*Corte Suprema de Justicia de la Nación*
*Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional*

Buenos Aires, 17 de mayo de 2016.-

Vistos los autos: "Recurso de hecho deducido por Daniel Eduardo Gurfinkiel, Patricia Sandra Vaineras y Elena Judith Gradel en la causa Gurfinkiel, Daniel Eduardo y otros c/ Lucero Sociedad Anónima s/ reivindicación", para decidir sobre su procedencia.

Considerando:

1°) Que contra la sentencia de la Sala J de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil que, al revocar la de primera instancia, rechazó la demanda por reivindicación, los actores dedujeron el recurso extraordinario cuya desestimación dio origen a la presente queja.

2°) Que el 28 de septiembre de 2005, los demandantes suscribieron boleto de compraventa a fin de adquirir el inmueble sito en El Salvador 5563/5565, recibiendo el día 12 de octubre del mismo año la posesión de manos del vendedor —Luis Osvaldo Mercado, titular registral— y firmando la escritura respectiva el 17 de octubre de 2005, previo estudio de títulos y pago del saldo de precio mediante transferencia bancaria.

Después de tomar posesión del bien, la ejercieron en forma plena y pacífica durante un mes: contrataron un seguro, pagaron los impuestos, realizaron gestiones para realizar modificaciones edilicias y construcciones en el inmueble, promovieron actuaciones administrativas para solucionar un tema con Ede-

nor, contrataron una empresa de seguridad para custodia y otra para hacer refacciones, etc.

3°) Que el 15 de noviembre de 2005, un oficial de justicia se hizo presente en el lugar dispuesto a llevar a cabo cierto lanzamiento ordenado en los autos caratulados "Lucero S.A. c/ Barraza, Héctor Oscar s/ desalojo por vencimiento de contrato" y pese a que los propietarios acreditaron su calidad de tales con la exhibición del título respectivo, el desahucio se llevó igualmente adelante por la fuerza, no obstante no haber sido parte en ese juicio ni ser los sujetos alcanzados por los efectos de la sentencia.

4°) Que en ese contexto es que se promovieron las presentes actuaciones tendientes a lograr la reivindicación del bien contra Lucero S.A., que opuso la excepción de prescripción adquisitiva argumentando que desde hacía más de veinte años que poseía el inmueble en forma pacífica y continua, tal como surgía de un pleito iniciado en el año 1997, en el cual nunca se había solicitado ni trabado la litis en el registro, lo que solo se hizo en el año 2006.

5°) Que la emplazada planteó la nulidad del título de los actores, manifestando que quien había cedido la totalidad de sus acciones en la sociedad Carlanto S.C.A. (empresa que le vendió a Mercado y este a los recurrentes), había muerto antes de hacerlo y que a la fecha en que se había hecho esa venta, Carlanto era una sociedad de plazo vencido.

6°) Que la alzada resolvió rechazar la citación al juicio de Carlanto S.C.A., Mercado y demás participantes de los

Corte Suprema de Justicia de la Nación
Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional

actos atacados de nulos —pedida por Lucero S.A.—, en la inteligencia de que la relación existente entre Carlanto S.C.A. y Mercado no guardaba vinculación con los hechos que debían dilucidarse en los presentes actuados.

No obstante ello, después de haber sido rechazada en pronunciamiento firme la demanda de Lucero S.A. en el juicio por usucapión y de que prosperara en primera instancia la reivindicación aquí en estudio, la cámara decidió tratar la nulidad planteada por la demandada y admitir su procedencia.

7°) Que los recurrentes tachan de arbitraria la sentencia por considerar que omite examinar cuestiones conducentes oportunamente planteadas por su parte y no constituye una derivación razonada del derecho aplicable con arreglo a las circunstancias comprobadas de la causa, todo lo cual importa un menoscabo a las garantías constitucionales de defensa en juicio y del debido proceso que justifican su descalificación como acto jurisdiccional.

8°) Que aducen que la demandada no tiene derecho a cuestionar el título en virtud del cual los actores adquirieron el inmueble en cuestión, por carecer de un interés personal y actual en la declaración de nulidad de dicho acto jurídico, desde el momento en que fue rechazada la usucapión esgrimida por su parte, según sentencia firme pasada en autoridad de cosa juzgada.

