

## Reivindicacion Recurso Extraordinario Compraventa Inmobiliaria Actos Inexistentes Cesion De Cuotas Sociales Documento Apocrifo

### JURISPRUDENCIA

Reivindicación. Recurso extraordinario. Compraventa inmobiliaria.

Actos inexistentes. Cesión de cuotas sociales. Documento apócrifo Se revoca la sentencia de grado y se rechaza la demanda de reivindicación al declararse la inexistencia de los actos que constituyeron el antecedente del dominio invocado por los actores para efectuar la compraventa inmobiliaria, cuyo puntapié inicial había sido un acta de transmisión de acciones sociales en la cual intervino un socio que había fallecido hacía más de 10 años. Asimismo, en ese sentido, se concluyó que, en los casos de actos inexistentes, los terceros -incluso los de buena fe y a título oneroso- no pueden prevalerse de la limitación a los efectos de la nulidad que consagra el artículo 1051 del Código Civil, ni la declaración de inexistencia -a diferencia de la de nulidad- precisa de la previa integración de la litis con todas las personas que participaron en los negocios impugnados. En la Ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a los 7 días del mes de agosto del año dos mil diecisiete, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala ?A? de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados: ?Gurfinkiel, Daniel Eduardo y otros c/ Lucero S. A. s/ Reivindicación?, respecto de la sentencia de fs. 2623/2629 el tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿SE AJUSTA A DERECHO LA SENTENCIA APELADA? Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: señores jueces de cámara doctores: SEBASTIÁN PICASSO - HUGO MOLteni - RICARDO LI ROSI. A LA CUESTIÓN PROPUESTA, EL DR. SEBASTIÁN PICASSO DIJO:

I. La sentencia de fs. 2623/2629 hizo lugar a la demanda de reivindicación entablada por Patricia Sandra Vaineras, Daniel Eduardo Gurfinkiel y Elena Judith Gradel, y en consecuencia condenó a Lucero S. A. a desalojar el inmueble sito en la calle El Salvador .../ ..., planta baja, de esta ciudad, y entregar su posesión a los actores, bajo apercibimiento de lanzamiento. Asimismo impuso las costas de grado a cargo de la emplazada. El pronunciamiento fue apelado por Lucero S. A. a fs. 2643/2650, lo que recibió la réplica de los actores a fs. 2653/2671. II. Memoro que los jueces no están obligados a hacerse cargo de todos y cada uno de los argumentos expuestos por las partes ni a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino que pueden centrar su atención únicamente en aquellos que sean conducentes para la correcta decisión de la cuestión planteada (art. 386, Código Procesal).

Adicionalmente creo menester poner de resalto que, si bien a partir del 1 de agosto de 2015 ha entrado en vigor el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, los negocios jurídicos cuya existencia y/o validez se discute han sido celebrados durante la vigencia del Código Civil derogado, y los derechos reales invocados por las partes también habrían sido constituidos -en su caso- al amparo de la legislación anterior. Por consiguiente el caso debe juzgarse a la luz de esta última, que mantiene ultractividad en este supuesto (art. 7, Código Civil y Comercial de la Nación; vid. Kemelmajer de Carlucci, Aída, La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes, segunda parte, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2016, p. 87/88 y 247; Roubier, Paul, Le droit transitoire, Dalloz, París, 2008, p. 190/191). Por último señalo que, incluso en los aspectos que continúan siendo regidos por la legislación derogada, las disposiciones del Código Civil y Comercial constituyen una valiosísima pauta interpretativa, en tanto condensan las actuales tendencias doctrinales y jurisprudenciales y expresan además la intención del legislador de nuestros días (esta sala, 25/6/2015, ?C., Jéssica María c/ B., Carlos Ricardo y otros s/ Daños y perjuicios?; ídem, 30/3/2016, ?F., Celeste Ester c/ D. P., Virginia Gabriela y otro s/ Daños y perjuicios?, expte. n.º 11.725/2013; 11/10/2016, ?R., Jorge Oscar c/ A., Adrián Bartolomé y otro s/ Nulidad de acto jurídico? y ?A., Adrián Bartolomé y otro c/ R., Jorge Oscar s/ Restitución de bienes?, exptes. n.º 47.289/2001 y 38.328/2003; ídem, CAC y C, Azul, sala II, 15/11/2016, ?Ferreira, Rodríguez Amelia c/ Ferreira Marcos, y otra s/ Desalojo?, LL 2017-B, 109, RCCyC 2017 (abril), 180; vid. asimismo Galdós, Jorge M., ?La responsabilidad civil y el derecho transitorio?, LL 16/11/2015, 3). III. Ante todo estimo oportuno efectuar un breve relato de los hechos que motivaron el presente proceso. La controversia gira en torno al inmueble ubicado en la calle El Salvador .../.../.../... de esta ciudad, nomenclatura catastral: Circ. ..., Secc. ..., Manz. ..., Parc. ..., matrícula: ..., partida n.º ... (vid. fs. 2497/2498 de esta causa). Con fecha 19/8/1993, Enrique Franklin Espina Rawson cedió a Coletti S. A. los derechos y acciones posesorios que dijo tener sobre el inmueble recién citado, y en ese instrumento se dejó constancia de que los derechos cedidos derivaban ?de la posesión que pacífica y públicamente, por más de 10 años ejerce el cedente sobre el bien en cuestión? (fs. 49/50 de los autos n.º 86.538/1997, caratulados ?Lucero S. A. c/ López Vidal, Antonia y otros s/ Prescripción adquisitiva?, en trámite ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia n.º 24, de esta ciudad, que en original tengo a la vista). La titularidad dominial de aquella propiedad figuraba inscripta por ese entonces en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal en cabeza de Carlanto S. C. A. (asiento n.º ..., fs. 2497 de estos autos). El día 5/4/1994 Coletti S. A. cedió por instrumento privado los derechos que tenía sobre el inmueble antes identificado a Lucero S. A., y con fechas

29/9/1995 y 26/4/1996 se hicieron sendas escrituras públicas en las cuales se instrumentó la cesión de derechos y acciones posesorias de la primera hacia la segunda de las nombradas (fs. 461/463, 459/460 y 457/458, respectivamente, de las actuaciones n.º 86.538/1997). Con fecha 14/10/1997 Lucero S. A. inició una demanda de prescripción adquisitiva en donde alegó que la posesión del inmueble se remontaba al año 1976 (fs. 74/79 de aquella causa). Debido a que la inscripción de la sociedad Carlanto S. C. A. ante la Inspección General de Justicia había caducado por el paso del tiempo (vid. la escritura n.º ..., pasada ante el escribano Horacio Pagliera, donde consta que esa sociedad fue constituida el 16/11/1960 y por un plazo de 20 años, a fs. 2474/2486 de los presentes autos y fs. 111/122 del expediente n.º 86.538/1997), en la causa sobre prescripción adquisitiva se citó a los socios Antonio López Vidal, Carlota María de los Ángeles Gurra y Rodolfo Augusto de Castro (fs. 195/196 de las actuaciones n.º 86.538/1997). Por el fallecimiento de este último (sucedido el 2/1/1984, según el informe de fs. 209 vta. y las constancias de la sucesión ?De Castro, Rodolfo Augusto y Cordone, Juana Rosa Adela s/ Sucesión ab-intestato?, expte. n.º 14.797/1984, cuya certificación obra a fs. 221, todo ello de la causa sobre prescripción adquisitiva) se citó en ese expediente a sus herederos (hijos y esposa). Todos los demandados fueron representados por la Sra. titular de la Defensoría Pública Oficial de Pobres y Ausentes n.º 4 (fs. 261 y 264 de los autos citados). El día 1/7/2002 Lucero S. A. dio en comodato el inmueble en cuestión a Héctor Oscar Barraza, para que explotase las cocheras allí existentes por un plazo de 8 meses (fs. 2 -reservada en sobre- del expediente n.º 19.894/2003, caratulado ?Lucero S. A. c/ Barraza, Héctor Oscar s/ Desalojo por vencimiento de contrato -reconstrucción-?, en trámite ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n.º 15 de esta ciudad, que en original tengo a la vista). Una vez vencido el término precitado, y ante la negativa de Barraza a devolver el inmueble, Lucero S. A. inició su desalojo en abril del año 2003 (fs. 10/11 de las actuaciones recién mencionadas), cuya tramitación se retrasó debido al extravío y posterior proceso de reconstrucción del expediente (ordenada el 3/11/2003 y concretada el 29/12/2003, según fs. 25, 47 y 49 de los autos respectivos). Más allá de esto último, destaco que el 9/6/2003 se ordenó el lanzamiento anticipado del demandado en los términos del art. 684 bis del Código Procesal, previa caución real fijada en \$10.000, la que recién se depositó el 26/8/2005 (fs. 30 y 132/133 del desalojo). Siempre en el marco de esas actuaciones, el día 31/10/2005 se condenó a Barraza, ocupantes y subocupantes a restituir a Lucero S. A. la tenencia ?del inmueble sito en El Salvador .../... de esta ciudad?, bajo apercibimiento de lanzamiento (fs. 139/140). En el ínterin, y antes de llevarse a cabo el lanzamiento recién mencionado, por escritura n.º ..., pasada ante el escribano Ernesto Darío Monguillot, el día 2/6/2005 Luis Osvaldo Mercado compró a Carlanto S. C. A. -supuestamente representada por Ema del Carmen Gerónimo en carácter de apoderada- el inmueble en cuestión por una suma de \$ 250.000 (fs. 2832/2836 de estos autos). Destaco que el notario asentó en ese instrumento que tuvo a la vista el estatuto social constitutivo de Carlanto S. C. A., la cesión de cuotas sociales formalizada el 28/3/1996, el contrato de adecuación y modificación del estatuto de fecha 29/11/2004, y el poder especial que la sociedad otorgó a Gerónimo con fecha 15/2/2005 (fs. 2830/2831 de estas actuaciones). Además, en esa misma escritura se instrumentó un mutuo por U\$S 60.000 a favor de Hernán López, que fue garantizado mediante la constitución de una hipoteca sobre el inmueble objeto de la operación de compraventa antes mencionada (fs. 2833/2836 de este expediente). Con fecha 29/7/2005 el Sr. Fernando Darío Feldbaum celebró con el Sr. Mercado un contrato que las partes llamaron ?reserva conformada?, en cuya virtud entregó a este último la suma de U\$S 30.000 ?como principio de ejecución del presente convenio? (fs. 10/11 y cheque de fs. 12 de los autos n.º 13.793/2006, caratulados ?Gurfinkiel, Daniel Eduardo y otros c/ Lucero S. A. s/ Medidas precautorias?, en trámite ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n.º 24 de esta ciudad, que tengo a la vista en originales y cuyas copias certificadas por escribano obran en sobre de documentación reservada en las presentes actuaciones). El 4/8/2005 el notario Minskas realizó un estudio de títulos respecto de la propiedad, que lo llevó a concluir: ?no hay observaciones que formular al título analizado? (fs. 18/19, expediente n.º 13.793/2006, original reservado en sobre de esta causa y reconocido por el notario a fs. 2415 de estos autos). Sin embargo, al responder sobre las generales de la ley en la audiencia testimonial que se llevó a cabo en estas actuaciones, Minskas dijo: ?Lucero me suena. Ahora S. A. no. porque me suena, porque al hacer el estudio de título había algo ahí. Pero no estoy seguro? (sic, fs. 2415 recién citada). Como el día 11/8/2005 el inmueble estaba ocupado no se llevó a cabo la escritura pública que había sido acordada por las partes en la ya referida ?reserva conformada?, ya que era condición para que el acuerdo se concretase que la propiedad estuviese ?libre de ocupantes y efectos? (fs. 21/22 del expediente n.º 13.793/2006, y copia certificada reservada en sobre de los presentes autos). Finalmente, Feldbaum y Mercado firmaron -con fecha 28/9/2005- un boleto de compraventa del inmueble en cuestión (vid. la copia certificada por escribano en sobre de documentación reservada de estas actuaciones y reconocida por el notario a fs. 2302 de estos autos). Ese boleto además se instrumentó mediante la escritura n.º ..., pasada ante el escribano Rullansky (fs. 25/28 del expediente n.º 13.793/2006). En esa oportunidad el comprador abonó al vendedor la suma de U\$S 100.000 (de los cuales U\$S 65.000 fueron imputados a la cancelación de la hipoteca que gravaba el inmueble, que estaba a nombre de Hernán López -según resulta de fs. 31/32 del expediente n.º 13.793/2006, copia certificada por escribano en sobre con documentación reservada de los presentes autos, y fs. 2497 vta. de estas actuaciones- y los restantes U\$S 35.000, se pagaron mediante un depósito en el Banco

