Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala C

Ortlieb, Fernando Jorge c. Ramos, Luis Evaristo y otros • 10/08/2010

2ª Instancia. &#8212; Buenos Aires, agosto 10 de 2010.

Estudiados los autos la Cámara plantea la siguiente cuestión a resolver. ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada de fs. 254/257?

El Señor Juez de Cámara Doctor José Luis Monti dice:

I.- Viene apelada la sentencia de fs. 254/257 por la cual la a quo hizo lugar a la demanda deducida por Jorge Fernando Ortlieb contra Luis Evaristo Ramos, Ernesto Basilio Kucharec y Ricardo Ruland, y declaró la nulidad de los actos jurídicos instrumentados mediante las escrituras nº 219 F 585 y nº 220 F 587 de fecha 13.8.1984, otorgadas por el escribano E. A. y de todos los actos de transferencia de dominio sucesivos que se efectuaron sobre ciertos inmuebles.

II- El actor solicitó la declaración de inexistencia o, en subsidio, de nulidad absoluta, de los actos jurídicos instrumentados mediante escrituras públicas nº 219 y nº 220, correspondientes a tres lotes de terreno individualizados bajo los números 175, 176 y 180, así como también de los remates judiciales de que habrían sido objeto esos inmuebles. Explicó que su padre había sido propietario, desde el año 1931, de seis (6) fracciones de terrenos ubicadas en Ingeniero M., Partido de las Conchas, los cuales, a su fallecimiento en 1948, habían sido heredados por el actor, su hermana y su madre. Agregó que había tomado conocimiento que esos terrenos habrían sido enajenados a terceros por su padre en el año 1984, esto es 36 años después de su deceso, mediante instrumentos simulados y firmas falsas atribuidas a éste, otorgados ante el escribano E. L. A. Indicó que los tres lotes objeto de autos habían sido transferidos a Creedence S.A. -hoy en quiebra-, y que los tres restantes inmuebles eran objeto de reclamo en sede civil. Explicó que tanto el escribano A., como su empleado Blasco, habían sido procesados, resultando este último condenado a pena de dos años de prisión en suspenso por el delito de falsificación de instrumento público, cometido en forma reiterada. Aclaró que la causa contra el escribano A. se habría extinguido por su muerte. Solicitó la citación de los terceros adquirentes de los distintos lotes: Creedence S.A. s/quiebra, Carlos Alberto Lambois y Nélida Elba Ríos; también de los acreedores hipotecarios Aurelio García, Rosa Catalina Villamonte, Estela Delicia Torres, Elsa María Santiago de Sánchez, Roberto Oscar De Clerk y Nidia María Montero de Clerk; y por último, de los compradores en subasta judicial Jorge Norberto García, Héctor Giraldo Olivera, Leonardo Alberto Wolf y Beatriz Adriana Siskind. Indicó que siempre había pagado los impuestos inmobiliarios correspondientes a esas tierras.

III.- Daniel Joszpa, síndico de la quiebra de Creedence S.A. contestó la citación y solicitó el rechazo de la demanda. Manifestó que, aunque fueran nulos los actos de venta privada, no lo eran las subastas judiciales realizadas en el proceso falencial. Sostuvo que, en todo caso, sería aplicable el art. 1051 del Código Civil.

Héctor Giraldo Olivera se presentó en autos, en respuesta a la citación, al solo efecto de constituir domicilio.

También se presentó María Alejandra Saponara en su condición de cesionaria de los derechos, acciones y obligaciones de Leonardo Alberto Wolf y Beatriz Adriana Siskind, y opuso excepción de prescripción. Sostuvo que por haber adquirido el inmueble en subasta judicial, poseía justo título y su buena fe era evidente.

Carlos Alberto Lambois, al contestar la citación, manifestó que la acción por nulidad de la escritura prescribía a los diez años desde su inscripción registral, por lo que, no habiendo mediado causales de interrupción, habría operado la prescripción en 1994. Explicó que había adquirido esos lotes como pago de los honorarios por su actuación en la sindicatura de Creedence S.A., y que luego los había enajenado a Nélida Ríos en agosto de 1985. Esta, a su vez, los habría aportado a Creedence S.A. en 1997. Invocó, asimismo, la aplicación del art. 1051 del Código Civil, y agregó que en el caso había operado tanto la prescripción adquisitiva como la liberatoria.

Jorge Norberto García manifestó haber adquirido el inmueble de buena fe y solicitó la aplicación de la protección prevista por el art. 1051 del Código Civil. Por otro lado, sostuvo que la acción se encontraba prescripta debido al transcurso del plazo entre la escritura pública y el inicio de la causa.

Ernesto Basilio Kucharec, contestó demanda y opuso excepción de falta de legitimación activa a su respecto. Se fundó en la ausencia de participación suya en algunos de los actos que aquí se discuten. Enfatizó no haber adquirido inmueble alguno al Sr. Ortlieb, ni autorizar a terceros para que adquirieran en su nombre, tampoco aceptar compras efectuadas por los terceros mencionados a quien jamás le habría encomendado las operaciones que aquí se relatan. Contestó la demanda, solicitando su rechazo por los mismos fundamentos.

