de la doctrina pueda asimilarse su situación a la del "tercer poseedor"(12).

La hipoteca constituida por un tercero se rige por los mismos principios que la otorgada por el deudor, en los términos del citado art. 3121 del Cód. Civil; con la salvedad de que el tercero se obliga únicamente hasta el monto de la garantía hipotecaria, o sea, sin responder con sus demás bienes por el remanente de la deuda que el gravamen no llegase a extinguir (13).

En tal supuesto, cabe preguntarse: la constitución de hipoteca por parte de una sociedad comercial en garantía de la deuda de un tercero, ¿constituye un acto de administración o de disposición societaria?

Para intentar esbozar una respuesta resulta menester comenzar por distinguir ambos tipos de actos.

Algunos autores definen al acto de administración como aquel que tiene por finalidad hacer producir a los bienes los beneficios que normalmente pueden obtenerse de ellos, respetando su naturaleza y destino (p. ej., enajenación de frutos ordinarios). Según este punto de vista, acto de disposición sería en cambio aquel que importa una modificación sustancial de los elementos que forman el capital del patrimonio, produciendo el desplazamiento de un valor integrante del mismo o comprometiendo su futuro por largo tiempo (p. ej., donación, enajenación, etc.) (14).

Si estas clásicas nociones del derecho civil se trasladan a la órbita del derecho comercial, se advierte que los límites entre administración y disposición se tornan difusos. Es que, como señala Vanasco, la función de administrar tiene en el derecho societario un significado más amplio y extenso que en el derecho común: implica el manejo de un patrimonio ajeno, para lo cual cuenta el administrador incluso con facultades de disposición.

Desde esta óptica, y si bien el administrador de una sociedad tiene la prerrogativa de disponer de los bienes sociales sin que sea menester que el contrato, el estatuto o los socios le confieran expresa autorización para ello, tal facultad no es ilimitada. Antes bien, como afirma el autor citado, "el administrador societario no tiene facultades absolutas de disposición sobre todos los bienes sociales, sino solamente las necesarias para el desenvolvimiento del objeto social. Por tanto, no son de la competencia de los administradores y no están facultados para llevar a cabo aquellos actos de disposición que por su importancia puedan afectar la continuidad de la sociedad o se refieran a bienes que forman parte de los activos fijos de la compañía y que ésta necesita para su desenvolvimiento. En este sentido, se ha establecido que no son actos ordinarios de administración aquellos que comprometen los recursos de la sociedad por varios ejercicios sin tener prevista su cobertura, los actos de enajenación o de locación de la empresa, fondo de comercio o hacienda, la constitución de gravámenes o derechos reales sobre la mayor parte de su maquinaria o sobre inmuebles de propiedad de la sociedad. Todos estos actos deben necesariamente ser autorizados o ratificados por los socios, pues a ellos les corresponde adoptar las decisiones sobre aspectos de tanta importancia para el desenvolvimiento futuro de la compañía" (15).

Podemos entonces intentar una aproximación al tema recordando que Halperín conceptualizaba los actos notoriamente extraños al objeto social como "... los de disposición ajenos al mismo, los que directa o indirectamente pueden modificar las condiciones de existencia o funcionamiento de la sociedad, los que excedan de la administración normal de la sociedad según su naturaleza..." (16).

De allí que, tratándose de la asunción por parte de una sociedad de una hipoteca a favor de un tercero, la envergadura del acto, los motivos determinantes de su celebración, su aptitud para lograr la obtención de ganancias y el tipo de operaciones descritas en el objeto social, resultarán elementos a tener en cuenta para determinar si el ente resulta válidamente obligado por el otorgamiento de la garantía.

#### **IV. La buena o mala fe del acreedor hipotecario. El caso particular de las entidades bancarias**

Señalamos antes que el art. 58 de la L.S.C. establece la inimputabilidad a la sociedad de los actos celebrados por sus representantes cuando sean notoriamente extraños al objeto social; y que tal principio resulta relativizado en función de la teoría de la apariencia y en protección de los derechos de terceros contratantes con la sociedad.

Esto último porque, como señala Solari Costa, "ante dos valores que se enfrentan, dignos ambos de cobertura, como son la protección de los contratantes de buena fe y la no imputación arbitraria a la sociedad de actos extralimitados, la ley opta por la protección a los terceros, en base principalmente a la doctrina de la apariencia" (17).

En un interesante fallo se dijo lo siguiente: "En el tráfico comercial moderno y fundamentalmente en los contratos celebrados con las grandes empresas, en innumerables ocasiones las soluciones encuentran su debido cauce a través de la aplicación de las teorías de la apariencia, privilegiando la buena fe de los terceros que celebran acuerdos con quienes aparecen revestidos de facultades para representar a la sociedad... Es que el ordenamiento jurídico protege, por imperio del principio de la buena fe, la aceptación de las consecuencias derivadas de un estado jurídico que no se basa sólo en una declaración de voluntad, sino también en la