Francés), y se constituyó sobre el inmueble un ?derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio? (cláusula 3° del boleto citado y escritura hipotecaria cuya copia certificada por escribano consta en la documentación reservada perteneciente a la presente causa). Convinieron las partes contratantes que el saldo de precio, es decir U\$S 65.000 (el precio total se había pactado en U\$S 165.000), sería abonado con la firma de la escritura traslativa de dominio. El día 12/10/2005 el Sr. Mercado requirió al escribano Raúl Hryniewiecki que constatará junto a él el estado de ocupación del inmueble en cuestión, y fue recién en esa oportunidad que aquel tomó ?posesión definitiva del garaje y dependencias de la planta alta? (fs. 96/97 de las actuaciones n.° 13.793/2006, que son fotocopias simples, iguales a las que constan en la documentación reservada de los presentes autos). En esa acta se hizo constar que en la propiedad había pertenencias del Sr. Barraza, quien solicitó a Mercado una prórroga para retirarlas el 17/10/2005. Ese mismo día, con la intervención del escribano Daniel Isaac Ini (escritura n.° ...), Mercado hizo entrega de la tenencia del inmueble al Sr. Feldbaum, quien lo recibió ?en comisión?, ?desocupado, libre de personas y de automóviles? (fs. 39, causa n.° 13.793/2006, original reservado en sobre de estas actuaciones, y copia certificada de fs. 395/396 del expediente sobre desalojo). Y, finalmente, el comprador ?en comisión? abonó la suma restante de U\$S 65.000 (vid. la fotocopia certificada del boleto de compraventa y el comprobante de depósito del Banco Francés, ambos reservados en sobre en estos autos). Con fecha 17/10/2005 los demandantes firmaron la escritura n.° ..., pasada ante el escribano Rullansky, por la cual adquirieron del Sr. Luis Osvaldo Mercado -quien figuraba inscripto como titular registral de aquella propiedad (fs. 2497 vta., asiento ...°, de esta causa)- la posesión -y por ende el condominio- del inmueble sito en la calle El Salvador .../.../... de esta ciudad, por un monto total de U\$S 165.000 (fs. 41/44, autos n.° 13.793/2006, y 380/385 del desalojo). El 3/11/2005 los actores otorgaron un poder general de administración a Fernando Darío Feldbaum con referencia al inmueble objeto del presente litigio (fs. 7/8 de los autos n.° 13.793/2006, y fs. 1/3 de este expediente), y ese mismo día este último contrató a Gabriel Alberto Castro para que hiciera trabajos en la propiedad (fs. 83/85, causa n.° 13.793/2006). Entretanto, Barraza había pedido una llamativa prórroga para entregar la propiedad a Lucero S. A. -a sabiendas de que ya había un desalojo ordenado y que la propiedad estaba siendo ocupada por Mercado-, la cual tenía como fecha límite el día 4/11/2005 (fs. 142, causa sobre desalojo). No cumplió con la entrega de las llaves en esa oportunidad y solicitó una nueva prórroga, hasta que finalmente el 14/11/2005 Barraza se hizo presente en la oficina de mandamientos, entregó las llaves al oficial de justicia y manifestó dejar el inmueble ?vacío y libre de ocupantes? (fs. 233, causa sobre desalojo). Al día siguiente, el 15/11/2005, los actores fueron desalojados como consecuencia de la orden de lanzamiento dispuesta en la causa n.° 19.984/2003, a la cual ya hice referencia más arriba (fs. 233/234 del expediente citado). Sin embargo la propiedad tiene dos entradas independientes: una que da a las cocheras de la planta baja y otra que conduce al primer piso (según la pericia de fs. 425/426 de los autos n.° 86.538/1997); los demandantes sólo fueron desalojados de la planta baja del inmueble, que tiene entrada por El Salvador n.° .../... (lo que representa el 77,71% del total de la propiedad), pero mantuvieron la posesión de la planta alta (fs. 107, 148 y 164, punto III, y reconocimiento de la demandada de fs. 839, ap. ?F?, de estos autos). Con fecha 29/5/2007 se rechazó la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por Lucero S. A., pues el Sr. juez de aquella causa tuvo por no probado el tiempo necesario para usucapir (20 años), lo que fue luego confirmado por la Sala H de esta cámara el 24/4/2008 (fs. 584/587 y 635/637 de los autos n.° 86.538/1997). En el ínterin, Vaineras, Gurfinkiel y Gradel dedujeron en estos autos una acción de reivindicación con el objeto de conseguir la restitución de la parte del inmueble de la que habían sido desposeídos (fs. 103/122, 148 y 164, punto III, esta causa). Asimismo los demandantes citaron de evicción a Mercado (fs. 118 vta./119, punto VI, de estas actuaciones). La pretensión fue resistida por Lucero S. A., quien sostuvo que el acto de transferencia del dominio entre Carlanto S. C. A. (representada por Gerónimo) y Mercado sería nulo e inexistente, lo que haría caer el derecho de los actores. La demandada también opuso la defensa de prescripción adquisitiva, pues dijo que al momento de interposición de la demanda de reivindicación ya estaban cumplidos los 20 años para usucapir (fs. 836/863, esta causa). Las excepciones fueron respondidas por los demandantes a fs. 1301/1325. Asimismo, a fs. 869/871 del presente expediente el Sr. Mercado contestó la citación que se le había cursado, adhirió a los hechos relatados por los actores, solicitó -en subsidio- la aplicación del art. 1051 del Código Civil, y pidió que se citase como tercero a Carlanto S. C. A., con fundamento en la garantía de evicción. La Sra. juez de grado rechazó la integración de la litis con Carlanto S. C. A., lo que fue confirmado por la Sala ?J? de esta cámara (fs. 1336/1337 y 2187, presentes actuaciones). Como ya lo señalé, sobre el fondo del asunto la anterior sentenciante resolvió que la ineficacia articulada por la demandada constituía una materia ajena a esta litis, que debía dilucidarse en otro proceso. También rechazó la defensa de prescripción adquisitiva que había opuesto Lucero S. A., por entender que la sentencia recaída en los autos n.° 86.538/1997 hizo cosa juzgada al respecto y, en todo caso, aun en el supuesto de que eso último no fuese así, sostuvo que la demandada no logró acreditar la posesión veinteañal. Por último, hizo lugar a la pretensión de los actores y ordenó el desalojo del inmueble por parte de Lucero S. A., bajo apercibimiento de lanzamiento (fs. 2623/2629, esta causa). La sentencia fue apelada por la demandada, quien se agravió del rechazo de las defensas de nulidad y de prescripción adquisitiva. A fs. 2841/2847 la Sala J de esta cámara revocó la sentencia de grado y rechazó la demanda de

reivindicación interpuesta por los actores, pues consideró que el acto de cesión de acciones societarias del Sr. De Castro no existió, dado que este último estaba fallecido al momento de su celebración. Contra esta última decisión los demandantes interpusieron un recurso extraordinario, que al ser denegado motivó un recurso de queja ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación (fs. 3022/3026 de esta causa). El máximo tribunal admitió el recurso de queja interpuesto por los actores y anuló el fallo dictado por la sala ?J? con fundamento en la doctrina de la arbitrariedad de sentencias (fs. 3045/3047 y 3058/3060, de este expediente). Al cabo, la causa llegó a esta sala para el dictado de un nuevo pronunciamiento.