En fs. 230 se declaró la rebeldía de los codemandados Luis Evaristo Ramos y Ricardo Ruland.

IV.- La juez de grado -como se hubo anticipado- hizo lugar a demanda, declarando la nulidad de los actos jurídicos instrumentados mediante las escrituras nº 219 F 585 y nº 220 F 587 de fecha 13.8.1984, otorgados ante el escribano E. A., así como de todos los actos de transferencia de tales inmuebles. Para así decidir tuvo en cuenta que, de acuerdo con las constancias de la causa penal iniciada por el actor contra el escribano interviniente y su empleado, había quedado acreditado que en la primera venta de los terrenos había existido sustitución de la persona del vendedor y falsificación de firmas, en virtud de que esa venta se había realizado casi cuarenta años después de la muerte del vendedor.

Sobre esa base, concluyó que ese acto era nulo de nulidad absoluta, por ser contrario a la moral y la ley. Por tal motivo, rechazó todos los planteos de prescripción deducidos por los demandados y terceros citados, explicando que las acciones que emergen de un acto que adolece de nulidad absoluta resultan imprescriptibles.

También consideró nulas las sucesivas transferencias de los terrenos, por entender que el art. 1051 del Código Civil no es aplicable cuando se trata de una nulidad absoluta; máxime, añadió, cuando se trata de la víctima de un delito. También desestimó la prescripción adquisitiva opuesta por el codemandado Lambois, con fundamento en que no había transcurrido el plazo de diez años requerido, toda vez que el actor había realizado actos posesorios sobre esos bienes al iniciar una querella criminal por falsificación de instrumento público, cuatro años después de la primer transferencia declarada nula. Impuso las costas a los codemandados vencidos.

V.- Apelaron Creedence S.A., Carlos Alberto Lambois y Jorge Norberto García.

La sindicatura de Creedence S.A. cuestiona la declaración de nulidad absoluta, manifestando que en el caso no se encuentra afectado el interés público, ya que sólo está en juego el interés particular del actor. Asevera que la ilicitud del primer acto de transmisión no afecta esta conclusión. Insiste en que en el sub lite es de aplicación el art. 1051 del Código Civil, y que esta norma no distingue entre nulidades absolutas o relativas, pues tiende a proteger al tercer adquirente, siempre que sea de buena fe y a título oneroso, cuestiones todas estas que no están discutidas en autos. También reprocha la declaración de nulidad de las restantes transmisiones de los inmuebles, manifestando que la a quo omitió considerar que en el caso se realizaron sucesivas transmisiones, y que la última de ellas se efectuó en un proceso judicial, donde se llevó a cabo una subasta donde se cumplieron todos los recaudos exigidos por la ley, sin que el actor nunca se hubiera presentado en ese proceso para ejercer sus derechos cuando la venta se hizo pública mediante los edictos pertinentes. Resaltó que, previo al remate de los terrenos, le fue cursada una comunicación al juez penal, por lo que el accionante debió haber tomado conocimiento de la futura venta y oponerse a ella en la misma causa. Por eso considera que el actor había actuado en forma negligente, al no haberse presentado y esperar cinco años desde aquella subasta para deducir esta acción, perjudicando así los derechos de terceros de buena fe.

Carlos Alberto Lambois critica la sentencia en cuanto desestimó la excepción de prescripción. Indica que la prescripción invocada es la liberatoria del art. 4023 del C. Civil y remarca una diferencia entre ésta y la adquisitiva, señalando que al no ser propietario actual de los inmuebles sólo pudo invocar la primera. Entiende que no sería justificada la invocación que hizo la a quo en punto a la inmoralidad o violación del orden público. En todo caso, sostiene que tal inconducta no sería atribuible al Sr. Ramos, pues no se hallaría acreditado un proceder doloso de éste en la compra de los terrenos, por lo que considera el apelante que no debió ser demandado en autos, por no ser tampoco titular actual del dominio de los inmuebles. A su entender, sólo se debió demandar a los causantes del acto nulo o, en todo caso, a los titulares actuales o poseedores de los bienes. Con el mismo fundamento pide la revocación de la imposición de costas.

Finalmente, Jorge Norberto García, se adhiere a los agravios expresados por la sindicatura de Creedence S.A. Luego de realizar un relato sucinto de los hechos, insiste en que es de aplicación al caso el art. 1051, C. Civil, esgrimiendo sintéticamente los siguientes fundamentos: que el antecedente nulo de adquisición de los inmuebles es de nulidad relativa; que la teoría de los actos inexistentes no está reconocida en nuestro derecho; que pese a su aplicación no puede afectar los derechos de terceros adquirentes de buena fe; que cabe considerar que los terrenos sufrieron varias transferencias posteriores y varios gravámenes; y que el actor obró en forma negligente al no impugnar los actos de venta en la quiebra. Finalmente sostiene que la denuncia de falsificación en sede penal no habría importado el ejercicio del derecho reivindicatorio, destacando que el actor sólo tenía la vía de la redargución de falsedad, que no fue impetrada oportunamente. Reclama la aplicación de las normas correspondientes a la prescripción adquisitiva breve, insistiendo en que habría cumplido con los tres requisitos previstos por el art. 3999, C. Civil.