apariencia de una situación jurídica. Aquél a cuyo cargo produce efectos tal apariencia, debe haberla producido o mantenido de modo a él imputable, y la parte beneficiada debe haber confiado en la apariencia. La consecuencia es que respecto de la parte beneficiada ha de considerarse realizado o subsistente el efecto jurídico de que se trata, esto es, que se coloca tal como corresponde a la situación por ella supuesta. En estos casos de responsabilidad por apariencia jurídica se trata de una responsabilidad derivada de las propias declaraciones de voluntad expresas o tácitas imputables al sujeto de que se trate. Se trata de una responsabilidad por la confianza, no en el ámbito de la teoría del negocio jurídico, sino como complemento de la responsabilidad derivada de los negocios jurídicos (Laurenz, Karl, "Derecho Civil. Parte general", 1978, Madrid, p. 825). Esta teoría de la apariencia es descrita por un autor español con la afirmación de que los actos realizados por una persona engañada, por una situación jurídica que es contraria a la realidad, pero que presenta exteriormente las características de una situación jurídica valedera, son definidos y oponibles, como lo serían los actos fundados en situaciones absolutamente regulares (conf. Bergamo, A., "Curso de conferencias, Colegio Notarial de Valencia", 1945, p. 243). Es por ello que quien ha dado lugar o ha consentido una situación engañosa —en virtud de una situación jurídica aparente— aunque haya sido sin el deliberado propósito de inducir a error, no puede hacer que su derecho prevalezca por encima del derecho de quien ha depositado su confianza en aquella apariencia. De todos modos, para que fuera posible tal solución debieron tratarse de actos que no fueran notoriamente ajenos a la función que desempeñaba el agente involucrado. Ello por aplicación analógica del parámetro contenido en la ley 19.550, art. 58<sup>(18)</sup>.

Es uniforme la doctrina y la jurisprudencia en sostener que constituye recaudo de aplicación de la teoría de la apariencia la buena fe del tercero que ha contratado con la sociedad, consistente en no haber conocido o debido conocer la situación real, obrando con diligencia, cuidado y previsión (arg. art. 1198, Cód. Civil).

Sin embargo, como señala Verón al comentar el art. 58 citado, si bien la interpretación del principio rector que sienta la norma debe hacerse teniendo muy en cuenta la protección de los terceros, esta tutela no es ilimitada, pues no puede ser aplicada al extremo de consentir actuaciones ilícitas o descuidadas. "El aspecto clave para la correcta imputación a la sociedad de los actos celebrados por sus administradores o representantes legales radica —dice este autor— en la existencia de buena fe de parte del tercero que contrata... extremo éste que sólo podrá constatarse mediante un análisis pormenorizado de las circunstancias de hecho que rodearon a la contratación o actuación de los sujetos involucrados, desde que respecto de la buena fe no es posible establecer una pauta matemática y rígida válida para todos los casos"<sup>(19)</sup>.

El criterio de la ley entonces al obligar a la sociedad por los actos que no sean notoriamente extraños al objeto social resulta necesariamente amplio, a fin de proteger a los terceros que contraten con ella guiándose por la apariencia que se les ofrece. No obstante ello, si estos terceros carecen de buena fe, porque conocieron o pudieron conocer el objeto social o las extralimitaciones del representante societario, los actos no pueden imputarse a la sociedad.

Lo anterior por cuanto la buena fe no es un puro elemento de un supuesto hecho normativo, sino que engendra una norma jurídica completa que, además, se eleva a la categoría de principio general del derecho. Como dice Compagnucci de Caso, la buena fe ordena una forma de comportamiento e impone una conducta proba a todos los habitantes; y, en su aspecto subjetivo, es "la conciencia que tiene el mismo sujeto de su situación jurídica o de la ajena, o de la de que deriva su propio derecho", y sirve como medio justificativo de conductas <sup>(20)</sup>. La idea de buena fe es un concepto técnico acuñado por los técnicos del derecho, utilizado como elemento de descripción o de delimitación en diferentes supuestos de hechos normativos; es un standard de conducta social <sup>(21)</sup>.

De allí que resultará decisivo establecer, en cada caso concreto, cuál fue la posición del tercero contratante con la sociedad y la situación de posible conocimiento por su parte de los alcances del acto celebrado; pues su buena o mala fe incidirá decisivamente en la oponibilidad o inoponibilidad del acto a la sociedad.

A fin de establecer, entonces, si el ente social resulta válidamente obligado, será útil tener en claro en el contexto negocial de que se trate si el acto se presenta subsumible dentro del objeto social o como un medio de lograrlo o de tender a su fin. Pero corresponderá también evaluar la calidad personal del tercero que contrató con la sociedad y las posibilidades de su conocimiento sobre las actividades normales del ente y los alcances de la representación societaria. Así porque, como quedó dicho, la aplicación de la teoría de la apariencia requiere además de la existencia de una situación de hecho que resulte objetivamente idónea para llevar a engaño al tercero acerca del estado real de aquélla, que éste no haya podido conocer la verdadera situación utilizando una diligencia media. En ello radica la buena fe del cocontratante.

En ese orden de ideas, si el tercero es un comerciante profesional, su conducta no podrá apreciarse con los parámetros exigibles a un neófito sino de acuerdo al standard de comportamiento propio del titular de una empresa con cierto nivel de especialización <sup>(22)</sup>. Así porque los comerciantes, al pertenecer a una categoría profesional calificada, tienen amplios conocimientos sobre la materia societaria, que es dable presumir aprovechan al desarrollar su giro comercial.

En el particular caso de las entidades bancarias esta condición las responsabiliza de manera especial: su superioridad técnica le impone un deber de obrar con mayor prudencia y pleno conocimiento del negocio (cfr.

arts. 512, 902 y 909, Cód. Civil) y le exige una diligencia acorde con su objeto hacendal.

De allí que en este supuesto, el banco como tercero que se relaciona con un representante societario tiene la carga de autoinformarse: debe interiorizarse de las cláusulas del contrato social para determinar si el acto resulta notoriamente extraño al objeto; y, además, verificar las facultades de representación del otorgante que pretende obligar a la sociedad. Las reglas propias de funcionamiento del sector bancario imponen a las entidades conocer y examinar, entre otras cosas, la personería y representación de sus cocontratantes. Resulta usual por ello que, antes de otorgar un préstamo, el banco realice no sólo un pormenorizado análisis de la solvencia del solicitante y de las garantías prometidas, sino, además, una completa verificación de las facultades de representación que se invoquen. Es en este contexto que el principio del art. 58 resulta atemperado en contra del tercero contratante.