IV. Corresponde estudiar en primer término los agravios vinculados con la validez del acto jurídico. La demandada sostuvo que el Sr. De Castro, socio de Carlanto S. C. A., falleció tiempo antes de la supuesta cesión de cuotas, a la que tildó de ?falsa e inexistente?, y agregó: ?la nulidad o inexistencia de este acto acarrea la nulidad todos los actos jurídicos posteriores? (fs. 842 de estas actuaciones). La emplazada también planteó la nulidad de la escritura por la cual los actores adquirieron el inmueble, con fundamento en ?el vicio de sus actos jurídicos precedentes?, cuyo origen estaría en la cesión de cuotas sociales antes mencionada (fs. 860 vta. de la presente causa). Los actores se ampararon en que la adquisición fue realizada de buena fe y a título oneroso, por lo que, de declararse la nulidad de los actos que antecedieron a la compra por ellos realizada, la cuestión encuadraría en el art. 1051 del Código Civil (fs. 1318/1323, punto IV, de estas actuaciones).

La juez de primera instancia consideró que la defensa articulada por la demandada versaba sobre una materia ajena a la presente causa y debía dilucidarse en un proceso distinto, por lo que rechazó la excepción de nulidad interpuesta por Lucero S. A. A mayor abundamiento, la magistrada de grado sostuvo que Carlanto S. C. A. no fue citada a estas actuaciones, por lo que, al no estar trabada la litis con la totalidad de los agentes que participaron de aquel negocio jurídico, no podía declararse su nulidad. Adelanto que, a mi juicio, tanto la supuesta compraventa inmobiliaria que antecedió a la de los actores, como esta última, son actos inexistentes (y no nulos), pues -como se verá más adelante- la mayoría de la documentación que tuvo a la vista el escribano Monguillot para redactar la escritura n.º ...-por la cual Mercado habría comprado la propiedad a Carlanto S. C. A.- fue falsificada para la ocasión, y la sociedad titular del inmueble nunca intervino en la enajenación. En efecto, el citado notario declaró: ?al momento de intervenir en la confección de los instrumentos públicos que aquí se tildan de apócrifos tomó todos y cada uno de los recaudos que su función así requería, sin perjuicio de reconocer en razón de las probanzas aunadas a la encuesta, que aquellos fueron la consecuencia de irregularidades que en su momento jamás podría haber detectado? (fs. 619 y vta., causa penal n.º 7.807/2006). De la escritura n.º ... surge que el escribano Monguillot tuvo a la vista la siguiente documentación: 1) estatuto Social Constitutivo de Carlanto S. C. A.; 2) cesión de cuotas sociales formalizada el 28/3/1996; 3) contrato de adecuación y modificación de estatutos del 29/11/2004, inscripto en la Inspección General de Justicia (en adelante, ?I. G. J.?) bajo el número ... del Libro n.º ... de Sociedades por Acciones, con fecha 20/12/2004; 4) poder especial otorgado por la sociedad por escritura n.º ...de fecha 15/2/2005. Además, en su declaración testimonial el notario dijo que se valió de los siguientes instrumentos: publicaciones en el Boletín Oficial y textos de los edictos certificados por el escribano Zemborian, tres balances correspondientes a los ejercicios de los años 2002, 2003 y 2004 de Carlanto S. C. A. firmados por Vicente Alfredo Velázquez y legalizados por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas, libro de actas n.º ... correspondiente al desarrollo societario de Carlanto S. C. A., e inscripción en la AFIP en impuestos, ganancias e IVA (fs. 619 y vta., causa penal n.º 7.807/2006). Lamentablemente, pese a las medidas dispuestas por este tribunal para dar con aquella documentación (acompañada por Monguillot a fs. 506/507 y reservada a fs. 508, todo ello de la causa penal n.º 7.807/2006), el Sr. agente fiscal de la Unidad Funcional de Instrucción y Juicio n.º 1 de la Departamental de Florencio Varela informó: ?no obran constancias de ingreso de la documentación solicitada? (fs. 3128 de este expediente). Más allá de que hubiese sido de suma utilidad tener a la vista esa documentación, el resto de las constancias de la causa criminal permite colegir la falsedad de las constancias que fueron presentadas al escribano Monguillot (con excepción del estatuto social constitutivo de Carlanto S. C. A.). Comenzaré por el supuesto libro de actas de la sociedad Carlanto S. C. A., respecto del cual hay indicios graves, precisos y concordantes para considerarlo apócrifo. En efecto, el socio Rodolfo Augusto de Castro, quien figura como interviniendo en una asamblea según el ?acta? n.º 18, de fecha 13/7/1994, ya había fallecido más de 10 años antes de ese momento (como ya referí, su deceso se produjo el 2/1/1984, lo que por otra parte surge de la partida de defunción de fs. 433 de la causa penal n.º 7.807/2006); y fue por esa ?acta? que se otorgó poder de gestión al Sr. Julio Rosales Roca (fs. 127/128, causa penal n.º 1812/2011, caratulada ?Gurfinkiel s/ Estafa, en trámite ante el Juzgado de Garantías n.º 6 de Quilmes, provincia de Buenos Aires). Asimismo, el ?acta? n.º 19, del día 21/7/1994, que daría cuenta de una cesión de los socios de Carlanto S. C. A. (de Castro -que estaba muerto-, Gurrea y López Vidal) a favor de Ferrigno en un 1,2%, y en el restante 98,8% a Rosales Roca (fs. 129/130 del expediente penal n.º 1812/2011), fue acompañada al acto notarial llevado a cabo por el escribano Monguillot en una copia con firmas certificadas por la escribana Marta Haydee Moyano. Sin embargo, esta última notaria desconoció dicho acto y refirió que en el acta de requerimiento n.º ... del Libro ..., registrado bajo el n.º ..., constaba la certificación de firmas de otras personas distintas (fs. 532/533 y 534, causa penal n.º 7.807/2006). La escribana fue contundente: ?los nombres que figuran en la actuación de certificación de firmas que le fuera exhibida