9°) Que en ese contexto, el fallo violaría expresamente los artículos 2° y 4° de la ley 27 y el artículo 116 de la Constitución Nacional, ya que resuelve una cuestión planteada por un tercero sin interés en la declaración de nulidad, además de que no existe nulidad sin perjuicio y no puede reputarse nulo o inexistente un acto jurídico sin haber dado oportunidad de ser oídas a las partes que lo celebraron.

10) Que sostienen que el pronunciamiento en crisis viola la cosa juzgada emanada de una resolución precedente dictada por la misma cámara y va en contra de los propios actos del tribunal a quo, por cuanto si el 21 de agosto de 2008 decidió en forma concluyente que el vínculo que había existido entre Carlanto S.C.A. y Mercado no guardaba vinculación con los hechos sobre los que incumbía expedirse en los presentes obrados, la alzada no podía el 31 de octubre de 2011 evaluar tales antecedentes y admitir una nulidad sin dar oportuna intervención a quienes habrían celebrado el supuesto acto inválido.

11) Que alegan que el fallo omite diferenciar los actos internos y externos de una sociedad, llegando al extremo de desconocer que la sociedad es una persona distinta a la de sus socios, pues la dueña del inmueble y titular registral era la sociedad Carlanto S.C.A. y quien vendió el bien fue esta última y no sus socios, tal como surgía del estudio de títulos efectuado por un escribano público que no fue redargüido de falsedad por la parte demandada.

12) Que los agravios de los apelantes suscitan cuestión federal para su consideración por la vía intentada, pues

aunque remiten al examen de cuestiones de derecho común y procesal que, como regla y por su naturaleza, son extrañas a la instancia del artículo 14 de la ley 48, ello no es óbice para descalificar lo resuelto cuando, con menoscabo de garantías que cuentan con amparo constitucional, la alzada ha prescindido de dar un tratamiento adecuado a la controversia, con arreglo a las constancias de la causa y las normas aplicables (Fallos: 310:1882; 311:561, 935, 1171, 1229, 1515 y 2437; 312:177, 1058 y 1897; 317:1139).

13) Que, en tal sentido, parecería evidente la contradicción en que habría incurrido la alzada cuando, después de excluir del pleito a quienes habrían participado en los actos atacados de nulos —transmisión de acciones y dos ventas sucesivas del inmueble de autos— y de afirmar que tales hechos no debían ser dilucidados en esta causa, fundó su sentencia justamente en el estudio de las cuestiones que originariamente había reputado ajenas a la litis.

14) Que, por lo demás, no puede soslayarse que la solución propiciada por la cámara desconoce los alcances de la protección al adquirente de buena fe y a título oneroso contemplada por el artículo 1051 del código civil entonces vigente, al tiempo que admite la procedencia de un planteo de quien carecería de legitimación para formularlo desde que su situación frente al inmueble —en que habría fundado su defensa— habría quedado sin sustento alguno al serle rechazada la demanda de prescripción adquisitiva en pronunciamiento firme.

Por ello, se hace lugar a la queja, se declara formalmente admisible el recurso extraordinario y se deja sin efecto la decisión apelada. Con costas (artículo 68 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación). Vuelvan los autos al tribunal de origen a fin de que, por medio de quien corresponda, proceda a dictar un nuevo fallo con arreglo a lo expresado. Agréguese la queja al principal. Reintégrese el depósito de fs. 1 bis. Notifíquese y devuélvase.

RICARDO LUIS LORENZETTI

ELENA I. HIGHTON de NOLASCO

JUAN CARLOS MAQUEDA

*Corte Suprema de Justicia de la Nación*

*Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional*

Recurso de queja interpuesto por **Daniel Eduardo Gurfinkiel, Patricia Sandra Vaineras y Elena Judith Gradel**, representados por el **Dr. Rubén Saúl Mindel**, con el patrocinio del **Dr. Julio César Rivera.**

Tribunal de origen: **Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala J.**

Tribunal que intervino con anterioridad: **Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 24.**