En el caso típico de la actividad bancaria y en el supuesto de constitución de hipoteca en garantía de un préstamo dinerario, es deber del dador del crédito requerir la exhibición del acta que plasma la decisión de constituir la hipoteca adoptada por los órganos de la sociedad —constituye un antecedente necesario del acto que el órgano competente haya adoptado la decisión de llevarlo a cabo—; así como la presentación del poder especial que exige el art. 1881 inc. 15 del Cód. Civil para así proceder. Estas parecen ser las medidas mínimas y más adecuadas para afrontar la situación planteada, pues la complejidad del tráfico y la calidad profesional —como referimos antes— imponen actuar a los comerciantes —y, con mayor razón, si se trata de entidades financieras— con la diligencia debida.

En síntesis, constituye una carga del tercero tomar las precauciones básicas necesarias que son ordinariamente exigibles para todo buen hombre de negocios. Y ello debe verse acentuado tratándose del otorgamiento de hipotecas no constituidas en beneficio de la sociedad hipotecante (vbgr. por préstamos concedidos a ella), sino en garantía de deudas ajenas.

La omisión del tercero contratante en requerir la presentación de los documentos pertinentes debe ser, en su caso, apreciada en función de las concretas circunstancias del supuesto particular; y constituye una falta de diligencia que le hará cargar con los riesgos y las consecuencias inherentes.

#### **V. Verificación del crédito hipotecario en el concurso preventivo o quiebra de la sociedad otorgante del gravamen**

(a) El art. 3108 del Cód. Civil define a la hipoteca como "el derecho real constituido en seguridad de un crédito en dinero, sobre los bienes inmuebles, que continúan en poder del deudor".

De la noción legal se desprende que se trata de un derecho accesorio, porque supone la existencia de un crédito al que garantiza y del cual depende.

Si bien aquella definición ha sido criticada en doctrina por omitir considerar que el gravamen pueda tener por objeto bienes de un tercero [\(23\)](#), ya vimos que ello resulta perfectamente posible de acuerdo con lo previsto por el art. 3121 del Cód. Civil.

Ahora bien: dado que la garantía real inmobiliaria confiere al titular un derecho de prelación, haciendo intangible para el resto de los acreedores el bien gravado; un supuesto que suscita particular atención es el planteado en el marco del concurso preventivo o quiebra del otorgante de la hipoteca a favor de un tercero.

Como dijimos, en la práctica negocial puede verse con alguna frecuencia que los representantes societarios otorgan hipotecas en garantía de obligaciones asumidas por otro ente. Si bien múltiples y diversas pueden ser las razones por las cuales una sociedad se encuentre interesada en el cumplimiento de una obligación contraída por otra (relaciones de conveniencia, de subordinación económica, etc.), es perceptible que en muchos casos la operatoria se enmarca dentro de vinculaciones comerciales mantenidas por distintas sociedades que conforman un mismo grupo económico. De allí que la constitución de una hipoteca a favor de otro ente integrante del grupo pueda reportar —aún indirectamente— un beneficio patrimonial para la persona jurídica otorgante del gravamen.

En cualquier caso, es claro que tratándose de una garantía hipotecaria por débito ajeno tiene el acreedor dos deudores: por un lado, el sujeto pasivo de la obligación personal (deudor principal); y por otro, el deudor de la garantía hipotecaria (crédito real). Así, este acreedor ostenta dos derechos: uno personal, contra el deudor originario; y otro real, contra el propietario de la cosa.

(b) Si de lo expuesto hasta aquí resulta que la constitución de garantía hipotecaria por débito ajeno es susceptible de generar problemas en el seno de la sociedad, en un proceso de ejecución colectiva tales conflictos se potencian. Así, pues, en tal supuesto, además del interés de la sociedad hipotecante y del deudor garantizado, entran en juego otros intereses; en particular, los del acreedor hipotecario y los de los restantes acreedores concursales. Todos estos intereses en el proceso universal deben recibir tutela, pues, como ha sido dicho, aquél no se instituye en beneficio exclusivo del deudor sino también de todos los acreedores y aun del comercio en general; y todos esos intereses reciben amparo legal porque resultan afectados en el procedimiento [\(24\)](#).

El tema merece especial atención porque, como es sabido, tanto en el concurso preventivo como en la quiebra el proceso de verificación constituye la única vía con que cuentan los acreedores para lograr el reconocimiento de su crédito y poder participar en el proceso universal. El acreedor hipotecario no está exento

de la carga de verificar su acreencia como impone el art. 32 de la ley 24.522 (Adla, LV-D, 4381), dado que la garantía que detenta no es más que un accesorio del crédito (25), que no justifica un tratamiento diverso del que reciben los demás acreedores (26).

Recuérdese que como regla general el procedimiento verificadorio, por el cual un acreedor concursal deviene en concurrente, comporta la posibilidad de control correspectivo del propio deudor y de los demás acreedores. Este control es de la esencia de la concursabilidad y, como dice Truffat, en la quiebra "admitir que participe de la "mesa común" a quien no tiene título importaría disminuir la parte, en general magra, que pudiera tocarle a quien sí lo tiene; o, en caso de concurso preventivo, diluir su derecho a decidir sobre la propuesta ..." (27).

En otras palabras, si todos los acreedores concursales tienen el derecho a controlar la legitimación de las causas sustentatorias de los derechos que se invocan para ser reconocidos en el pasivo del deudor, frente al supuesto que nos ocupa, podrá plantearse la inoponibilidad de la causa del crédito hipotecario a la sociedad, con el argumento de comportar la constitución de la garantía por parte de la concursada o fallida un acto notoriamente extraño a su objeto social.