no han sido insertados por la compareciente, y que las firmas que figuran en la cesión de cuotas sociales no le pertenecen? (fs. 534 vta. de la causa penal). Por otra parte, la I. G. J. informó que no figuraba en su base de datos que dicha acta se encuentre inscrita en esta Inspección? (fs. 2488 de estos autos). Obsérvese que las copias de las actas recién mencionadas fueron certificadas por el escribano Carlos A. Oliva con fecha 12/11/2004 (fs. 135, causa penal n.º 1812/2011), lo que coincide con el inicio de todos los trámites de dudosa procedencia. Además, ese día (12/11/2004) se iniciaron gestiones ante la I. G. J. para efectuar un traspaso accionario y cambio de autoridades en la mencionada sociedad? (fs. 143 de aquellos autos). Remarco que la decisión de efectuar el cambio del paquete accionario y de las autoridades supuestamente fue tomada en la asamblea instrumentada por el acta n.º 21, de fecha 6/9/1994 (fs. 132/134, causa penal n.º 1812/2011); eso fue advertido por el inspector de la I. G. J. que despachó el trámite, quien mediante una resolución de fecha 15/11/2004 requirió la ratificación de aquellas asambleas, considerando -entre otras cosas- el tiempo que había transcurrido desde la asamblea del año 1994 hasta el intento de inscribirla en 2004 (fs. 144, expediente criminal n.º 1812/2011). Digo intento porque al final no se demostró el cumplimiento de los requisitos exigidos por la I. G. J., como lo expondré más adelante. Las irregularidades del supuesto libro de actas no terminan allí, ya que en él se pasó del acta n.º ..., de fecha 6/9/1994 -recién citada (folios 7 a 9, en la cual se habría decidido la inscripción del cambio de titularidad de las acciones y de autoridades)- al acta n.º 22, de fecha 8/11/2004 (folio 10, en donde se cambió la sede social de la sociedad, según fs. 149 de la causa penal n.º 1812/2011). Es llamativo que hayan pasado más de 10 años sin que se hubiesen registrado asambleas (no hay salto en los folios), y lo es aún más el hecho de que en esta última acta figura como interviniendo el Sr. Rosales Roca -socio mayoritario-, quien había fallecido con anterioridad a su celebración (deceso del día 28/8/2003, según fs. 557 de la causa penal n.º 7.807/2006). Todas las circunstancias apuntadas hasta aquí respecto del pretense Libro de Actas n.º ... de Carlanto S. C. A. configuran serios indicios que me llevan a concluir su carácter apócrifo y dejan al descubierto que fue falsificado para cumplir con el cometido de vender sin derecho alguno el inmueble que estaba en cabeza de aquella sociedad. Reitero que en las asambleas que habrían sido instrumentadas por las actas del año 1994 participó un socio que había fallecido el 2/1/1984, a lo que se suma que en las correspondientes a las actas redactadas en el año 2004 figura como presente el supuesto socio mayoritario Rosales Roca, también fallecido para ese entonces (el día 28/8/2003). Además todas las certificaciones notariales sobre el libro mencionado están datadas en noviembre del año 2004 (Carlos A. Oliva el 12/11/2004, y Silvia M. Espósito, el 16/11/2004, según fs. 135 y 153 de los autos penales n.º 1812/2011), con el propósito de realizar ante la I. G. J. los trámites que aparentemente nunca se llegaron a culminar (no hay constancia en autos de que así hubiese sido). Añado que el fallecido Rosales Roca también aparece como participando en la asamblea de la que daría cuenta el acta n.º ... de aquel libro, de fecha 10/11/2004 (fs. 150/152 de las actuaciones n.º 1812/2011), en la cual se cambiaron las autoridades de la sociedad y se constituyó domicilio especial. No pierdo de vista que se publicaron edictos en el Boletín Oficial informando el cambio de autoridades de Carlanto S. C. A. con fecha 24/11/2004, con certificación emitida por el escribano Rómulo F. Zemborain (fs. 162 de la causa penal n.º 1812/2011); lo que también tuvo a la vista el escribano Monguillot, como ya se mencionó. Finalmente, por medio del acta n.º ... del libro cuya falsedad tengo por acreditada, supuestamente con fecha 18/1/2005 se decidió otorgar poder a Gerónimo para que procediera a vender el inmueble (no hay constancia en el expediente de aquella acta). Esa decisión se formalizó a través de la escritura n.º ..., de fecha 15/2/2005, pasada ante escribano Monguillot, en la cual la sociedad Carlanto S. C. A. -representada por su supuesto administrador Ferrigno- otorgó poder especial a la Sra. Gerónimo para que vendiera el inmueble de autos (fs. 2830/2831 de este expediente y fs. 500/501, causa penal n.º 7.807/2006). En ese acto el escribano dejó asentado que tuvo a la vista el estatuto social constitutivo de la sociedad, la cesión de cuotas sociales, el contrato de adecuación y modificación de estatuto inscripto en la I. G. J. bajo el número 16.329, y el acta de asamblea n.º 27 de fecha 18/1/2005 donde se facultaba a Ferrigno a otorgar el poder respectivo (fs. 500/501, recién citadas). Con relación a esta escritura (la n.º ...) cabe hacer algunas precisiones, pues es un antecedente imprescindible del acto jurídico que luego se llevaría a cabo entre Carlanto S. C. A. y Mercado, y que en esta causa cuestiona Lucero S. A. En el otorgamiento del poder estuvo presente ante el escribano Monguillot únicamente el supuesto Sr. Ferrigno. Digo supuesto porque aún no se pudo determinar en la causa criminal -por lo menos, de acuerdo a las constancias que obran en copia en este expediente- si realmente fue él quien participó de aquel acto o si se trató de una sustitución de persona similar a la que -como ya se verá- tuvo lugar respecto de quien figuró como apoderada. Señalo al respecto que el Sr. Ferrigno se presentó en la causa penal el día 18/10/2016, pero se negó a declarar (fs. 772/773, causa n.º 7.807/2006). En todo caso, lo que es seguro es que la Sra. Gerónimo -quien supuestamente fue designada apoderada por la escritura recién mencionada- negó haber recibido dicho poder especial por parte de Carlanto S. C. A., y específicamente desconoció la escritura de venta y la autoría de la firma allí inserta (fs. 605 y vta., causa penal n.º 7.807/2006). Esto último fue ratificado con la pericia caligráfica realizada por una integrante del cuerpo de peritos de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, quien concluyó: No corresponde al puño escritor de EMA DE CARMEN GERONIMO, la firma inserta en primer término al dorso de la foja de protocolo notarial GAA 08616190 de la escritura pública motivo de peritación. Ella es la resultante de

un intento imitativo? (fs. 663 vta., causa penal n.º 7.807/2006). No es un dato menor que, con ese poder especial, quien se hizo pasar por Gerónimo logró que con fecha 21/2/2005 el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal expidiera un segundo testimonio de la escritura n.º ... (por la cual Carlanto S. C. A. había adquirido el inmueble) ?en virtud de haberse extraviado el original?, y luego pidió un tercer testimonio por haber extraviado el anteriormente solicitado (fs. 636, causa penal). El escribano Monguillot destacó que para el estudio de títulos correspondiente contó con ese testimonio, ?el cual indefectiblemente se entregó contra la acreditación de la personería correspondiente? (fs. 624 vta., causa penal). Por lo tanto, el poder especial que sirvió de base para representar a la vendedora nunca existió, no solo porque toda la documentación sobre la cual se basó el notario era apócrifa sino además porque la propia poderdante negó haber participado de aquel, lo que quedó pericialmente comprobado. Otro de los elementos apócrifos que fue tenido en cuenta para el otorgamiento de la escritura n.º ... por parte del escribano Monguillot consiste en una documentación que daría cuenta de una anotación ante la I. G. J. que nunca existió. En efecto, en la escritura n.º ... se consignó que el Contrato de Adecuación y Modificación de estatutos de fecha 29/11/2004 estaba inscripto en la I. G. J. bajo el n.º ... del Libro ... de Sociedades por Acciones, y en la escritura n.º ... se escribió el n.º ... (fs. 2830 y 2832 vta. de estos autos). Pero en realidad, esas anotaciones (tanto la n.º 16.329 como la n.º 16.239) pertenecen a otras sociedades distintas (Edista Marganta S. A. y G. M. Pack S. A. -antes Utero Buenos Aires S. A.-, respectivamente), por lo que no existió tal inscripción en la I. G. J. respecto de Carlanto S. C. A. (fs. 455, 473, 508 y 518 de la causa penal n.º 7.807/2006). Posteriormente, ya con todo este entramado al descubierto, con fecha 9/11/2009 la I. G. J. informó que el expediente de Carlanto S. C. A. había sido extraviado, lo que derivó en una intensa búsqueda por parte del personal de aquella dependencia, con resultado negativo y una orden de reconstrucción (fs. 2775, 2777/2778, 2783/2784, 2785/2786, 2787/2788, 2789/2791, 2795/2796, esta causa). De la declaración de Monguillot surge que -además de la documentación ya citada- tuvo a la vista 3 balances de Carlanto S. C. A. firmados por Vicente Alfredo Velázquez y legalizados por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas. Este consejo informó que en sus registros efectivamente figuraban dos de las tres legalizaciones mencionadas (las nos. 170.190 y 332.578) respecto del estado contable de Carlanto S. C. A. del período 2003 y 2004 (fs. 642, causa penal n.º 7.807/2006). No es un detalle menor que dichas legalizaciones se realizaron los días 7/12/2004 -para el estado contable cerrado el 30/7/2003- y el 9/12/2004 -para el cerrado el 30/9/2004- (fs. 642 recién citada); todo ello es contemporáneo al inicio de las maniobras tendientes a conseguir la venta de la propiedad. En la causa penal todavía no se pudo dar con el Sr. Velázquez -quien habría legalizado los balances de Carlanto S. C. A.-, y hay un pedido de averiguación de su paradero (fs. 648 y 672 de la causa penal n.º 7.807/2006). Todo lo dicho demuestra que Carlanto S. C. A. nunca participó en la compraventa por la cual Mercado adquirió el inmueble. No solo porque se falseó la transmisión de acciones sociales (pues De Castro estaba muerto) sino además porque quien habría sido el socio mayoritario también había fallecido cuando se concedió el supuesto poder a Gerónimo, quien negó esa calidad y acreditó pericialmente que no intervino en la escritura traslativa del dominio. Para ser aún más preciso, estamos en presencia de una maniobra fraudulenta que tuvo diversos eslabones: a) falsificación del libro de actas de Carlanto S. C. A.; b) sobre esa base, otorgamiento de un poder -por parte de quien en realidad no era un órgano de la sociedad- a nombre de Gerónimo para vender el inmueble, y c) venta del bien a Mercado por parte de una persona que, además, sustituyó la identidad de Gerónimo. No me cabe ninguna duda de que se trata de una cadena de actos inexistentes, que fueron inhábiles para conferir derecho alguno a quienes intervinieron en las sucesivas transmisiones de derechos sobre el bien. Es sabido que, mientras que la nulidad es una sanción de la ley que recae sobre un acto jurídico real o existente -es decir, que reúne los elementos esenciales de tal- al cual el derecho declara inválido y priva de sus efectos propios, la ?inexistencia? es una noción conceptual -no legal- que se aplica a ciertos hechos que, no obstante tener la apariencia de actos jurídicos, no son tales por carecer de algún elemento esencial de ellos, sea el sujeto, sea el objeto, sea la forma específica. A este no ser acto jurídico se lo designa adecuadamente con la denominación de ?acto jurídico inexistente? (Llambías, Jorge J., Tratado de derecho civil. Parte general, Lexis Nexis, Buenos Aires, 2003, t. II, n.º 1909, p. 511/512). Precisamente, uno de los supuestos típicos de inexistencia está constituido por el caso de quien se atribuye una representación que no tiene, como un mandatario que exhibe un poder falso (Cifuentes, Santos, Negocio Jurídico, Astrea, Buenos Aires, 1986, p. 583). Como se verá más adelante, otro típico supuesto de inexistencia está constituido por la venta a non domino. No pierdo de vista que la doctrina nacional no es unánime en cuanto a la categoría de los actos jurídicos inexistentes, que es resistida por algunos autores que engloban esos supuestos en los actos nulos de nulidad absoluta (en ese sentido: Salvat, Raymundo M., Tratado de derecho civil argentino. Parte General, Tipográfica Editora Argentina, Buenos Aires, 1964, t. II, p. 735/736, n.º 2604; Arauz Castex, Manuel, Derecho civil. Parte general, Cooperadora de Derecho y Ciencias Sociales, Buenos Aires, 1974, t. II, p. 448/449; Zannoni, Eduardo A., ?Reivindicación contra subadquirentes de inmuebles que adquirieron de un enajenante ?a non domino?, LL 1982-I, p. 781; Nieto Blanc, Ernesto E., ?Inexistencia y nulidad?, LL 94-806; Buteler, José A., ?Nulidad e inexistencia?, LL 104-885; Lloveras de Resk, María E., Tratado teórico-práctico de las nulidades, Depalma, Buenos Aires, 1991, p. 54; Tobías, José W., ?Ineficacia e invalidez en los actos jurídicos y el Proyecto de Código Civil (decreto 685/96)?, en Alterini, Juan