La Sra. Fiscal ante la Cámara emitió su dictamen en fs. 816/817, propiciando la confirmación de la sentencia de grado.

VI.- Dada la complejidad de la causa y las sucesivas transmisiones que se operaron en el transcurso del tiempo respecto de los tres lotes en cuestión, es imperioso realizar una breve reseña de los hechos que dieron lugar a estos obrados.

Willy Gerardo Fernando o Guillermo Geraldo Fernando Ortlieb era propietario de seis lotes individualizados con los nros. 175, 176, 177, 178, 179 y 180 con dominio adquirido según la escritura nº 94 Folio 292 del 24.8.1931. Tras su muerte -30.12.1948-, fueron heredados por su esposa y dos hijos, entre los que se encuentra el actor (conf. declaratoria de herederos dictada en el año 1949). Luego del fallecimiento de la madre del accionante, el 20.8.1995, éste quedó como heredero de todos los lotes, en virtud de la cesión que le hiciera su hermana de la totalidad de los derechos sucesorios que a ella le correspondían (fs. 60/64 de la causa "Granelli Emilia Eugenia s/sucesion ab intestato", traída ad effectum videndi).

En tanto, sin embargo, con posterioridad al fallecimiento del padre del actor, sobre los tres lotes objeto de autos -nros. 175, 176 y 180- recayeron sucesivas transmisiones dominiales mediante instrumentos públicos falsificados. Esta afirmación, en la que se basó la juez de grado para declarar nulas las escrituras iniciales y, por vía de consecuencia, las sucesivas, ha pasado a ser un hecho confirmado y no controvertido en la causa, al no haber sido materia de agravio por los recurrentes.

La primera transmisión tuvo lugar el 13 de agosto de 1984. En ese acto, el causante -ya fallecido- aparecía enajenando los inmuebles a Luis Evaristo Ramos. Éste adquirió uno de ellos para sí (el lote nº 175), otro a nombre de Ernesto B. Kucharec (nº 176, ver informe de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad de La Plata, fs. 311/312 y fs. 316/317), y el restante a nombre de Ricardo Ruland (nº 180; ver informe citado, fs. 313/315).

El lote nº 175, según constancias del mismo registro inmobiliario, fue luego enajenado a Nélida E. Ríos el 2.10.1985, quien el 2.9.1987 transfirió su propiedad a Creedence S.A.

Asimismo, los lotes 176 y 180 aparecen enajenados por Basilio Kucharec y Ricardo Ruland a Carlos Lambois el 22.8.1985. Este último, a su vez, aparece vendiéndolos a Nélida E. Ríos el 23.10.1985, quien con posterioridad también transfirió la titularidad de estos inmuebles a Creedence S.A. el 2.9.1987.

Encontrándose los tres lotes inscriptos a nombre de Creedence S.A., tras haber sido decretada la quiebra de esta sociedad el 12.12.1988 (ver fs. 86 de los autos "Creedence S.A. s/quiebra), fueron subastados judicialmente, resultando adquirentes los Sres. Jorge N. García, Héctor G. Olivera y -mediante cesión realizada por Leonardo A. Wolk y Beatriz A. Siskind (ver fs. 159)- María Alejandra Saponara.

VII.- A fin de completar el panorama de los antecedentes del caso y precisar la materia sometida a decisión del tribunal, importa recordar que ha quedado firme la sentencia de la anterior instancia en cuanto estableció que el primer acto de transmisión de dominio, por el cual el Sr. Ramos aparecía adquiriendo los tres lotes, fue concluido mediante una maniobra delictiva, razón por la cual fue calificado como nulo de nulidad absoluta (fs. 674). El antecedente necesario de tal consecuencia fue, sin duda, la condena en sede penal del empleado del escribano actuante, por el delito de falsificación de instrumento público, la cual se encuentra igualmente firme.

Otro aspecto que estimo necesario poner de relieve consiste en que, de los múltiples sujetos que participaron, de un modo u otro, en los hechos relatados, sólo tres han apelado la sentencia de grado. Y dos de ellos -Creedence S.A. y Carlos Lambois-, si bien fueron partícipes en sucesivas transmisiones de los inmuebles, no han sido sus destinatarios finales. Sólo el restante -Jorge Norberto García- aparece como el último titular de uno de los lotes.

Dejando de lado por el momento el argumento que se esgrime como principal base normativa de esos recursos, que tiene que ver con la incidencia que se atribuye en el caso al art. 1051 in fine del C. Civil, creo útil señalar algunos aspectos fácticos que pueden contribuir a despejar ciertas objeciones que se deslizan en los escritos recursivos acerca de los hechos y, tal vez, a una percepción que estimo más ajustada sobre lo sucedido.

No parece convincente a esta altura insistir en la supuesta buena fe de Ramos, partícipe directo del acto donde se habrían enajenado los lotes por vez primera, con base en antecedentes instrumentales cuya falsedad ha sido establecida con certeza en la justicia criminal. No deja de ser llamativo que aparezca adquiriendo sólo uno de los terrenos para sí, en tanto los otros dos a nombre y por cuenta de terceros; uno de los cuales -Kucharec-, en su presentación en autos (fs. 215/216), negó toda participación en el asunto, y el otro -Ruland- no se presentó y fue declarado rebelde (fs. 230). Hay pues una fuerte presunción de que habría actuado sin poder suficiente de aquellos, como un falsus procurator en los términos del art. 1161, C. Civil, circunstancia que vendría a configurar otro dato indiciario de mala fe de quien aparecía como adquirente inicial. Pero las sospechas de complicidad en ese primer acto torpe se proyectan en ulterioridades que parecen evidenciar que la maniobra no se habría agotado en aquella primera adquisición.