De allí que, en caso de concurso o quiebra de la sociedad hipotecante por débito ajeno, la posible extralimitación del representante societario deba ser apreciada con particular cautela.

Adviértase que, de reconocerse judicialmente el crédito privilegiado que invoque el acreedor hipotecario a través del proceso verificadorio, los restantes acreedores verían menguado su derecho al cobro del dividendo concursal —en caso de quiebra— o el de negociar una mejor propuesta —en el supuesto de concurso preventivo—, con el correlativo perjuicio patrimonial.

Por tal razón, la apreciación de la imputabilidad del acto a la sociedad deberá conjugar una interpretación que concilie del mejor modo posible los distintos intereses involucrados.

## **VI. Reseña jurisprudencial de los fallos más recientes referidos al tema objeto de estudio**

Un panorama de los pronunciamientos más recientes en relación al tema evidencia que la jurisprudencia del fuero comercial de la Capital Federal no tiene un criterio uniforme, más allá de las particularidades propias de los casos a reseñar.

Así, en la causa "Vauquita S.A. s/concurso preventivo s/inc. de revisión promovido por Banco de la Provincia de Buenos Aires" (28) la Sala B de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial con fecha 15 de abril de 2005, revocó la sentencia de primera instancia que había rechazado la verificación del crédito hipotecario. El banco revisante había pedido la admisión de un crédito originado en la falta de pago de dos préstamos tomados por una sociedad y garantizados por la concursada mediante hipoteca, y ello resultó desestimado en primera instancia por considerar el juez de grado que la garantía prestada por la insolvente había resultado notoriamente extraña a su objeto social. La Cámara dijo, en cambio, que "...la escritura pública que instrumentó la susodicha garantía fue otorgada por apoderado de la deudora; esto es, quien representó en la oportunidad a la sociedad no fue un representante orgánico de aquélla, sino que lo hizo en el marco de la representación voluntaria emergente del poder otorgado por la sociedad a tal efecto. Ello, impide considerar la representación de la sociedad dentro del campo conceptual de la L.S.:58, pues esa norma sólo es aplicable para los representantes orgánicos de la sociedad; extremo que —como se dijo— no acontece en la particular especie...". Sostuvo en definitiva el tribunal que "...tampoco puede concluirse que la operación de garantía cuestionada resulte incompatible o extraña al objeto social de la concursada, pues la descripción que el estatuto efectúa en el artículo tercero (punto e "inversiones financieras") contiene una relación suficientemente cercana con ella: "...aportes de capitales, inversiones... constitución y transferencia de mutuos, con o sin hipotecas u otras garantías reales..." ... de tal modo, no surge de manera palmaria que la operación base de esta incidencia escape al objeto social definido en su estatuto, sino antes bien tales negocios aparecen razonablemente vinculados al mismo...".

En el mismo sentido, en autos "Forestal Santa Ana S.A." (29) la sala D de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial con fecha 29 de abril de 2005 admitió la revisión intentada por una entidad bancaria y verificó con privilegio especial el crédito insinuado con causa en una hipoteca en garantía constituida por la concursada en virtud de un contrato de préstamo celebrado por otra sociedad. Consideró el tribunal que no fue demostrado en el caso que el tercero —pretenso acreedor— hubiere actuado sin buena fe o con falta de diligencia del buen hombre de negocios, pues quien concurriera al acto de constitución de la hipoteca (presidente de la sociedad concursada) se encontraba munido de la documentación que acreditaba "al menos para dicho acto que la garantía otorgada no resultaba ser ajena al objeto social". Se sostuvo en el fallo que "...carecen de andamio los argumentos vertidos por la propia concursada en orden a que se habría excedido el objeto social de la misma, puesto que cupo a ésta acreditar —frente a que la dación de garantía constituye una facultad propia de las personas jurídicas— que se trató de un acto notoriamente extraño a su objeto social, máxime cuando su presidente —cuya firma no aparece desconocida— ha sido quien acreditó en dicho acto notarial ostentar la autorización pertinente.... En definitiva, cupo a la concursada, respecto de las obligaciones asumidas por su presidente, demostrar que éste carecía de aptitud para obligarla en tanto dicha garantía sería un acto totalmente extraño a la administración que no redundaría en el cumplimiento del objeto social, todo lo cual no aconteció en

autos.... Es más, no debió soslayar las obligaciones asumidas por el representante y autorizada por los órganos sociales según fluye de la documentación que la propia concursada presentó ante el escribano..."

En sentido opuesto, en la causa "Banco de la Nación Argentina s/incidente de verificación en: Escape Metal S.A. s/concurso preventivo"[\(30\)](#) el 30 de septiembre de 2005 la sala B de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial desestimó el pedido de verificación pretendido por un banco con sustento en un mutuo con garantía hipotecaria. El tribunal consideró que habiéndose efectuado el préstamo en forma personal a quien se desempeñara como presidente y accionista mayoritario de la sociedad concursada, y surgiendo de manera inequívoca la ajenidad de la garantía de acuerdo al objeto social, correspondía confirmar la sentencia de primera instancia que rechazó la verificación del crédito insinuado por la entidad bancaria. Para así decidir, hizo suyo el dictamen de la Fiscal General ante la Cámara que consideró que la constitución de una hipoteca en garantía de un préstamo personal es un acto notoriamente extraño al objeto social, dado que la sociedad no tenía objeto financiero y el acto no perseguía un fin societario, pues no tendía ni directa ni indirectamente a la obtención de beneficios sociales. Sostuvo además que "...la viabilidad del otorgamiento de fianzas, avales y otras garantías por la sociedad depende de que el ente posea o no objeto financiero, siendo la respuesta afirmativa en el primer caso y negativa en el segundo (Zaldívar Enrique y otros, "Cuadernos de Derecho Societario" 1975, t. II parte 2ª, p. 510). Y aunque esta solución ha sido calificada como extremadamente rígida, porque se ha sostenido que dentro del giro comercial no es inusual el otorgamiento de garantías, el administrador debe atenerse a las pautas de lealtad y diligencia de un hombre de negocios, y otorgar las garantías de acuerdo con los criterios de una prudente administración (Otaegui, Julio César, "Administración Societaria", ps. 125/6). En el sub examine surge de manera inequívoca la ajenidad de la garantía otorgada de acuerdo al objeto social, del que resulta que la sociedad se dedica a la "...comercialización, industrialización, explotación, distribución, compraventa, representaciones, importación, exportación..." de autopartes, motores y rodados en general..."