Martín - Picasso, Sebastián - Wajtraub, Javier Hernán (coords.), Instituciones de derecho privado moderno. Problemas y propuestas, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2001, p. 151, y en "La teoría de la invalidez en la hora actual y las soluciones del Proyecto de Código?", LL 2013-E, 1218, entre otros). Sin embargo, comparto la opinión de quienes sostienen que el acto inexistente y el nulo no son términos equivalentes. Al respecto se ha dicho con razón: a) Si no hubo declaración, no hubo acto jurídico (hipótesis de inexistencia); b) Si hubo declaración viciada, hubo acto jurídico inválido, bajo las distintas formas de la nulidad; c) Si hubo declaración no viciada, hubo acto jurídico? (López Olaciregui, José M., en Salvat, Raymundo M., Tratado de derecho civil argentino. Parte General, Tipográfica Editora Argentina, Buenos Aires, 1964, t. II, p. 761 y ss., n.º 2641). A diferencia del problema de la validez del acto jurídico, la cuestión de su existencia o inexistencia no es de valoración sino de hecho (López Olaciregui, op. cit., p. 762/763). Mientras que la teoría de la inexistencia se aplica al examen de los elementos constitutivos del acto, sin cuya concurrencia resulta simplemente contradictorio hablar de negocio jurídico, la teoría de la nulidad investiga -supuesta la existencia del acto- los requisitos de su validez. En ese sentido explica Llambías que la inexistencia "deriva de un impedimento que está en la naturaleza misma de las cosas, que proviene de la realidad a la que el legislador no puede sino aceptar tal como es. En cambio la nulidad, que es una sanción, resulta de un obstáculo legal; supone la existencia de un acto real al cual el derecho declara inválido privándolo de sus efectos propios" (Llambías, Jorge J., "Vigencia de la teoría del acto jurídico inexistente?", Revista de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires, año III, n.º 11, Buenos Aires, 1948, p. 632 y 634). En similar tesitura dice Compagnucci de Caso: "Sólo lo que existe o es, puede ser objeto de valoraciones y, por ende, aplicársele la sanción por su nulidad, ya que esta nulidad cualifica negativamente el acto. La inexistencia no se la juzga porque, como todo concepto negativo, es extraño a valoraciones" (Compagnucci de Caso, Rubén H., El negocio jurídico, Astrea, Buenos Aires, 1992, p. 520 y ss.; vid. asimismo Imaz, Esteban, "Teoría del acto inexistente?", LL t. 89, p. 893 y ss.; Trigo Represas, Félix A. - López Mesa, Marcelo J., Tratado de la responsabilidad civil, La Ley, Buenos Aires, 2011, t. IV, p. 729). Es que el acto nulo es un acto completo, que como tal existe, aunque posee un vicio mayor o menor en su estructura, lo que merece una sanción que se llama nulidad, la cual puede ser absoluta o relativa. En cambio, el acto inexistente carece de toda existencia pues no tiene aquellos elementos que le dan nacimiento, por lo que no hay nada que invalidar o sancionar, si previamente no ha nacido o existido (Krause, Bernardo R., "Imprescriptibilidad de la acción de nulidad absoluta. La inexistencia?", LL, t. 1980-A, p. 105). No pierdo de vista que el Código Civil de Vélez no mencionaba a la inexistencia como una categoría autónoma, como tampoco lo hace el Código Civil y Comercial. Pero ese silencio no descarta que el intérprete pueda distinguir la no existencia de un acto jurídico como situación distinta de la que resulta de su invalidez. Como enseña López Olaciregui, si un juez llega a comprobar que un acto no ha sido otorgado por el sujeto a quien se atribuye, no ha de decir que el instrumento que se le exhibió corresponde a un acto nulo o inválido de ese sujeto sino simplemente que no corresponde a ningún acto suyo. En el fondo aplicará la noción racional de inexistencia del acto como resultante de su no otorgamiento. La falta de texto legal que consagre esa aplicación no podría oponerse, porque se trata de una simple entidad de razón (López Olaciregui, op. cit., p. 763). La inexistencia de un acto jurídico, al cual le falta algo que por ley es sustancial, es una constatación que no requiere precepto legal, porque más que un principio jurídico es una noción primordial del razonamiento y de la lógica (Moyano, Juan A., Efectos de las nulidades de los actos jurídicos, Cía. Impresora Argentina, Buenos Aires, 1932, p. 49, n.º 77). Nuestra jurisprudencia ha reconocido la categoría de la inexistencia del acto jurídico como algo distinto a la sanción de nulidad (esta cámara, Sala B, 19/5/1989, "Korenfeld, Marcos s/ Sucesión", LL 1989-D, p. 64; ídem, Sala G, 27/3/1995, "Bottini, Agustín c/ Tarek Made", LL 1995-E, p. 320; ídem, Sala D, 22/02/2001, "Descalzi, Emilia A. M. J. c/ Cruz Regueira, Mario", Abeledo Perrot Online n.º 70006137; ídem, Sala I, 17/7/2001, "Martinengo, Edmundo c/ Hernández, Eduardo L. y otro", Abeledo Perrot Online n.º 70005608; ídem, Sala H, 16/10/2012, "S., A. c/ Díaz, Manuel Roberto y otros", RCyS 2013-III, p. 129). En especial, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha efectuado distintas aplicaciones de esa categoría. Por ejemplo, cuando no se cumple con las condiciones esenciales de los escritos judiciales, como la firma de las partes o de sus representantes (CSJN, 8/6/1993, "Báez, Florentino c/ Provincia del Chaco", LL 1993-E, 59, DJ 1994-1, 284; ídem, 25/3/1997, "Moreira, Eduardo c/ Caja Nacional de Previsión de la Industria, Comercio y Actividades Civiles", LL Online, cita: 04\_320v1t047; ídem, 10/4/2003, "Redlich, Eduardo Antonio c/ Poder Ejecutivo Nacional", LL Online, cita: AR/JUR/7187/2003; ídem, 26/4/2005, "Topa, Antonio F. y otro c/ Serafini y Compañía S. A. y otros", LL Online, cita: AR/JUR/7583/2005; ídem, 6/3/2007, "Tecno Consult S. A.", LL Online, cita: AR/JUR/7569/2007; ídem, 28/8/2007, "Zocchi, Gisela Mariana y otr c/ Sidi, Claudio David y otros", LL Online, cita: AR/JUR/8683/2007; ídem, 19/5/2015, "Yantra Import S. A. c/ Estado Nacional s/ Medidas precautorias", LL 2015-D, 184; ídem, 16/6/2015, "All Comercial S. A. c/ Estado Nacional s/ Proceso de conocimiento"; ídem, 25/8/2015, "Telecom Argentina S. A. c/ Municipalidad de General Güemes s/ acción meramente declarativa de derecho"; ídem, 10/11/2015, "D. B., E. M. A. H. c/ Siscard S. A. y otro s/ Ordinario", LL 2016-B, 365; ídem, 7/3/2017, "Benegas, Horacio René y otro c/ Estado Nacional s/ Personal militar y civil de las FFAA y de Seguridad"). Asimismo, la mencionada corte declaró de oficio -sin petición de parte- la inexistencia de una

