Expediente: **3491/07**
Carátula: **AGUSTIN FERRER SACIF C/ FERRER ROMINA PAOLA S/ NULIDAD**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1**
Tipo Actuación: **FONDO CON FD**
Fecha Depósito: **16/04/2024 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - CARLOS, VICTOR RAUL-POR DERECHO PROPIO
27202185563 - FERRER SIEBER, PATRICIA LIA-HEREDERO DEL DEMANDADO
27202185563 - FERRER SIEBER, NARCISO BERNARDO-HEREDERO DEL DEMANDADO
20164584306 - FERRER SIEBER, ROMINA PAOLA-DEMANDADO/A
90000000000 - FERRER, NARCISO EDGARDO-DEMANDADO - FALLECIDO
20171909261 - RODRIGUEZ, JOSE LUIS-PERITO
20279615442 - AGUSTIN FERRER SACIF, -ACTOR/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

ACTUACIONES N°: 3491/07

H102314867749

San Miguel de Tucumán, Abril de 2024.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: **"AGUSTIN FERRER SACIF c/ FERRER ROMINA PAOLA s/ NULIDAD"** (Expte. n° 3491/07 – Ingreso: 14/12/2007), de los que

RESULTA:

En fecha 14/12/2007 se presentó el letrado Victor Raúl Carlos en carácter de apoderado de la razón social AGUSTIN FERRER S.A.C.I.F. e inició acción de nulidad del acto jurídico formalizado en escritura N° 884 del 15/12/2003 en contra de Romina Paola Ferrer Sieber Ovejero, DNI N° 32.371.846, con domicilio en calle José Colombres N° 1765 de esta ciudad de San Miguel de Tucumán.

Persiguió como objeto la nulidad del acto jurídico formalizado mediante la citada escritura N° 884 del 15/12/2003 de compraventa y -en el mismo acto- de donación gratuita por la que se confirió la transferencia de un inmueble de legítima propiedad de la persona jurídica representada en ese negocio jurídico por el Sr. Narciso Edgardo Ferrer, ex presidente del directorio y como comprador y donante el mismo Sr. Narciso Edgardo Ferrer.

Afirmó que en dicha escritura se hizo la donación gratuita a la Sra. Romina Paola Ferrer Sieber Ovejero y que se transfiere ilegítimamente de la sociedad un inmueble de propiedad horizontal sito en Buenos Aires, Partido de Villa Gesell, Balneario de Villa Gesel, frente a Avenida Costanera y Avenida 1 N° 1065, 9° piso "D", identificación catastral: partida inmobiliaria 125-35175, circunscripción VI, sección A, Manzana 57, Parcela 7 -a- Subparcela 35, Matrícula 8213/35, polígono

10-03, I - 52, designación según plano: 125-5-89.

Manifestó que el inmueble de propiedad de Agustín Ferrer S.A.C.I.F. fue transferido en base a un acta de asamblea extraordinaria nula de nulidad absoluta e impugnada por otra asamblea extraordinaria. Adujo que el acta de asamblea extraordinaria N° 75 de fecha 08/11/2000, que es la que autorizaba la venta, ha sido dejada sin efecto y que por lo tanto dicha transferencia ha resultado ineficaz.

Entendió que siendo imprescindible, entre otras premisas, la observancia de ciertos recaudos para la realización de la asamblea como ser los requisitos de convocatoria, de reunión, deliberación y unanimidad y mayoría absoluta para la disposición del patrimonio social; el acto jurídico consecuente deviene nulo, por irregularidades de nulidad absoluta, que conllevarían la falta de consentimiento social resoecto de la decisión societaria. Citó jurisprudencia.

Agregó que si la imperfección, o como en el caso, la inmoralidad del acto atenta contra los intereses colectivos o generales, será de nulidad absoluta. Citó jurisprudencia.