En otro caso, en cambio, se admitió la incorporación del crédito en el pasivo concursal de una sociedad quebrada que había afianzado ciertos mutuos dinerarios celebrados entre un banco y otro ente societario. En autos "Lornell S.A. s/quiebra s/incidente de revisión por la fallida respecto del crédito de Banco Platense S.A."[\(31\)](#) el 14 de julio de 2006 la sala C de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial confirmó la resolución de primera instancia que rechazó el incidente de revisión interpuesto por la fallida. Consideró el tribunal que, si bien invocó aquella que la actuación individual del presidente de su directorio no la hacía responsable por las garantías que aquél había otorgado a favor de una entidad bancaria para afianzar las deudas contraídas por una sociedad anónima, entre otras actividades que podía llevar a cabo el ente en el marco de su objeto social se encontraba la financiera "por el aporte e inversiones a terceros, préstamos, financiaciones a operaciones de crédito; negociación de acciones, títulos y otros valores mobiliarios.." según la descripción efectuada en el contrato social. Se puntualizó además en este caso que en la contabilidad de la fallida figuraba registrado el crédito reconocido a favor del Banco Platense S.A., y que también habían sido asentadas las operaciones que la quebrada había afianzado a favor de la entidad verificante.

Contrariamente, en otro supuesto, fue decidida la inadmisibilidad del crédito insinuado por un acreedor de la concursada por reputarse la constitución de la garantía hipotecaria ajena al objeto social. En autos "Policronio S.A. s/concurso preventivo s/inc. de revisión por la concursada al crédito de Revello Jorge"[\(32\)](#) con fecha 11 de agosto de 2006 la Sala C de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, con remisión a los fundamentos y conclusiones del dictamen de la Fiscal General de Cámara, consideró que la hipoteca excedió el objeto social de la concursada. Ello así, dado que al no haberse comprobado la entrega de los fondos concernientes al mutuo dinerario en que se basó la pretensión verificatoria, se estimaron relevantes las hipótesis de la deudora en el sentido de que se procuró garantizar gratuitamente obligaciones de un tercero, o bien garantizar obligaciones personales de quien constituyó el gravamen en representación de la sociedad, circunstancias que traducen la celebración de un acto jurídico notoriamente extraño a su objeto social conforme lo estatuye el art. 58 de la ley de sociedades.

Otro tribunal, la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Mar del Plata en su sala I, resolvió el fecha 30 de mayo de 2006 en la causa "Liledi S.A. s/conc. s/inc. de revisión por Banco Río de la Plata"[\(33\)](#) que "la constitución de hipoteca sobre un inmueble de la fallida (Liledi S.A.) efectuada para seguridad de la deuda de otra sociedad (Davilex S.A.) sin que aquella se obligara personalmente (arts. 3108 y 3121, Cód. Civil) y sin que surja de autos beneficio o utilidad real para la misma (arts. 1º y 11 inc. 7º L.S.), se traduce en un acto jurídico notoriamente extraño a su objeto social (art. 58)... En efecto, si a tal acto, según enseña el Codificador, se le niega el carácter y los efectos de una fianza propiamente dicha y, por ende, al hipotecante se le niega el derecho de ser subrogado en las acciones del acreedor cuando por el precio del bien hipotecado se hubiera pagado la deuda ajena (v. nota al art. 3121), deviene conclusión lógica colegir que la gratuidad de aquél excede en forma notoria, palmaria, manifiesta, palpable y patente, el objeto social de Liledi S.A.". Sostuvo el tribunal que "... teniendo en cuenta la amplitud desbordante del objeto de la aquí fallida ... y que en su clausulado "financiero" se habla de "concesión de créditos, préstamos, avales y financiaciones a terceros ..., con o sin garantías reales ... y ... adquirir, administrar, explotar, locar, gravar y enajenar inmuebles y muebles y otros bienes registrables o no ...", no podría considerarse, con desmedro de la finalidad de toda sociedad comercial (arts. 1º y 11 inc. 7º L.S.), encuadrar en el mismo la constitución de una hipoteca sobre un bien valioso de la

misma para asegurar la deuda que otro ente social tenía con la revisionista, sin contraprestación, beneficio o utilidad alguna".