sentencia por falta de la firma del juez y la nulidad de todas las actuaciones producidas con posterioridad (CSJN, 29/11/2005, ?Comuna de Hughes c/ Toledo, María del Carmen?, DJ 5/4/2006, 903; ídem, 8/5/2007, ?Comuna de Hughes c/ Transporte Automotores Cheva?, LL Online, cita: AR/JUR/4815/2007). En el mismo sentido, en un caso cercano en el tiempo, la Corte Suprema nacional declaró inexistente una resolución dictada por una sala de esta cámara que carecía de la firma de uno de sus integrantes (CSJN, 18/11/2015, ?Luchia Puig, Horacio Miguel c/ Crespo, María Luisa y otros s/ Cobro de honorarios profesionales?, DJ 24/2/2016, 31, LL Online, cita AR/JUR/48723/2015). La mencionada corte también suele recurrir a la categoría de la inexistencia en materia de contratos administrativos. Así, en ?Ingeniería Omega? (Fallos: 323:3924) dijo el alto tribunal: ?Que la prueba de la existencia de un contrato administrativo se halla íntimamente vinculada con la forma en que dicho contrato queda legalmente perfeccionado. Cuando la legislación aplicable exige una forma específica para su conclusión, dicha forma debe ser respetada pues se trata de un requisito esencial de su existencia. Esta condición, que se impone ante las modalidades propias del derecho administrativo, concuerda con el principio general también vigente en derecho privado en cuanto establece que los contratos que tengan una forma determinada por las leyes no se juzgarán probados si no estuvieren en la forma prescripta? (vid. ap. 8 del fallo citado). Por aplicación de estos principios, la corte revocó la sentencia que había admitido la demanda interpuesta contra la Municipalidad de Buenos Aires por la provisión de insumos que la actora había realizado a un hospital municipal, pues no se había hecho a través del procedimiento de licitación respectivo. Volviendo al caso de autos, la calificación de inexistente del contrato de compraventa que tuvo por comprador al Sr. Mercado -y de la correspondiente transmisión dominial- resulta decisiva para la resolución de esta causa, pues impide a los actores prevalerse del contrato que ellos mismos celebraron luego con Lucero, al que es aplicable el principio según el cual nadie puede transmitir un derecho mayor o más extenso que el que tiene (art. 3270 Código Civil). En particular, la inexistencia descarta la posibilidad de invocar la protección que, para el caso de nulidad, el art. 1051 del Código Civil acuerda a los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso. En efecto, mientras que para los actos nulos y anulables se aplican los arts. 1053 y 1055 del Código Civil, el acto inexistente no es regido por esas normas, ya que no produce ningún efecto: ?La situación resultante debe ser considerada con entera abstracción del acto inexistente que le ha servido de antecedente accidental, y debe regirse por los principios legales que corresponden a esa situación por sí misma? (Llambías, Jorge Joaquín, Efectos de la nulidad y de la anulación de los actos jurídicos, actualizado por Raffo Benegas, Patricio J., Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2009, p. 21; ídem, ?Vigencia de la teoría...?, cit., p. 657). Con relación a los terceros, en el caso de actos inexistentes no se aplican las reglas de los actos nulos y anulables ?por lo cual los derechos transmitidos a terceros en virtud del acto inexistente quedan sin ningún valor una vez comprobada su inexistencia, de manera que las transmisiones de dominio o constituciones de derechos posteriores carecen de eficacia, aun cuando el tercer adquirente la haya sido de buena fe y a título oneroso? (Cifuentes, op. cit., p. 384, n.º 306, ap. ?c?). En el mismo sentido se expiden Borda (op. cit., t. II, p. 430, n.º 1263, ap. ?c?, y n.º 1279) y Compagnucci de Caso (op. cit., p. 552/553). Queda a salvo el supuesto del tercer adquirente de una cosa mueble no robada ni perdida, siempre que exista buena fe y título oneroso en la adquisición, por lo establecido en el art. 2412 del Código Civil, cuestión ajena a esta litis. También Highton apunta que el art. 1051 sólo juega en el ámbito de la nulidad de los actos jurídicos (nulidad propiamente dicha o anulabilidad), pero no abarca otras situaciones distintas aunque pudiesen presentar alguna afinidad con ella. En particular, la autora recién citada afirma que en caso de enajenación por quien no es propietario no entra en el ámbito de protección del art. 1051: al no haber intervenido el verdadero propietario en acto jurídico alguno de transmisión de dominio, no hay enajenante por acto nulo, que es un presupuesto de aplicabilidad del art. 1051, porque no hubo enajenación alguna. El acto de enajenación y adquisición reflejado en el título de propiedad del constituyente del derecho a favor del subadquirente es inexistente, o por lo menos, aun en caso de existir, es inoponible al verdadero propietario (Highton, Elena I., ?Solución a algunos problemas que plantea el artículo 1051 del Código Civil?, LL, t. 1980-D, p. 291 y ss.). En el mismo sentido se ha dicho que el art. 1051 in fine del Código Civil tiene restringida su aplicabilidad a aquellos casos en que el acto originario de transmisión es nulo o anulable, pero no tiene vigencia en supuestos jurídicos diferentes, como la inexistencia derivada de ventas efectuadas por quien no era dueño: ?En la órbita del derecho civil es cuestión casi admitida que el art. 1051 ?in fine? del Cod. Civil protege a los subadquirentes cuando el acto originario de compra es nulo o anulable. Están excluidos del beneficio supuestos de inexistencia? (Meincke, Horacio E., ?El artículo 1051 in fine del Código Civil. Algunos aspectos sobre su aplicación en el proceso de quiebra?, LL 1983-A, p. 909 y 912). Por eso se ha decidido -con voto del Dr. Kiper- que en estos casos no es de aplicación el art. 1051 del Código Civil, porque más allá de que el acto se encuentre rodeado de todas las formalidades exigidas, no opera la transmisión de la propiedad, y, en consecuencia, rige lo establecido en el art. 3270 de aquel ordenamiento jurídico en cuanto a que nadie puede transmitir un derecho mejor que el que tiene (esta cámara, Sala H, 16/10/2012, ?S., A. c/ Díaz, Manuel Roberto y otros?, RCyS 2013-III, p. 129). En definitiva, como lo sostiene Borda: ?el art. 1051 pone a cubierto a los terceros subadquirentes contra las consecuencias de una declaración de nulidad del acto antecedente, sea nulo o anulable. Pero si el acto no es nulo, sino inexistente, no cae bajo el imperio de esta norma y al

declararlo no ocurrido ni celebrado, es obvio que tal declaración repercute sobre las transmisiones sucesivas, privándolas de efectos? (Borda, Guillermo A., 'La reforma del Código Civil. Nulidad?', ED 29-737). En particular, ya he señalado que la venta no realizada por el dueño y hecha por quien no tiene ningún título debe, en tanto acto de transmisión de dominio, considerarse inexistente, no abarcado por el art. 1051 que sólo se refiere a los actos nulos o anulables. No es posible que la ley admita un despojo del verdadero dueño sobre la base de actos pasados entre terceros. Es cierto que el tercero de buena fe se verá defraudado en sus intereses, pero eso ocurre siempre que una persona es víctima de un delito. Y la víctima ha sido él (con quien negoció y contrató el defraudador) y no el verdadero propietario que permaneció ajeno al acto (Borda, op. cit., p. 440/441, n.º 1279). En igual sentido, Llambías dice que en estos supuestos 'la víctima es el contratante inocente que paga el precio del inmueble a quien no es el propietario'. Y remata: 'En vano pretendería el poseedor actual invocar su buena fe y su carácter de adquirente a título oneroso, porque quien le transmitió un derecho sólo aparente no había 'llegado a ser propietario en virtud del acto anulado' (art. 1051, Cód. Civil), sino en virtud de un acto inexistente, el de enajenación emanado de una persona que en verdad era ajena a ello' (Llambías, Jorge J., 'Nulidad y tercero de buena fe', LL, t. 1979-D, p. 107). Bien dijo Cifuentes en un caso de similares aristas al presente: 'No creo que pueda sostenerse la existencia de ese contrato para ir luego a la búsqueda de la ineficacia legal, de su imperfección. En realidad, directamente no hay contrato de compraventa porque no se ha llenado la sustancia contractual; porque la carencia del elemento, es tal, que se anuncia una mera apariencia irreal, la cual jurídicamente no ha llegado a ser compraventa y menos a producir transferencia de dominio. No puede ser imperfecto lo que no existe' (Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n.º 4 de esta ciudad, 20/3/1970, 'Ehlers, Luisa M. c/ Ulrich, Hermann y otros?', LL 140-193). Asimismo, en otro interesante fallo, el citado magistrado y tratadista explica: 'quienes compartimos la idea de la posibilidad de la inexistencia jurídica de los negocios, como construcción racional amparada en una lógica insospechable, sostenemos también que el 'versus dominus' burlado tan burdamente, ajeno a la maniobra que se concreta con su propiedad, debe ser protegido inclusive frente a terceros subadquirentes de buena fe' (esta cámara, Sala C, 26/3/1985, 'Rebello, Aldo J. c/ Rebello Velasco, José y otros?', LL, t. 1985-C, 335, voto del Dr. Cifuentes). La ineficacia de tal enajenación solo aparente no proviene de tal o cual tipo de nulidad o anulabilidad prevista en los arts. 1041 a 1045 del Código Civil sino de la elemental comprobación de la inexistencia de la aludida enajenación como emanada de la persona a quien se le atribuyó. Y aunque para llegar a esta comprobación sea menester anular una escritura pública que era 'falsa en el todo o en parte principal' (art. 989, Código Civil), ello no impide concluir que, establecida la verdad del caso, el acto ha quedado desvanecido en su existencia (Llambías, 'Nulidad y tercero de buena fe?', cit., p. 107). Por otra parte, incluso los autores que no adhieren a la teoría de la inexistencia concuerdan en que no se encuentran comprendidos en el art. 1051 in fine del Código Civil los casos de enajenaciones realizadas sobre la base de instrumentos materialmente falsos, aunque con apariencias de auténticos y verdaderos. En este sentido dice Trigo Represas: 'todavía sigue siendo principio inconcuso en nuestro régimen: que nadie puede perder sus derechos reales sobre inmuebles, sin un acto propio en el cual haya intervenido como autor'. El citado tratadista explica que deben excluirse de los términos de la norma recién citada todas las hipótesis de enajenaciones a non domino, en las que no ha mediado 'autoría' de parte del verdadero propietario, tal como sucede en los casos de abusos cometidos mediante la invocación de un mandato del dueño, inexistente o revocado. Y concluye: 'Es que en todos estos casos de enajenaciones a non domino, nos encontramos frente a actos en los cuales el propietario no tuvo ninguna participación y que, por lo tanto, no le son oponibles. Siendo esta categoría de los actos inoponibles distinta de los inválidos' (Trigo Represas, Félix A., 'La nulidad de los actos jurídicos y los terceros adquirentes de inmuebles', Zeus, t. 9, Sección Doctrina, p. 62). En similar tesitura, Andorno afirma que esa solución se impone en cualquier caso, ya se considere que se está ante un acto inexistente o ante uno inoponible (Andorno, Luis O., 'El art. 1051 del Código Civil y los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso (cuyos antecedentes de dominio estén afectados de nulidad absoluta)', ED-82, p. 825/826). La misma idea se consagra en el Código Civil y Comercial de la Nación, que -según ya lo señalé- constituye una principalísima pauta interpretativa del Código Civil derogado. En efecto, en el art. 392 de aquel cuerpo normativo se dispone: 'Efectos respecto de terceros en cosas registrables. Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble o mueble registrable, por una persona que ha resultado adquirente en virtud de un acto nulo, quedan sin ningún valor, y pueden ser reclamados directamente del tercero, excepto contra el subadquirente de derechos reales o personales de buena fe y a título oneroso. Los subadquirentes no pueden ampararse en su buena fe y título oneroso si el acto se ha realizado sin intervención del titular del derecho'. Por lo que llevo dicho, juzgo que los actores nunca adquirieron el derecho de dominio sobre el inmueble. En efecto, quedó demostrado que Carlanto S. C. A. no intervino en el acto jurídico por el cual se vendió el inmueble. El puntapié inicial de toda la maniobra fue el acta de transmisión de acciones sociales, en la cual intervino un socio que había fallecido hacía más de 10 años, y continuó con otra documentación (la inscripción en la I. G. J. del contrato de adecuación y modificación de estatutos del 29/11/2004 realizada bajo el número ... o ... del Libro n.º ... de Sociedades por Acciones, con fecha 20/12/2004, cuyo trámite pertenecía a otra sociedad distinta -no a Carlanto S. C. A.-; la publicación en el Boletín Oficial y los textos de los edictos