Asimismo expresó que el Sr. Narciso Edgardo Ferrer, ex-presidente del directorio de la empresa, no estaba legitimado para representar a la sociedad debido a que utilizó en la citada escritura un acta de asamblea nula de nulidad absoluta al realizar la venta en tal carácter y por consiguiente realizar la compra del inmueble y realizar otros actos jurídicos. Alegó que la nulidad de dicha escritura se debe a la existencia de vicios *ab initio* que extinguen las circunstancias sobrevinientes. El contrato es nulo y carente de todo efecto jurídico cuando le faltan elementos necesarios para su constitución, así la falta de capacidad en la sociedad vendedora para ser parte a través de su representante legal.

Indicó que la acción intentada en autos se basa en que el justo título no fue perfecto, ya que fue otorgado por una persona incapaz, en este caso incapaz para vender; y su correlativo de que persona alguna puede comprar de un incapaz. Así también en cuanto dicho acto jurídico de compraventa plasmada en escritura es viciado por la falta de un elemento esencial como es el precio y la no expresión en dicha escritura consecuentemente del pago.

A continuación transcribió el art. 271 de la Ley de Sociedades y alegó que el contrato plasmado en la escritura adolece de vicios insubsanables, por no reunir los requisitos de ese artículo, porque en la asamblea no existió quórum, tampoco hubo conformidad de la Sindicatura. Asimismo citó el art. 272 de la Ley de Sociedades y adujo que hubo colisión de intereses en el momento en que se efectuó la deliberación del órgano.

En cuanto a la invalidez de la negociación manifestó que en el cuerpo de la escritura en cuestión, no existe cláusula de precio y que se causó daño económico a la sociedad, sin la conformidad expresa o tácita de los consocios. Expuso que el negocio no fue ratificado por la asamblea, tornando nulo el acto jurídico.

Alegó que la actuación del presidente del directorio a título personal que ha contratado con la sociedad violó la prohibición de la LSC, art. 271, por tanto la negociación no fue válida y fue desfavorable al ente societario porque medió un aprovechamiento indebido por parte del Sr. Narciso Edgardo Ferrer -por entonces presidente del directorio- al celebrar contrato en el que él tenía un interés, en el cual se realiza en el mismo acto la donación del inmueble a la Sra. Romina Paola Ferrer.

Expresó que ese acto jurídico se vió aún más agravado porque como producto de esa disposición la sociedad no percibió pago alguno, es decir nunca fue imputado el pago al giro de la sociedad, pues nunca ingresó a la sociedad suma de dinero alguna proveniente del comprador.

En relación al interés contrario, citó los arts. 241 y 272 de la LSC y afirmó que la infracción a la prohibición determina la nulidad del voto del director y su responsabilidad por los daños y perjuicios que haya sufrido la sociedad. Sostuvo que el negocio jurídico realizado por el Sr. Narciso Edgardo Ferrer en representación de la Sociedad Anónima en base a un acto nulo de nulidad absoluta, y aún continuar la acción negocial en la compra como persona física denota una conducta en violación al espíritu plasmado por los artículos enunciados arriba, alega que surge evidenciada la extralimitación del objeto jurídico negocial por no ser viable la participación del mismo Sr. Ferrer en el doble carácter de vendedor y representante de la sociedad por una parte y comprador al mismo tiempo por otra parte. Enfatizó que no puede considerarse que el acto desarrollado por el ex-presidente de la sociedad fuera en base a un cúmulo de poderes y facultades legítimas, porque fue en oposición a la ley, al estatuto, e írrita y lesiva a la persona jurídica. Citó el art. 1161 del Código Civil.

Acápite siguiente basó la nulidad de la venta en que: a) No hubo capacidad jurídica en la sociedad anónima para vender y b) No consta en la escritura precio de venta alguno.

Resaltó que el pago del precio de la venta no se realizó, lo que deviene un fundamento más para declarar la nulidad del acto jurídico de venta, atento al incumplimiento de la obligación de parte del comprador, ya que ésta no debería devolver el dinero y el dominio de la propiedad inmueble regresaría lisa y llanamente al patrimonio de la sociedad.