En un meduloso estudio, Graciela A. Haggi y Ricardo A. Nissen (34) han examinado la oponibilidad a la sociedad del otorgamiento de garantías personales a favor de terceros. Afirman dichos autores con referencia al tema que "la notoria ajenez de un acto con el objeto social no se mide exclusivamente por ser aquél diferente, en cuanto a su contenido, con las operaciones que se vinculan con el objeto de la sociedad, sino también por la magnitud del acto (como la venta o la cesión de la totalidad o parte importante del activo), o por el hecho de tratarse de operaciones que no tengan fin societario, entendido por tal toda actuación de sus administradores o representantes que no contribuyan, directa o indirectamente, a la obtención de ganancias". Y distinguen tres distintas situaciones: (a) en primer lugar, cuando la sociedad otorga avales o fianzas en garantía de obligaciones contraídas por la misma: en este caso la operatoria es válida, pues además de ser ello conexo, complementario o subordinado al objeto de la sociedad, lo permite expresamente el art. 63 inc. 3° de la L.S.C.; (b) en segundo lugar, cuando la sociedad otorga avales o fianzas en garantía de obligaciones asumidas por terceros: en esta hipótesis se ha señalado que la viabilidad del otorgamiento de tales garantías por la sociedad depende de que el ente tenga o no objeto financiero, siendo la respuesta afirmativa en el primer caso y negativa en el segundo; y (c) en tercer lugar, cuando la sociedad garantiza el cumplimiento de obligaciones asumidas personalmente por sus administradores: en tal caso, la doctrina y jurisprudencia no dudan sobre su inoponibilidad a la sociedad (35).

Si bien el desarrollo efectuado se centra en el análisis de garantías personales otorgadas por las sociedades comerciales a favor de terceros, creemos que las pautas señaladas resultan aplicables al supuesto de constitución de garantías reales. La lectura del fallo comentado en ese trabajo, dictado hace más de diez años (36), demuestra que la cuestión en el marco de procesos de ejecución colectiva sigue vigente. Y ello no sólo con referencia a la constitución de garantía hipotecaria a favor de obligaciones asumidas por terceros, sino más genéricamente con relación al otorgamiento de todo tipo de garantías, aún personales, en beneficio de otro.

Veamos algunos precedentes jurisprudenciales dictados con anterioridad a los ya examinados, referidos a la cuestión.

La Sala A de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial el 9 de mayo de 1991 en autos "Pesquera San Andrés S.A. s/concurso preventivo s/incidente de revisión por Banco Patagónico"(37) sentenció en un supuesto en que reputó no probada la alegada existencia de un grupo económico que "...la asunción por la concursada de deudas de otras sociedades es un acto nítidamente ajeno a su objeto social y por ende inoponible a la masa ... adoptar un criterio distinto implicaría ir en desmedro del resto de los acreedores...".

La Sala C del mismo tribunal examinó en autos "Inter Cotton Asociados s/concurso preventivo s/incidente por Stotland de Likier"(38), el 14 de abril de 1997 un recurso de apelación contra la resolución de primera instancia que rechazó la revisión intentada. El juez de primera instancia había considerado que el aval otorgado por la concursada respecto de obligaciones asumidas por su presidente carecía de aptitud para obligarla. La Cámara juzgó en cambio que "...no es posible sostener categóricamente que el aval otorgado ... sea notoriamente extraño al objeto social de la concursada. Esto es así porque el aval fue otorgado para la operación por medio de la cual el accionista mayoritario adquirió el resto del paquete accionario, en el marco de una sociedad cerrada o familiar, para lo cual dicha operación está lejos de ser indiferente. Tan así es que los accionistas reunidos en asamblea consideraron esta operación conveniente a los negocios de la sociedad, circunstancia que permite suponer que existió un interés social en su concreción. En definitiva, nadie mejor que los socios para interpretar el alcance del objeto social y el modo más adecuado para satisfacerlo...". En el mismo precedente, se dijo también que "...la razón de ser del art. 58 de la ley 19.550 es proteger a los accionistas de los abusos del órgano administrador, situación que no concurre en el caso... En primer término, porque los accionistas minoritarios en nada se ven perjudicados por el acto que otorga su representante, sino todo lo contrario, ya que el aval en cuestión está otorgado a su favor... En segundo lugar, porque Liker, que era el accionista mayoritario al momento de la asamblea en la que por unanimidad se le otorga el poder para avalar la operación en nombre de Inter Cotton S.A. no se opuso a tal resolución, pudiendo haberlo hecho, lo que permite suponer que él también tenía interés en que la operación se llevara a cabo...".

La sala B de la misma Cámara Comercial en autos "MAP Man Arg. Pieles S.R.L. s/quiebra s/incidente de revisión de Ricardo Ruzal y León Niks"(39) denegó el 20 de mayo de 1999 la verificación del crédito de un acreedor afianzado por la sociedad fallida. El Fiscal General ante el tribunal señaló en el dictamen al que adhirió la sala: "Puesto que, por un lado, la fallida no posee como objeto el ejercicio de actividades financieras y, por otro, no se ha probado que la asunción de la fianza base del crédito insinuado hubiese sido autorizada expresamente por asamblea, cabe concluir que tales circunstancias, unidas a la necesidad de proteger los intereses de la masa de acreedores frente a los de un acreedor singular, resulta óbice del pedido de verificación intentado...".

Finalmente, en el dictamen del Fiscal ante la Cámara Comercial correspondiente a la causa "Saico S.A. s/quiebra s/incidente de revisión por Banco de Crédito Rural Argentino S.A."(40) sentenciada por la Sala B el 29 de noviembre de 2001 se dijo que "...resulta improcedente que un banco pretenda verificar un crédito con causa en un contrato de fianza suscripto por un representante de la sociedad fallida, intentando colocar —en virtud de

dicho instrumento— a aquella en posición de fiadora a su respecto por las obligaciones de otro ente, si el pertinente poder otorgado a quien suscribió la fianza lo habilitaba en principio para representarla, fundamentalmente y en forma general, en litigios judiciales. Ello, pues, la suscripción del convenio de fianza requería poder especial (arts. 1881:4; 2011:4, Cód. Civil), razón por la que el incidentista no puede alegar ... desconocimiento de este extremo, o sostener, con base en la teoría del órgano o de la apariencia, que tal extremo de la insuficiencia de facultades del suscriptor de la fianza no le resultaba oponible a su parte. Por el contrario: se presume que quien dijo ser apoderado del ente debió haber exhibido la pieza que lo habilitaba a suscribir el referido contrato de garantía; al menos esto debió ser exigido por el pretensor en el marco del mínimo de diligencia debido por quien efectúa una contratación de esta índole...".