En efecto, apenas un año después de aquel acto de agosto de 1984, se suceden vertiginosamente sendas transmisiones entre agosto y octubre de 1985: primero de los dos presuntos mandantes (Kucharec y Ruland) a Lambois (agosto) y luego de éste a Ríos (octubre); simultáneamente, del propio Ramos a Ríos (octubre). Esta última reúne así la titularidad de los tres lotes que, en septiembre de 1987, transmite a Creedence SA. Si se repara que el mismo Lambois admitió que los inmuebles le habrían sido transmitidos en pago de honorarios por su actuación como síndico de la citada sociedad, fácil es concluir que quienes fueran los transmitentes (los presuntos mandantes de Ramos cuya actuación real o supuesta da margen a tanta suspicacia) estaban obviamente ligados a dicha sociedad; al igual que la sucesora singular (Ríos), cuya intermediación sólo es explicable situándola en el rol de una persona interpuesta conforme los términos del art. 955 C. Civil (conc. art. 1929 ídem). Y qué decir del mismo Ramos, que también enajena el lote restante a Ríos, contribuyendo así a reunir en cabeza de esta última los tres inmuebles, como paso previo a su traspaso a la sociedad.

Frente a todo ese conjunto indiciario, que parece evidenciar que quienes intervinieron en las sucesivas transferencias de los lotes hasta llegar a Creedence SA eran individuos que actuaban de un modo u otro por cuenta y orden de esa sociedad, es preciso no perder de vista el origen espurio del título en que se basó la primera enajenación. La fuerte gravitación de estos hechos conduce necesariamente a dejar de lado la presunción de buena fe contenida en el art. 2362 C. Civil y, en ausencia de elementos de juicio susceptibles de confirmarla, cabe concluir en la mala fe imputable a la citada firma, luego fallida (conc. Proyecto de C. Civil de 1998 que preveía la presunción de mala fe mediando un título nulo, entre otros supuestos, art. 1862).

Esta percepción de los hechos permite desde ya superar las objeciones que deslizan en sus escritos de agravios tanto Creedence SA como Lambois respecto de la apreciación de los antecedentes fácticos y probatorios que hiciera la a quo. Más allá de cuanto luego se dirá en punto a la norma en que procuran apoyarse, fallan aquí los presupuestos mismos de ella: no resulta invocable por aquéllos la buena fe, y como necesario correlato, tampoco puede tener visos de verosimilitud la aducida onerosidad de las transmisiones. En tales condiciones, para ambos apelantes mencionados rige en toda su plenitud la regla nemo plus juris que consagra el art. 3270 del C. Civil (conc. arts. 3277 y 3278) y, claro está, en cuanto concierne a este litigio, los efectos típicos de la nulidad declarada (arts. 1050 y 1056, C. Civil). Sobre esa base, aún con abstracción de lo que más adelante se dirá, corresponde proponer desde ya la confirmación de la sentencia en cuanto concierne a los dos recursos aquí considerados.

En cuanto al otro recurrente, Jorge Norberto García, quien se presentó en autos como adquirente en subasta de uno de los lotes, dijo haber tenido la posesión de ese inmueble, mas no produjo prueba alguna ni surge fehacientemente de autos tal extremo. Por esta razón, no cabe considerar confirmado a su respecto un presupuesto de hecho necesario para la invocabilidad del derecho de dominio -siquiera aparente- sobre el bien en cuestión, cual es la tradición (conf. arts. 577, 2377, 3265 y concs. C. Civil), pues a tal fin no es suficiente la sola declaración (arts. 2378 y 2379, ídem) y además se requiere legitimación del tradens (arts. 2601 a 2603, ídem), claramente ausente aquí.

Esas carencias restan virtualidad a los argumentos que introduce García en su recurso con base en el art. 3999 del C. Civil. A lo que se añade que, contrariamente a su planteo, la causa penal que instara el aquí actor sobre los mismos hechos, habría tenido en su caso efectos suspensivos sobre la prescripción (conf. art. 3982 bis, C. Civil). Es más, aun con abstracción de cuanto se dirá luego sobre los alcances en el caso del art. 1051 C. Civil, parte final, no parece soslayable aquí lo dispuesto en el art. 2777 del mismo Código, habida cuenta que, según se ha dicho, no es predicable buena fe en el enajenante. En síntesis, también en relación con este codemandado cabe concluir en la desestimación del recurso y la confirmación del fallo.

VIII.- Ahora bien, pese a las diferencias apuntadas en la situación de los apelantes, y de los fundamentos que en cada caso conducen a desestimar sus agravios, los recursos admiten una consideración conjunta en tanto cuestionan la sentencia con base en la aplicabilidad al caso de la parte final del art. 1051 del Código Civil. En este sentido, ya hemos visto que es dable considerar desechada o, cuando menos, cuestionable, la invocada condición de terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe. Pero aún si se soslayan esos óbices, la conclusión no varía.