certificados por el escribano Zemborian, en cuyo otorgamiento intervino el socio mayoritario Rosales Roca, quien también había fallecido; los tres balances correspondientes a los ejercicios de los años 2002, 2003 y 2004 de Carlanto S. C. A. firmados por Vicente Alfredo Velázquez y legalizados por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas -quedó demostrado que aquellos se referían a los ejercicios 2003 y 2004 y fueron presentados en noviembre de 2004, cuando ya estaba en marcha el plan para vender el inmueble-; el libro de actas n.º ... correspondiente al desarrollo societario de Carlanto S. C. A., que registró supuestas asambleas en las que habrían intervenido dos socios ya fallecidos -en un primer momento De Castro, y luego Rosales Roca- hasta llegar al poder especial supuestamente otorgado por la sociedad mediante la escritura n.º ... de fecha 15/2/2005. Esta última debe declararse inexistente, pues no solo la ?apoderada? (Sra. Gerónimo) negó haber intervenido en ese acto -lo que quedó además pericialmente comprobado- sino que ese poder fue supuestamente conferido en el marco de una ?asamblea? en la que intervino el socio mayoritario, quien también había fallecido tiempo antes (Sr. Rosales Roca). Naturalmente, la inexistencia de ese poder también acarrea la de la escritura por la cual adquirió el inmueble el Sr. Mercado, dado que la propietaria del inmueble nunca intervino en la operación de compraventa. Y como lógico corolario de ello, también cae la pretendida transmisión de Mercado a los actores, que -como acabo de fundarlo extensamente- no pueden invocar a su favor el art. 1051 del Código Civil. En nada cambia esta conclusión el hecho de que del informe de dominio correspondiente al inmueble sito en El Salvador .../ ... (fs. 2497/2498 de este expediente) surge que se inscribió la propiedad a nombre de la firma Carlanto S. C. A. (asiento n.º ...), que con fecha 13/7/2005 se asentó el dominio en cabeza de Luis Osvaldo Mercado (asiento n.º ...), que en esa misma fecha se inscribió una hipoteca a favor de Hernán López -la cual fue cancelada con fecha 2/11/2005-, y que el 1/12/2005 se inscribió el condominio a nombre de Vaineras, Gurfinkiel y Gradel (asiento n.º ...). Es que en nuestro derecho no está consagrada la fe pública registral, en virtud de la cual las inscripciones se reputan válidas aunque de hecho no lo sean. Existiendo una inexactitud, es decir, en el supuesto de que el asiento registral no coincida con la realidad extra-registral, en nuestro régimen jurídico prevalece la realidad, ya que nuestro sistema de inscripción es meramente declarativo, y no sana los defectos del título, de acuerdo al art. 4 de la ley 17.801 (Highthon, op. cit., p. 294 y ss.). Ahora bien, antes de cerrar el estudio de este crucial aspecto es preciso explicar por qué la conclusión a la que llego -es decir, la declaración de inexistencia de los actos que constituyen el antecedente del dominio invocado por los actores, y el consiguiente rechazo de la demanda- no contraría lo decidido en esta causa por la Corte Suprema de Justicia de la Nación. Me abocaré a esta tarea a continuación. IV. En su sentencia de fs. fs. 3058/3060 -que revocó la anteriormente pronunciada en la causa por la Sala J de esta cámara y ordenó el dictado de una nueva- la Corte Suprema de Justicia de la Nación sustentó la declaración de arbitrariedad en dos argumentos. En primer lugar consideró que la decisión de la Sala J había implicado una contradicción con lo decidido anteriormente por ese mismo tribunal, pues al haberse rechazado la intervención de la litis con Carlanto S. C. A. (fs. 1336/1337, confirmada a fs. 2187, siempre de estos autos) no era posible luego declarar la nulidad de actos que habrían tenido por parte a esa sociedad. En segundo término declaró que la sentencia de esta cámara había desconocido el alcance de la protección del adquirente de buena fe y a título oneroso contemplada en el art. 1051 del Código Civil. Las razones proporcionadas por el alto tribunal son intachables si la cuestión se analiza desde el prisma de la nulidad de los negocios jurídicos que constituyeron el antecedente de la adquisición realizada por los actores. De hecho, la Corte Suprema fue muy clara al referirse en su pronunciamiento a los requisitos y los efectos de la ?nulidad?, y en ningún momento mencionó la teoría de la inexistencia. Sin embargo, una vez encuadrado en el presente caso en el ámbito de esta última categoría -que como ya lo he referido es expresamente admitida por la jurisprudencia reiterada del más alto tribunal nacional- se desvanecen las objeciones expuestas en el pronunciamiento de la referida corte. En efecto, ya señalé -con abundantes citas doctrinales y jurisprudenciales- que, en los casos de actos inexistentes, los terceros -incluso los de buena fe y a título oneroso- no pueden prevalerse de la limitación a los efectos de la nulidad que consagra el art. 1051 del Código Civil. Y como se verá enseguida, la declaración de inexistencia -a diferencia de la de nulidad- tampoco precisa de la previa integración de la litis con todas las personas que participaron en los negocios impugnados. Bien se ha dicho, en este último sentido, que no pueden aplicarse a los actos inexistentes restricciones o normativas propias de los actos nulos. Es decir, no puede exigirse a quien plantea judicialmente la inexistencia de un acto el cumplimiento de un recaudo procesal incompatible con su naturaleza, como sería la citación de todos los que han participado en la escritura o el planteo dentro de los cinco días de conocido el acto, recaudos que pueden exigirse a los actos nulos, pero nunca a los inexistentes. Esto es así porque la nulidad requiere de planteamiento, debate y declaración expresa, mientras que la inexistencia sólo precisa de su constatación, aun de oficio, por parte del juez, sin necesidad de debate alguno, ni -menos aun- de la citación de todos los intervinientes en el acto, recaudo antinatural e incompatible con la esencia y alcance de la figura de los actos inexistentes (López Mesa, Marcelo J., ?La doctrina del acto inexistente y algunos problemas prácticos?, LL, 2006-C, 1421). Al respecto enseña Llambías: ?Frente a un acto inexistente, el juez no tiene ninguna traba en su actividad, pudiendo verificar esa nada de acto, sea que haya o no interesados en su cometido, sea que el pronunciamiento afecte o no al interés público o a intereses particulares. El acto inexistente no puede de suyo producir