La reseña jurisprudencial exhibe matices diversos. Empero, y por encima de ello, si la asunción de una garantía en las condiciones expuestas resulta un acto válido imputable a la sociedad, dependerá en líneas generales de la evaluación de los antecedentes del caso y de las circunstancias que rodearon al negocio.

## VII. Conclusiones

El tema del otorgamiento de garantías a favor de terceros (y todas sus derivaciones) tiene una intensa aplicación en la práctica negocial.

No resulta sencillo, más allá de la diversidad y particularidades de cada caso puntual, establecer la oponibilidad a la sociedad de la hipoteca constituida en las condiciones apuntadas. Pero más difícil se torna la cuestión en caso de concurso preventivo o quiebra del ente otorgante del gravamen.

Es que la asunción de garantías reales hipotecarias por parte de sociedades comerciales a favor de terceros presenta ciertas particularidades frente al estado concursal del hipotecante, dadas las implicancias de la pretensión verificatoria del crédito que intente el acreedor.

Pensamos que, en estos supuestos, corresponderá examinar cuidadosamente lo atinente a la presunta ajenidad de la garantía según el acuerdo social, la buena o mala fe del pretensor acreedor hipotecario, la situación del representante societario y los beneficios obtenidos por el cesante al asumir el gravamen. Para ello será menester evaluar el negocio habido dentro del marco en el cual se desarrolló, dado que su análisis parcial o fragmentado fuera del contexto negocial puede conducir a soluciones disvaliosas.

Las circunstancias del caso, los hechos y la conducta de las partes, el fin económico perseguido con la contratación y las normas aplicables al negocio jurídico bajo las premisas antes expuestas serán, sin duda, la guía que permitirá resolver el supuesto concreto con equidad y justicia, conjugando los distintos intereses en juego.

Especial para La Ley. Derechos reservados (ley 11.723)

(1) ESCUTI, Ignacio A., "Sociedades", Ed. Astrea, Buenos Aires, 2006, p. 53 y 54.

(2) GALGANO, Francesco, "Derecho Comercial", Ed. Temis S.A., Bogotá, Colombia, 1999, p. 244.

(3) ZALDIVAR, Enrique y otros, "Cuadernos de derecho societario", t. I, Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1978, p. 259.

(4) La resolución general 9/2004 de la IGJ establece lo siguiente: "Precisión y determinación. El objeto social deberá ser único y su mención efectuarse en forma precisa y determinada mediante la descripción concreta y específica de las actividades que contribuirán a su efectiva consecución. Será admisible la inclusión de otras actividades, también descriptas en forma precisa y determinada, únicamente si las mismas son conexas, accesorias y/o complementarias de las actividades que conduzcan al desarrollo del objeto social. El conjunto de las actividades descriptas deberá guardar razonable relación con el capital social. La Inspección General de Justicia podrá exigir una cifra superior a la fijada en el acto constitutivo, aun en la constitución de sociedades por acciones con la cifra mínima del artículo 186, párrafo primero, de la Ley N° 19.550, si advierte que, en virtud de la pluralidad de actividades, el capital social resulta manifiestamente inadecuado".

(5) Ver sobre el particular el voto del doctor Raúl A. Etcheverry en el fallo de la CNCom., sala A, 30/12/76, "Amenta, Roberto c. Pascuariello, Italino O. P.", ED, 74-704, entre muchos otros.

(6) ALEGRIA, Héctor, "La representación societaria", Revista de Derecho Privado, n° 6, Santa Fe, 1994, p. 250.

(7) OTAEGUI, Julio C., "Actos notoriamente extraños al objeto social. La fianza y la falencia.", ED, 187-29.

(8) ESCUTI, Ignacio, ob. cit., p. 58.

(9) HALPERIN, Isaac, "Sociedades anónimas", Ed. Depalma, Buenos Aires, 1974, p. 426.

(10) Frente a la necesidad de adaptar la legislación de los países miembros a las directivas de la Comunidad Económica Europea, el art. 9º de la Directiva 68/151 parece fijar como principio general que el objeto social no constituye un límite externo a la actuación representativa del órgano, salvo respecto del tercero de mala i.e., que es aquel que conocía o no podía ignorar que el acto excedía del objeto social; v. art. 9 punto 1 de la Primera directiva del Consejo de la Comunidad Económica Europea en "Revista del Derecho Comercial y de las Obligaciones", n° 139/41, Buenos Aires, Ed. Depalma, t. 1990-A-434.

(11) HIGHTON, Elena I., "Código Civil", t. 5, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 1997, p. 1266 y 1267.

(12) Para Messineo debe descartarse la fianza real para explicar esta figura, puesto que la fianza es una garantía prestada por un tercero por una deuda ajena, pero concebida por la ley como un caso en que el fiador, al igual que el deudor principal responde con todo su patrimonio, porque también él es deudor; y, además, crea una garantía genérica, no específica. MESSINEO, Francesco, "Manual de Derecho Civil y Comercial", t. IV, Ed. Ejea, Buenos Aires, 1971, p. 101.

(13) DE REINA TARTIÈRE, Gabriel, "La hipoteca por deuda ajena", ED, 203-818.