En ese sentido, es preciso advertir que nos hallamos aquí ante una venta a non domino, toda vez que en esa venta inicial no participó el verus domino, quien fue fraudulentamente sustituido por otra persona aparentando esa condición mediante la falsificación de instrumentos públicos y demás documentos necesarios para la transmisión del dominio. En estos supuestos, aún con argumentos disímiles, los diversos enfoques confluyen en la inaplicabilidad del art. 1051, parte final, del C. Civil (ver mi análisis sobre el tema en los autos "Dayjo SAICFIC v. Chein, Jorge y otros s/ordinario", sentencia del 23.10.09, LL 2009-F, 580 - DJ 24.2.2010, 402).

Tal como observé en el precedente citado, se han insinuado diversos enfoques en torno de este tema: (a) la teoría del acto inoponible, para la cual el acto jurídico de transmisión de derechos celebrado sin la participación del verdadero titular sería un acto jurídico inoponible a éste (Alterini, Jorge, El artículo 1051 del Código Civil y el acto inoponible, JA, 1971-634; Trigo Represas y Compagnucci de Caso, su aporte a las Jornadas Sanrafaelinas de Derecho Civil, en "Temas de Derecho Civil", p. 51; Alsina Atienza, Los derechos reales en la reforma del Código Civil, JA, 1969-457; ídem SCBA, voto de la minoría in re "Firinu, Angel A. c. Frigorífico Alca SRL y otros", del 7.11.95); (b) la teoría del acto viciado de nulidad absoluta, que sostiene que el acto jurídico de adquisición de derechos, en virtud de un instrumento materialmente falso, estaría afectado de nulidad absoluta, de manera que los terceros no podrían adquirir un derecho válido sobre el bien (Cortés, Los efectos contra terceros de la nulidad de los actos jurídicos, LL, t. 139-906); y (c) teoría del acto inexistente, que afirma que el acto jurídico celebrado sin la participación del verdadero titular de los derechos sería un acto inexistente y, en consecuencia, el tercero, malgrado su buena fe y título oneroso, en realidad nada adquirió y está obligado a restituir lo recibido (Llambías, Jorge J., Tratado de Derecho Civil, Parte General, t. II, p. 583, nº 1909; Borda Guillermo, La reforma del Código Civil, p. 161; Belluscio, Augusto C., Código Civil, t. VIII, pág. 733; Cifuentes, Santos, Elementos de Derecho Civil, pág. 416; Cobas, Manuel y Zago, Jorge, Derecho Civil - Parte general, Universidad, Bs. As. 2007, p. 481; íd. CNCiv y Com. de San Martín, Sala I, in re "Olezza, Alberto v. Gomez, Juan Carlos", 26.2.08).

Si bien con las connotaciones propias de cada uno, esos enfoques coinciden, empero, en desechar la aplicabilidad a estos casos del art. 1051 in fine, C. Civil. Tal es el pensamiento que prevaleció en el Proyecto de Reformas al C. Civil de 1998, cuyo art. 389, que reproducía el texto del art. 1051 actual, contenía un agregado que decía así: los subadquirentes no pueden ampararse en su buena fe y título oneroso si el acto se ha realizado sin intervención del titular del derecho.

La jurisprudencia mayoritaria se ha hecho eco de esa postura y es concorde en sostener que las transmisiones de dominio de inmuebles realizadas por quien no es el titular de ese derecho real, sobre la base de una falsificación de documentos, no puede surtir efectos ni siquiera respecto de terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe. Se considera que los principios de apariencia jurídica, de protección a los terceros de buena fe y de la preferencia de la seguridad dinámica frente a la estática, deben ceder frente al interés del verdadero propietario que no tuvo ninguna autoría o participación en el acto y que siendo ajeno a la maniobra es su principal víctima (CNCiv, Sala C, in re "Rebelo, Aldo J. v. Rebelo Velasco, José y otros", del 26.3.1985; íd. Sala D in re "Marins Domingo, José y otra v. Leone Antonio", del 10.5.84; íd. Sala F in re "Erdman del Carril, Elisa M. E. y otros v. Lozada, Mario", del 27.8.79; íd. Sala M in re "Plis, José v. Dellachiesa Jorge H.", del 21.5.07). En algún caso se ha apoyado esa conclusión en la aplicación analógica del art. 2765, C. Civil, que exige autoría para que se opere la transmisión del derecho y quede así protegido el tercero (CNCiv y Com. San Martín, Sala I, "Olezza, Alberto v. Gómez, Juan Carlos", del 26.2.08, citando a Adrogué).

A ello cabe agregar que, tal como sostuve en reiteradas oportunidades, dada la particularidad de estas situaciones, adquiere especial significación la calidad de tercero. Ese carácter no sería sólo predicable aquí de los compradores de los inmuebles. Por el contrario, esa calidad también le es atribuible -y quizá con mayor razón- al actor en autos, víctima de una maniobra ilícita, que no tuvo participación alguna en el acto que falsamente se le atribuyera a su padre, anterior titular del dominio. En consecuencia -como dije en aquella ocasión- ese acto no le es oponible ni puede perjudicarlo en modo alguno (arts. 1199 y 1195 in fine del Código Civil; criterio de mayoría in re "Nóbili, Ricardo v. Gotsis, Constantino y otros", del 24.5.02).