Destacó que la escritura n° 884 de fecha 15/12/2003, realizada en la Escribanía de Registro N° 51 - Escribanía Moreno de Odstrcil- en su contenido reza en su página primera vuelta: “Bajo tales condiciones, esta venta se realizó por la suma total de Pesos Veintisiete mil (27.000,00), suma que el vendedor recibió con anterioridad a este acto según surge del boleto de compraventa celebrado en fecha 30 de Octubre de 1997 el que debidamente sellado por la Dirección General de Rentas se agrega a la presente escritura, suma por la cual el representante de la sociedad vendedora otorga a través del presente instrumento el más eficaz recibo y carta de pago en forma ()”. Adujo que no figura el precio de la venta a realizarse por la sociedad vendedora Agustín Ferrer S.A.C.I.F. al comprador Sr. Ferrer, sino que se limita a establecer que tal fue el precio pagado por la sociedad cuando la compró a través de un boleto al anterior dueño Carlos Hugo Cherasco.

Finalmente trató la nulidad de la donación gratuita. Manifestó que en razón del fallecimiento del Sr. Narciso Edgardo Ferrer, en fecha 13/06/2005, la actora desiste la acción y no del derecho contra éste y dirige la acción directamente contra la Srta. Romina P. Ferrer Sieber Ovejero, actual beneficiaria por la donación gratuita.

Manifestó que es base de esta acción la anulación del acto de transferencia del inmueble, y la retroacción del dominio de la donación gratuita y que el inmueble vuelva a formar el patrimonio social. Concluyó que la acción de nulidad o invalidez del contrato determina retrotraer las cosas al tiempo anterior al contrato, porque dicha nulidad lo afecta íntegramente.

En fecha 18/02/2009 el actor adjuntó instrumental consistente en la escritura N° 2 del inmueble enunciado en autos comprado por Agustin Ferrer S.A.C.I.F. en fecha 06/01/1997 y acta de asamblea n° 82 de fecha 05/07/2003.

En fecha 20/05/2009, el actor amplió demanda realizando una descripción más detallada del inmueble (departamento, cochera y baulera) que se menciona en la escritura que se impugna de nulidad absoluta.

Asimismo, alegó la falta de pluralidad de firmas para la formación del consentimiento social. Adjuntó copia del acta constitutiva de Agustín Ferrer S.A.C.I.F. y adujo que en su art. 13, punto b) se establece que “el uso de la firma social en representación de la sociedad, está a cargo en forma

conjunta de dos Directores designados a tal efecto por el Directorio o de uno o más apoderados Directores o no de la Sociedad quienes mediante escritura pública designa el Directorio para actuar con este fin". Indicó que surge según cabeza de escritura que el Sr. Narciso Edgardo Ferrer ha suscripto la misma en soledad, faltando obviamente otra firma de otro miembro del directorio, por lo que la falta de una firma, es decir la formación del consentimiento de otro miembro del Directorio y demás requisitos inherentes y sociales que deberían haberse acompañado en la escritura N° 884 hacen que la misma sea de ningún valor.

En fecha 30/03/2011, el actor amplió nuevamente demanda en relación a la descripción del inmueble e hizo referencia a que la Escribanía N° 51 con la contestación del oficio requerido acompañó las copias del acto jurídico y de la documentación habilitante, es decir actas sociales N° 75, 77 y 83 -que sirven para basar la nulidad que se impetra- y boleto de compraventa.

Indicó que de las actas N° 75, 82 y 83 surge en forma clara y terminante una sola firma que pertenece al Sr. Narciso Edgardo Ferrer, es decir el representante legal de la sociedad y el único interesado. Sostuvo que dicha copia pertenece al libro de actas de la sociedad y es el medio por el cual la Escribana interviniente seguramente debió basarse legalmente para la confección de la escritura. Agregó que dicha acta no habilita en nada a la Escribana interviniente, puesto que el directorio de la sociedad necesita dos firmas, y siendo un integrante del mismo con un interés evidente (en el caso, el Presidente), éste debió abstenerse. En violación del derecho y las disposiciones estatuarias firmó solo el Sr. Narciso Edgardo Ferrer, por lo que no se puede afirmar que la escritura tuviera acabadamente "documentación habilitante".