(14) ORGAZ, Alfredo, "El acto de administración en el Código Civil. Nuevos estudios de derecho civil", ed. Bibliográfica Argentina, Buenos Aires, 1954, p. 81.

(15) VANASCO, Carlos Augusto, "Sociedades comerciales", t. 2 parte especial, Ed. Astrea, Buenos Aires, 2006, ps. 587 y 588.

(16) HALPERIN, Isaac, "Sociedades anónimas", Ed. Depalma, Buenos Aires, 1974, p. 428.

(17) SOLARI COSTA, Osvaldo, "Conveniencia de replantear los límites de la representación societaria", LA LEY, 1994-E, 429.

(18) CNCom., sala B, 17/02/04, "Radio Victoria Catamarca S.A. c. Supermercados Mayoristas Makro S.A. s/ordinario", JA, 2004-III-696 (del voto de la Dra. Díaz Cordero).

(19) VERON, Alberto Víctor, "Sociedades comerciales. Ley 19.550 Comentada anotada y concordada", t. 1, Ed. Astrea, Buenos Aires, 2007, p. 513.

(20) COMPAGNUCCI DE CASO, Rubén H., "Tratado de la buena fe en el derecho", Córdoba, Marcos M. (director), ed., La Ley, Buenos Aires, 2005, p.177.

(21) WIEACKER, "El principio general de la buena fe", Cuadernos Civitas, Ed. Civitas S.A., 2ª ed., 1986, Madrid, p. 13.

(22) Cfr. CNCom., sala B, 16/12/2005, "B., M. H. s/quiebra", LA LEY, 2006-D, 839; íd., 21/12/2005, "Fernández Drago, Rosario H. c. BankBoston NA", LA LEY, 12/09/2006, p. 7; íd. íd., 02/05/06, "Gómez Juan Manuel c. La Perseverancia del sur S.A. Argentina de seguros y otro", La Ley on line; íd. íd., 11/12/2006, "Maderfoor S.A. c. Banco Francés S.A.", LA LEY, 09/04/2007, p. 11.

(23) FERNANDEZ, Raymundo L, "Tratado teórico práctico de la hipoteca, prenda y demás privilegios", Ed. Talleres Gráficos de Luis Rubino, Buenos Aires, 1941, p. 211.

(24) Cfr. voto del doctor Vázquez en el plenario de la CNCom.: "Vila José M. s/conv.", del 3/2/65, LA LEY, 117-451.

(25) GALINDEZ, Oscar A., "Verificación de créditos", Ed. Astrea, 3ª ed., Buenos Aires, 2001, p. 118.

(26) Aun cuando el acreedor hipotecario ostenta un beneficio de orden temporal que lo diferencia del resto: le basta, para iniciar o continuar su ejecución, justificar la presentación del pedido de verificación.

(27) TRUFFAT, E. Daniel, "Procedimientos de admisión al pasivo concursal", Ed. Ad-hoc, Buenos Aires, 2000, p. 173.

(28) CNCom., sala B, "Vauquita S.A. s/conc. prev. s/inc. de revisión promovido por Banco de la Provincia de Buenos Aires", 15/04/2005. www.csjn.gov.ar

(29) CNCom., sala D, 29/04/2005, "Forestal Santa Ana S.A.", DJ, 2005-2-1107.

(30) CNCom., sala B, 30/09/2005, "Banco de la Nación Argentina s/incidente de verificación en: Escape Metal S.A. s/concurso preventivo", LA LEY, 2006-C, 351.

(31) CNCom., sala C, 14/07/2006, "Lornell S.A. s/quiebra s/inc. de rev. por la fallida respecto del crédito de

Banco Platense S.A.", LA LEY, Suplemento de Concursos y Quiebras, 2006 (diciembre), 74.

(32) CNCom., sala C, 11/08/2006, "Policronio S.A. s/concurso preventivo", La Ley Online.

(33) CCiv. y Com. Mar del Plata, Sala I, 30/05/2006, "Liledi S.A. s/conc. s/inc. de rev. en: Bco. Río de la Plata", LLBA 2006-946 - Sup. C. y Q., setiembre/2006, 51, con nota de Julio C. Otaegui.

(34) CNCom., sala D, 13/11/95, "Frabia SA s/quiebra s/verificación por Banco Cabildo S.A.", ED, 169-297, con comentario de HAGGI, Graciela A. y NISSEN, Ricardo A., "Las garantías otorgadas por las sociedades comerciales y la doctrina del "ultra vires".

(35) HAGGI, Graciela A. y NISSEN, Ricardo A., "Las garantías otorgadas por las sociedades comerciales y la doctrina del ultra vires", ED, 169-297.

(36) CNCom., sala D, 13/11/95, "Frabia SA s/quiebra s/verificación por Banco Cabildo S.A.", ED, 169-297.

(37) CNCom., sala A, 09/05/91, "Pesquera San Andrés S.A. s/conc. prev. s/inc. rev. por Banco Patagónico", Sociedades comerciales, t. II actualización n° 263, marzo 2000, Ed. Errepar, Buenos Aires, p. 011.005.001.

(38) CNCom., sala C, 14/04/97, "Inter Cotton Asociados s/conc. prev. s/inc. Stotland de Likier", LA LEY, 1997-D, 477.

(39) CNCom., sala B, 20/05/99, "MAP Man Arg. Pieles S.R.L. s/quiebra s/incidente de revisión de Ricardo Ruzal y León Niks", ED, 187-29, con comentario de Julio C. Otaegui.

(40) CNCom., sala B, 29/11/2001, "Saico S.A. s/quiebra s/inc. de revisión por Banco de Crédito Rural Argentino", dictamen fiscal 86408. Lexis Nexis N° 11/31713.