Otro aspecto en que se ha hecho hincapié en los recursos, en particular el del codemandado García, consiste en la crítica dirigida a la sentencia por la calificación de absoluta de la nulidad declarada, en tanto se predica que se trataría de una nulidad relativa. No hay duda que un acto que entraña un despojo, consumado sin participación del titular del inmueble de que se trata, compromete el interés general de la sociedad y vulnera normas de orden público, como las que rigen con precisión las formas de transmisión y adquisición de los derechos reales sobre tales bienes, al par que lesionan las buenas costumbres y la moral pública. Esas conductas no podrían ser jamás convalidadas, no sólo porque se encuentran incriminadas en la ley penal -lo que ya es de por sí revelador de los valores en juego-, sino porque trascienden el interés particular de los sujetos involucrados y afectan el interés de la sociedad en su conjunto, al estimular una suerte de regresión a estados de confusión y anarquía, al punto que las personas no podrían confiar en las reglas y mecanismos instituidos por la autoridad pública para la defensa de sus derechos de propiedad.

En esa línea se ha dicho que, de seguirse un criterio como el que propone el apelante, normas que hacen al orden público y al interés general podrían ser fácilmente eludidas mediante transferencias de inmuebles a terceros cuya mala fe muchas veces resultaría difícil de probar, corriéndose el riesgo de contribuir involuntariamente a amparar actos dolosos, hasta de naturaleza penal, generando un peligroso estado de inseguridad jurídica. Máxime que cualquier solución que so pretexto del mantenimiento de una apariencia deje el dominio en cabeza del subadquirente, por más que sea de buena fe, comportaría una privación del derecho violatoria de la garantía de la propiedad establecida en el art. 17 de la Constitución Nacional (Abella, Adriana, "Reflexiones sobre la adquisición a non domino", DJ 24/02/2010, 402-LL 2010-B, 270).

Este razonamiento es aplicable también para desestimar los argumentos esbozados por los codemandados Lambois y Creedence, en cuanto invocaron que el vicio quedaría saneado por haberse realizado una subasta pública en un proceso judicial de quiebra.

En virtud de todo lo expuesto, aquí y en el considerando anterior, estimo que corresponde desestimar los agravios de los recurrentes y confirmar la sentencia recurrida en cuanto declaró nulos los sucesivos actos de transferencia a las escrituras nº 219 F 585 y nº 220 F 587 de fecha 13.8.1984.

IX.- La prescripción alegada por el codemandado Lambois, tampoco puede ser admitida, pues más allá de que su escrito de expresión de agravios carece de los requisitos exigidos por el art. 265 del CPCC, en especial no se hace cargo del argumento expuesto por la a quo en cuanto a que el actor, cuatro años después de celebrada la venta nula, realizó diferentes actos tendientes a la recuperación de los inmuebles, entre los que basta mencionar la querella penal iniciada en esa época, lo que constituye un medio legalmente previsto para suspender el curso de la prescripción (art. 3982 bis, C. Civil).

Este último argumento es también idóneo, como se hubo adelantado, para desechar el recurso del codemandado García en cuanto pretende beneficiarse con la prescripción breve prevista en el art. 3999 del Código Civil, dado que no se ha acreditado el cumplimiento de sus requisitos.

En virtud de las razones que llevo expresadas, he de proponer el rechazo de la totalidad de los recursos y confirmar la sentencia en cuanto ha sido materia de apelación.

X.- Por los motivos expuestos, si mi criterio fuera compartido, deberá confirmarse la sentencia apelada. Las costas de esta instancia serán impuestas a los demandados vencidos (art. 68, CPCC). Así lo voto.

Por análogas razones, el Señor Juez de Cámara Doctor Alfredo Arturo Kölliker Frers adhiere al voto anterior.

El Señor Juez de Cámara Doctor Juan R. Garibotto dice:

Comparto sin reserva alguna tanto el desarrollo cuanto la solución que, para el caso, con suficiente erudición ha propuesto mi distinguido colega preopinante.

Mas aun vista la cuestión desde diversa óptica -así lo juzgué como juez a cargo del Juzgado de este fuero nº 2, en un caso estrictamente igual ventilado en la causa "Cuatro Vientos S.A. c/ Gonzalez Venzano, Alberto Héctor y otros", por sentencia del 21.10.02 que en este aspecto restó firme- llegaríase a igual solución.

Me explico.

La estructura de todo acto o negocio jurídico se integra con elementos -por algunos autores llamados presupuestos, requisitos o condiciones- que admiten ser clasificados en esenciales, naturales y accidentales.

En lo que ahora concierne, cabe señalar que aquéllos llamados esenciales son los que necesariamente deben concurrir para dar existencia a un acto jurídico en general o a determinado negocio jurídico en particular, de modo que la ausencia de todos o alguno de ellos impide la constitución misma del acto.