Seguidamente destacó que el acta N° 75 es de fecha noviembre de 2000, posterior al boleto que forma parte de la documentación habilitante, cuando debería ser primera en el tiempo, puesto que primero se haría el acta que autoriza la venta y luego el boleto de compra venta que sería consecuencia de ella, pero resulta como documentación habilitante de dicha transferencia un supuesto boleto del año 1997 y un acta posterior del año 2000.

Por otro lado, resaltó que otra copia de "documentación habilitante" que la escribana adjunta es un boleto de compraventa suscripto por un ex socio, Héctor Eduardo Ferrer, en representación de la sociedad y el Sr. Ferrer Narciso Edgardo, Presidente del directorio. Explicó que en la escritura N° 884 de fecha 15/12/2003, en el renglón 49 no dice ni justifica que la realización de la misma necesita por imperio de la ley un acta de asamblea que justifique por qué el representante legal es reemplazado por Héctor Eduardo Ferrer.

La parte actora impugnó dicho boleto con los mismos fundamentos expuestos en la demanda, como así también en la primera ampliación de demanda, alegando que no puede hacer idónea a la escritura para habilitarla y hacerla eficaz. Adujo que a primera vista no se basta a sí misma para realizar la escritura que se cuestiona, puesto que el nombre de la sociedad es inexacto, y no son los mismos sujetos comprador y vendedor, como así tampoco es exacto el domicilio social. Expresó que parece un negocio jurídico entre personas que se obligan entre ellas. no teniendo valor jurídico para la sociedad con los alcances expuestos, y también resaltó que la escribana adjunta una acta N° 77 que nada tiene que ver con la escritura que se impugna.

Continuó diciendo que es nula la escritura que no tiene como documentos que la justifican, en el consentimiento social, la autorización del directorio para la venta y la autorización de la asamblea a su representante legal para representar a la sociedad. Asimismo, con el acta N° 83 de fecha 30/08/2004 donde se señala al Sr. Narciso E. Ferrer quien era presidente del Directorio es por un periodo que abarca desde el 30/08/2002 hasta el 30/08/2004, por lo que se designa claramente al representante legal de la sociedad anónima. Tal investidura social es incompatible -según alega-

con la suscripción de la escritura N° 884 del 15/12/2003.

Ofreció como prueba el informe respondido por el colegio de escribanos, en el que dicha institución denuncia las fojas de actuaciones de la Escribanía n° 51: protocolo notarial: M 00125491 M 00125487, realizadas en fecha 15/12/2003, son correctas, pero no lo son: las actuaciones notariales del primer testimonio: N 00151932 / N 151933, cuales fueron otorgadas, vendidas por el Colegio de Escribanos a la escribanía interviniente el día 17/12/2003, es decir dos días después de la fecha que dice haberla hecho y dado fé, puesto que así se indica al inicio de dicho instrumento: 15 de diciembre de 2003. Destacó que habría un fundamento más para atacar de nulidad la escritura referida al no corresponder el día real que se hace tal escritura, puesto que no coincide las fechas de venta con la realización del acto según como lo certifica nada menos que el Colegio de Escribanos.