consecuencia alguna (...) no se está en el ámbito de las nulidades, por lo que las disposiciones respectivas no podrían ser aplicadas a la situación planteada? (Llambías, Efectos de la nulidad..., cit., p. 16). En el caso del acto inexistente, el juez está facultado a verificarlo como tal sin necesidad de que tal extremo haya sido incluido en la litis formada por la demanda y su contestación, ya que constituye una situación de hecho, susceptible de acreditarse en el período de prueba (Llambías, Parte general, cit., t. II, n.º 1913 y 1915, p. 514). Esa ineficacia es independiente de toda declaración judicial, no se sufre por la confirmación del acto, ni por la prescripción, pudiendo los jueces verificar su inexistencia aun de oficio? (Llambías, Diferencia específica..., cit., p. 882/883; ídem, Vigencia de la teoría..., cit., p. 656). Por su parte, Compagnucci de Caso señala: los jueces pueden declarar la inexistencia en cualquier estado del proceso y de oficio? (op. cit., p. 522; vid. asimismo Cifuentes, op. cit., p. 584, n.º 306, ap. b?). Concordemente, en un antecedente de esta sala -integrada a la sazón nada menos que por Guillermo A. Borda, Rodolfo de Abelleyra y Jorge J. Llambías- se decidió que la inexistencia del acto puede ser declarada de plano, de oficio y sin previo juicio contradictorio? (esta sala, 23/2/1962, Fornasari, Ricardo Hugo c/ Gugliatto de Manzano, Ofelia s/ Tenencia?, L. n.º 75.977). Es decir, el juez está facultado para declarar la inexistencia del acto jurídico de oficio, en cualquier estado de la causa, y sin necesidad de integrar la litis con otras personas, siempre y cuando tal inexistencia surja de la prueba. Este criterio, como ya lo expuse, es avalado en varios antecedentes de la Corte Suprema de Justicia de la Nación. Adicionalmente -y solo a mayor abundamiento- señalo que, en la causa, la declaración de inexistencia del acto conducirá únicamente al rechazo de la demanda de reivindicación, pero la sentencia no establecerá obligación ni efecto específico alguno respecto de terceros que no fueron parte en este proceso. En definitiva, la solución que propongo dar al caso, con sustento en la teoría de la inexistencia, no contraría lo decidido en esta causa por la Corte Suprema de Justicia de la Nación, porque este último tribunal se refirió exclusivamente a la vulneración, por parte del tribunal que entendió anteriormente en la causa, de las limitaciones que dimanaban de la teoría de las nulidades, y nada dijo acerca de la categoría de los actos inexistentes. Por el contrario, ya he señalado que esta última es expresamente reconocida por la jurisprudencia del alto tribunal, y que ninguna de las dos serias objeciones que esa corte relevó en este caso, fundadas en los requisitos y los efectos de la declaración de nulidad (la necesidad de integrar la litis con todas las partes de los actos atacados, y la limitación de los efectos de las nulidades prevista en el art. 1051 del Código Civil), resulta aplicable a los casos de actos inexistentes. Concluyo entonces que el acto por el cual los actores dicen haber adquirido el dominio del inmueble que reivindican fue inexistente -al igual que sus antecedentes-, que la constatación de esa inexistencia no requiere de la previa integración de la litis con quienes resultaron parte? en aquellos antecedentes, que tampoco resulta de aplicación al caso el último párrafo del art. 1051 del Código Civil, y que todas estas constataciones no contrarían lo decidido por la Corte Suprema de Justicia de la Nación en su sentencia de fs. 3058/3060. Luego, corresponde declarar que -a falta de título suficiente- los actores nunca adquirieron el dominio del inmueble que reivindican, y en consecuencia debe rechazarse la demanda. Lo que así propongo al acuerdo. V. La forma en que propongo resolver las apelaciones de las partes torna innecesario analizar la defensa de prescripción adquisitiva opuesta por Lucero S. A., pues ella no fue planteada por vía de acción. En efecto, la usucapión puede articularse judicialmente por dos vías procesales distintas: la acción o demanda de prescripción adquisitiva y la excepción de prescripción adquisitiva interpuesta en el juicio de reivindicación (Mariani de Vidal, Marina M., Derechos Reales, Zavalía, Buenos Aires, 2010, t. 3, p. 361/362). En casos como el presente, en los cuales el excepcionante no introdujo la pretensión de que se declare adquirido el dominio por usucapión -pues aquella no se planteó a través de una reconvenión-, tal omisión fija los límites a los que debe sujetarse el juzgador al sentenciar, y en consecuencia, si se declarase adquirido el dominio se violarían el principio de congruencia y las garantías de propiedad y de defensa en juicio, al fallarse ultra petita (Goldenberg, Alicia E. - Kiper, Claudio M. - Mariani de Vidal, Marina M., Registro, excepción, prescripción adquisitiva y juicio de usucapión?, LL 1989-E, 1084). Entonces, la defensa de prescripción adquisitiva solo tenía virtualidad en el sub lite para repeler la reivindicación intentada por los demandantes, la cual quedó rechazada por otro motivo. Ni siquiera se podría invocar la aplicación de los principios de celeridad y de economía procesal, pues lo cierto es que no se dio intervención en autos al titular de dominio del inmueble, que sigue siendo Carlanto S. C. A. (vid. Borda, Guillermo A., Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales, actualizado por Delfina M. Borda, La Ley, Buenos Aires, 2008, t. I, p. 328, n.º 388). Por consiguiente, el tratamiento de la defensa de prescripción adquisitiva se ha vuelto abstracto y nada cabe decidir al respecto. VII. La solución que propongo impone readecuar la distribución de las costas, de conformidad con lo establecido en el art. 279 del Código Procesal. Corresponde recordar que el art. 68 del Código Procesal adhiere a un principio generalmente aceptado en materia de costas, y cuyo fundamento reside básicamente en el hecho objetivo de la derrota, con prescindencia de la buena o mala fe con que la parte vencida pueda haber actuado durante la tramitación del proceso, puesto que quien promueve una demanda lo hace por su cuenta y riesgo (esta sala, 27/12/12, W., E. B. c/ Metrovías S. A. s/ daños y perjuicios?, L. n.º 608.775; Fassi, Santiago C. - Yañez, César D., Código Procesal Civil y Comercial, Astrea, Buenos Aires, 1988, t. 1, p. 411 y ss.). Sin embargo, considero que surgen de autos circunstancias que ameritan apartarse del principio general establecido en la norma citada en último término. Eso es así porque los actores pudieron

razonablemente haberse creído con derecho a demandar como lo hicieron, tanto por la existencia de la escritura n.º ... , ya citada -que llegó a ser inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal- como en función de lo prescripto por el art. 1051 del Código Civil, supuesto en el cual pudieron suponer -aunque erróneamente- estar comprendidos. A lo que se agrega que el actuar de Lucero S. A. contribuyó a que los hechos se desarrollaran como sucedieron. Es que una simple anotación de la litis respecto de la prescripción adquisitiva que en ese momento estaba en trámite (que fue solicitada tardíamente el 15/3/2006, según fs. 534 del expte. n.º 86.538/1997, y concretada con fecha 19/4/2006, según fs. 2498 de esta causa) habría dificultado la maniobra que terminó con la inscripción del dominio en cabeza de los actores. También deben computarse las circunstancias que rodearon las actuaciones n.º 19.894/2003: se ordenó un desalojo anticipado con una caución real que recién se cumplió pasados los dos años de la resolución que la dispuso (fs. 30 y 132/133 de aquellas actuaciones), y existió una inexplicable tardanza en diligenciar el mandamiento de lanzamiento, puesto que este llegó a la oficina respectiva el 6/9/2005 y el desalojo recién se llevó adelante el 15/11/2005 (fs. 232/233, causa sobre desalojo); en el ínterin se entregó la tenencia a los demandantes y se firmó la escritura respectiva con entrega de la posesión (fs. 380/385 y 395/396, aquellas actuaciones). Por consiguiente propongo al acuerdo readecuar las costas de primera instancia, las que en función de las particularidades de la causa mociono imponer por su orden. Considero que en igual sentido habría que distribuir las correspondientes a esta instancia, por los mismos motivos. VIII. Por todo ello, para el caso de que mi voto fuere compartido propongo al acuerdo hacer lugar al recurso de la demandada, y en consecuencia: 1) Revocar la sentencia de grado y rechazar la demanda de reivindicación interpuesta por Patricia Sandra Vaineras, Daniel Eduardo Gurfinkiel y Elena Judith Gradel contra Lucero S. A., y 2) Imponer las costas de ambas instancias por su orden. Finalmente postulo diferir la regulación de los honorarios profesionales para una vez que hayan sido fijados los correspondientes a la primera instancia. Los Dres. Hugo Molteni y Ricardo Li Rosi votaron en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por el Dr. Sebastián Picasso. Con lo que terminó el acto. Es copia fiel de su original que obra a fs. ... del Libro de Acuerdos de la Sala ?A? de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, ... agosto de 2017. Y VISTOS: Por lo que resulta del acuerdo que informa el acta que antecede, se resuelve: 1) Revocar la sentencia de grado y rechazar la demanda de reivindicación interpuesta por Patricia Sandra Vaineras, Daniel Eduardo Gurfinkiel y Elena Judith Gradel contra Lucero S. A., y 2) Imponer las costas de ambas instancias por su orden. Difiérese la regulación de los honorarios profesionales para una vez que hayan sido fijados los correspondientes a la primera instancia. Notifíquese en los términos de las Acordadas 31/11, 38/13 y concordantes, comuníquese a la Dirección Comunicación Pública de la C.S.J.N. en la forma de práctica y devuélvase. SEBASTIÁN PICASSO HUGO MOLTENI RICARDO LI ROSI 022992E