Estos elementos son necesarios y suficientes para la conformación del acto jurídico: necesarios porque la falta de cualquiera de ellos excluye la existencia del negocio, y suficientes porque ellos se bastan para darle esa existencia.

Dado que todo acto jurídico importa uno o más sujetos que -mediante una exteriorización de voluntad- se ponen en relación con un objeto en razón de determinados fines, y como esa voluntad supone, por definición, un querer, es posible concluir que son elementos esenciales de todo negocio jurídico (i) el sujeto como persona individual o colectiva, portadora de la voluntad jurídica, que es quien celebra el acto, que es quien lo quiere; (ii) el objeto, materia del negocio, aquello que el sujeto quiere sobre lo cual recae su voluntad; (iii) la causa final; esto es, la razón por la cual el sujeto quiere o -lo que es igual- el fin querido, la finalidad a cuya obtención tiende la voluntad; y (iv) la forma, es decir, el modo como la voluntad del sujeto se exterioriza con relación al objeto.

Como he dicho, elementos esenciales son aquellos necesarios y suficientes para la existencia del acto jurídico, de lo que se sigue que, en lógica estricta, la falta de cualquiera de estos elementos acarrea la invalidez o ineficacia (inexistencia, para algunos autores) del negocio jurídico.

Aquí ha sido probado que quien adujo actuar como originario enajenante de los lotes en cuestión, nunca lo fue (y nunca pudo serlo, porque quien apareció como dueño y vendedor de aquellos lotes había fallecido tiempo antes de formalizadas las escrituras traslativas de dominio).

Es así entonces que el acto jurídico celebrado es ineficaz e inválido, por ausencia de uno de los elementos esenciales (el sujeto) para otorgarle validez. Ineficacia e invalidez que conllevan que el acto jurídico resulte privado de sus efectos regulares con alcance general -erga omnes- precisamente por ausencia de uno de los elementos esenciales para su constitución.

Abundaré sobre lo dicho.

La inexistencia de un acto es la calificación de ineficacia más radical que pueda afectar a un negocio jurídico.

La doctrina de la inexistencia del acto jurídico nació en Francia de la mano de Zachariae, Aubry et Rauy Laurent, para quienes el acto al cual le falta un elemento esencial -sin el cual no puede concebirse su existencia- debe ser considerado como no sucedido, siendo pues sólo aparente por ausencia de alguno o varios de sus elementos primordiales. De manera que -al decir de Laurent- tal acto no tendrá sino sólo existencia aparente pues en realidad nada se ha hecho y por ello de él no podrán derivar efectos de ninguna naturaleza.

En nuestro derecho tal doctrina ha sido receptada por Llerena, Machado, Moyano, Llambías, Molinario, Borda, Belluscio, Mosset Iturraspe, Garo, Fargosi, Halperín y Columbres.

Resulta más que evidente la diferencia que separa al acto inexistente de aquél cuya nulidad se persigue: mientras que la nulidad recae sobre un acto real y que por ser tal cuenta con los requisitos del sujeto, objeto y forma específica o esencial, la inexistencia es una noción conceptual -no legal- que el entendimiento aplica a ciertos hechos que no obstante aparentar ser actos jurídicos no lo son al carecer de algún elemento esencial.

Acota Belluscio que la distinción entre actos nulos y actos inexistentes es fecunda en consecuencias, no sólo porque permite resolver determinadas situaciones de la vida real, sino porque reposa en una neta diferencia conceptual, ya que no es lo mismo que no haya acto jurídico a que exista un acto jurídico con vicios que lo afectan.

Tempranamente la CNCiv A, en fallo que puede consultarse en ED 7-341 decidió que "La inexistencia de los actos jurídicos es una categoría conceptual ajena al sistema estrictamente legal de las nulidades, pues mientras estas últimas constituyen sanciones de la ley que recaen sobre actos jurídicos efectivos y reales, que quedan destruidos de los efectos que formalmente hubiesen producido de no mediar el impedimento legal, la inexistencia de los actos jurídicos, más que un principio jurídico es una noción primordial del razonamiento y la lógica".

Véase también el fallo publ. en LA LEY, 140-193 del mismo Tribunal, Sala C, donde fue dicho que "El acto inexistente es aquel que carece de un elemento esencial, de suerte que no responde ni aún a la definición genérica que de él da la ley, no bastando, frente a tal eventualidad sostener que el acto es nulo, sino que es preciso decir que no existe en realidad el acto jurídico, por hallarnos sólo frente a una mera apariencia de acto, de un equívoco, de una simple tentativa de acto que ha abortado; el acto casi ha nacido muerto, es decir, está desprovisto de existencia legal".

Los autores han indicado las consecuencias que derivan de tal categoría, señalando que (i) la inexistencia del acto puede ser pedida judicialmente por cualquier interesado; (ii) los jueces hallánse facultados para verificarla y aplicar aún de oficio sus consecuencias; (iii) no son aplicables las reglas de los actos nulos o anulables, por lo cual los derechos transmitidos a terceros -aun de buena fe y a título oneroso- en virtud del acto inexistente quedan sin ningún valor una vez comprobada su inexistencia; (iv) por ende el acto inexistente no puede ser confirmado ni procede su conversión.