Finalmente realizó una síntesis de los fundamentos de la nulidad y manifestó que conforme surge del escrito inicial de demanda, la acción impetrada es la nulidad de acto jurídico de la escritura n° 884 del 15/12/2003 de compra venta y donación, conforme surge del primer testimonio de fs. 29-30 y de la copia del protocolo notarial informada por la escribanía interviniente de fs. 80-81, que tiene su antecedente en el boleto de compraventa de fecha 11/11/1997 de fs 88-89. Expresó que dicha nulidad se funda en los vicios denunciados tanto en la demanda, como en la primera y en segunda ampliación a saber:

a) Falta de consentimiento social suficiente y en debida forma de Agustín Ferrer S.A.C.I.F., por no haber dado cumplimiento con el art. 13 del Acta Constitutiva de la sociedad;

b) Falta de precio en la escritura N° 884 del 15/12/2003, ya que no consta el ingreso de dicho monto en el Balance societario;

c) Incumplimiento del art. 241 de la ley de sociedades, en relación a la falta de aprobación del directorio o conformidad de la sindicatura, además de la falta de ratificación posterior de la operación de compraventa y donación de la escritura N° 884 del 15/12/2003;

d) Incongruencia en la fecha de la escritura del primer testimonio (15/12/2003) con la fecha de otorgamiento de las hojas de la actuación notarial en donde fueron realizadas (17/12/2003), conforme surge del informe del Colegio de Escribanos a fs 102-109;

e) Falta de calificación de la escribanía interviniente para la correcta confección de la escritura N° 884.

En fecha 10/05/2011 se ordenó que por tratarse de un litisconsorcio necesario se librara oficio a Mesa de Entradas a los fines de que informara si se encuentra abierto el sucesorio de Narciso Edgardo Ferrer; informe que tuvo resultado positivo en fecha 07/06/2011.

En fecha 08/07/2011 se ordenó librar oficio al Juzgado Civil en Familia y Sucesiones que la Quinta Nominación a fin de que remitiera o informara el estado procesal de la sucesión. En fecha 27/09/2011 el Juzgado informó que se dictó sentencia declaratoria que transcribe: “San Miguel de Tucumán 31 de marzo de 2011. AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDORESUELVO I°) DECLARAR únicos universales herederos del causante NARCISO EDGARDO FERRER DNI N° 7.041.329 a: Narciso Edgardo Ferrer Sieber; Patricia Lía Ferrer Sieber y Romina Paola Ferrer Sieber Ovejero en el carácter de hijos del causante. II°) Que este auto de Declaratoria de Herederos no es suficiente por sí para el otorgamiento de actos de disposición”.

En fecha 28/12/2011 el letrado Victor Raul Carlos comunicó que ingresó al Poder Judicial de Tucumán y solicitó que se suspendieran los plazos procesales.

En fecha 24/02/2012 se ordenó la suspensión de plazos procesales.

En fecha 28/11/2012 se apersonó la letrada Patricia Mónica Perdomo en carácter de apoderada de la Sociedad.

En fecha 06/03/2013 se ordenó citar a los accionados Patricia Lia Ferrer Sieber, Narciso Bernardo Ferrer Sieber y Romina Paola Ferrer Sieber Ovejero.

En fecha 17/05/2013 se apersonó la letrada Patricia Lía Ferrer Sieber por derecho propio y en patrocinio de Narciso Bernardo Ferrer Sieber y se allanó a la demanda.

En fecha 22/05/2013 se presentó Romina Paola Ferrer Sieber Ovejero con el patrocinio letrado de Próspero V. Barrionuevo e interpuso excepción previa de incompetencia. En fecha 10/11/2017 se resolvió no hacer lugar a la misma.

En fecha 29/05/2013, la letrada Patricia Lía Ferrer Sieber por derecho propio y en patrocinio de Narciso Bernardo Ferrer Sieber realizó una ampliación de contestación de demanda a la que en honor a la brevedad me remito (fs 165 a 168 del expediente físico); (págs. 333 a 339 del expediente digitalizado).

En fecha 31/07/2014 la parte actora solicitó anotación preventiva de litis y medida de no innovar sobre el inmueble en cuestión. Y en fecha 18/09/2014 se resolvió hacer lugar a la anotación preventiva de litis y rechazar el pedido de medida de no innovar.

En fecha 31/05/2017 se presenta Romina Paola Ferrer denunciando nuevo patrocinio a través del letrado Gustavo Luis Santillán.