Las críticas que los autores opuestos a la admisión de la inexistencia como noción autónoma, han formulado, pueden agruparse de la siguiente manera: se afirma que no existe un límite preciso entre la ausencia de uno de los elementos del acto y su vicio o imperfección, de manera que el deslinde entre la invalidez y la inexistencia resulta prácticamente imposible; se señala que, dando a la noción de invalidez la amplitud que merece, la llamada inexistencia queda comprendida dentro de aquélla, por lo cual es innecesario erigirla como categoría autónoma, más aun si se admiten las nulidades implícitas o virtuales; se ha enseñado también que la inexistencia no es admisible por no hallarse consagrada en el ordenamiento de fondo; finalmente se ha aseverado que la inexistencia es un concepto jurídico inútil, porque de él se desprenden los mismos efectos que de los actos nulos de nulidad absoluta.

Mas sea que se adhiera a la doctrina que postula la inexistencia del acto jurídico, sea que se la deseche como categoría autónoma y por ende sólo quepa referir la existencia de actos nulos o anulables, parece apropiado hacer referencia a la invalidez del acto jurídico, concepto comprensivo ahora, de sendas posturas doctrinarias.

Empero, tampoco la doctrina resulta uniforme en punto al alcance que cuadra otorgar a tal enunciado.

Una primera tesis que cuenta con el apoyo de la generalidad de los autores, considera que el Derecho, por su carácter normativo, impone a los individuos el acatamiento de sus disposiciones y, a su vez, a fin de garantizar su propia existencia, castiga a quien lo viola. Para ello la ley establece sanciones destinadas a prevenir y reprimir los actos contrarios a la regla jurídica, debiendo entenderse por sanción -en sentido amplio- el proceder impuesto por el ordenamiento al autor de una infracción a un deber jurídico.

Desde este punto de vista, la invalidez opera como medida de prevención para impedir la conducta antijurídica y como remedio jurídico, en cuanto protege y tutela un interés afectado y sanciona al autor del acto contrario a la ley, privándolo de los beneficios que le hubiera reportado el negocio jurídico.

Los requisitos que el acto jurídico debe observar para producir sus efectos son impuestos por normas imperativas, y cuando los otorgantes quebranten esas normas celebrando un negocio viciado, el ordenamiento provoca la invalidez del acto: la invalidez se presenta así como una sanción. En suma, cuando el autor de un acto jurídico incurre en una violación de aquellas normas que fijan los requisitos que el acto debe observar, se hace pasible de una sanción que es la invalidez del acto (cfr. LL 149-561; ED 65-203, 47-178 y 89-341).

Una segunda teoría -seguida entre nosotros por un sector minoritario de la doctrina- parte de la premisa de que la invalidez no constituye el quebrantamiento de un imperativo jurídico, y que cuando la ley determina condiciones de validez de los actos jurídicos, quien no observa esos requisitos no desobedece un mandato de la ley sino que tan sólo utiliza un camino inadecuado que lo priva de su tutela (Nieto Blanc, "Nulidad..."; López Olaciregui; "Clasificación de las Nulidades"). Para estos autores, el acto jurídico es producto de la conjunción armónica de la autonomía privada -que se concreta en la voluntad de los otorgantes- y del ordenamiento que la recoge y consagra: si la voluntad no se ajusta a los requisitos que el orden jurídico impone para su eficacia, el ordenamiento no la consagra y ello conduce a la invalidez del negocio jurídico otorgado.

Sobre tal base López Olaciregui define la invalidez como la no producción de los efectos queridos -ineficacia- por disposición de la ley, en virtud de los defectos constitutivos.

Es mi parecer que solamente considerando la sanción en un sentido muy estrecho -al modo keinesiano- como la reacción del ordenamiento jurídico frente a la ilicitud, se puede sostener -cual lo hace la doctrina minoritaria- que la invalidez no es una sanción; pues aceptando una noción más amplia de la sanción como consecuencia dañosa atribuida que comprende la invalidez precisamente en cuanto consecuencia por sí desventajosa, atribuida a la inobservancia de las disposiciones relativas a la formación de los actos jurídicos.

Consecuentemente, ha de entenderse a la invalidez como la sanción impuesta por la ley que priva de sus efectos regulares a un acto jurídico, en razón de una causa existente al momento de su celebración.

Y bueno es destacar, como colofón de lo expuesto, que tal invalidación ha de responder a una causa originaria: esto es, a un vicio o defecto esencial existente en el momento de la celebración del acto jurídico.

Es así que también por esta vía -lo adelanté- la conclusión a la que ha arribado mi distinguido colega no varía.

Y Vistos:

Por los fundamentos del Acuerdo que antecede, se confirma la sentencia apelada. Las costas de esta instancia se imponen a los demandados vencidos (art. 68, CPCC).

El doctor José Luis Monti suscribe la presente en virtud de lo dispuesto en el punto III del Acuerdo General de esta Cámara del 25.11.09.

El doctor Alfredo Arturo Kölliker Frers actúa conforme lo dispuesto en la Resolución de Presidencia de esta Cámara, nº 26/10 del 27.4.10. &#8212;Juan R. Garibotto. &#8212; José Luis Monti. &#8212; Alfredo Arturo Kölliker Frers.