En fecha 27/03/2019, la demandada Romina Paola Ferrer planteó excepción de falta de acción y contestó demanda.

Manifestó ausencia de legitimación jurídica de la parte accionante para la acción toda vez que quienes dicen ser socios de la persona jurídica actora no han acreditado dicha condición, limitándose a querer justificar dicha situación a través de actas societarias que tampoco han sido agregadas a estos actuados y que por ende no pueden conferir mandato, pretendiendo ejercitar una legitimación de la que no gozan. Adujo que encuentra acreditada la falta de legitimación para obrar de los representantes societarios sobre la existencia del derecho sustancial que se pretende ejercer, por no encontrarse legítimamente investidos como socios ni para otorgar poder, ni tampoco para llevar adelante la pretendida acción en representación de la persona jurídica.

Fundó la excepción en que quien lleva adelante la presente acción, resulta ser una Sociedad Anónima representada por personas físicas que alegan revestir la calidad de socios de ella. Sin embargo, no se sabe la forma y el modo en que estos “supuestos accionistas” se habían incorporado a dicha sociedad para ser reconocidos como socios accionistas de la misma. Adujo que tampoco se encuentra acreditada, la cantidad y calidad de las acciones que les corresponderían como así también la manera en que estarían integradas, y tampoco existen antecedentes de sus registros por ante la autoridad competente -Dirección de Personas Jurídicas y/o el Registro Público de Comercio-.

Destacó que, en el caso particular, la modificación que importa la incorporación de socios accionistas debe necesariamente encontrarse formalizada a través de instrumento público, especificando cuál es la participación del nuevo o nuevos accionistas, según las acciones que hubiera suscripto; y luego comunicar al Directorio su ingreso para que éste las registre en el Libro de Regsitro de Accionistas (art. 213 LS).

Agregó que, en el juicio de marras, los supuestos representantes de la parte actora no aportan al expediente, y menos en su demanda, a aquéllos instrumentos por medio de los cuales se acredite el modo en que adquirieron la condición de socio y su incorporación a la sociedad, sobre todo cuanto estas personas aparecen en los registros, según sus dichos, recién a partir de una supuesta asamblea de socios que, según se desprende de la copia del poder cuestionado por su parte mediante excepción, existe un acta de asamblea general ordinaria del 18/10/2005, sin que pueda sostenerse dicha condición de manera legal. Indicó que quien fue socio con calidad acreditada es el Sr. Narciso Ferrer, padre de Bernardo y de Patricia Lía, quien falleció en fecha 13/06/2005.

Advirtió que el deceso ocurrido es anterior a las asambleas antes mencionadas, una por la cual se habrían elegido autoridades (18/10/2005) y la otra por la que se confiere poder (acta n° 95 del 28/04/2006), lo que prueba que los representantes tomaron la sociedad por asalto y no mediante los procedimientos legales dispuestos por la Ley 19.550. Tampoco existe una autorización del Juez de Sucesiones que les habilite a los herederos del causante a continuar en la S.A. con una designación provisoria para ello, como representantes de su padre premuerto, lo que necesariamente debe concretarse con una Resolución judicial a tal fin, lo que tampoco se encuentra acreditado en autos.

Sostuvo que las condiciones de socios alegadas no han sido acreditadas debidamente, como tampoco lo ha sido el mandato para instar la acción dispuesto de manera expresa por la asamblea de accionistas. Enfatizó que el accionista Narciso Edgardo Ferrer L.E. N° 7.041.329, integrante de la S.A. Agustin Ferrer S.A.C.I.F., también fue en vida su padre, y expuso que es heredera legítima de su masa patrimonial.

Denunció que el proceso sucesorio de su padre fue abierto -según sentencia de fecha 01/06/2010- por ante el Juzgado de Familia y Sucesiones de la 9° Nominación, autos caratulados: "Ferrer Narciso Edgardo s/ Sucesión", Expte N° 3225/05. Indicó que en fecha 31/03/2011 se dictó sentencia declaratoria de herederos, a favor de Narciso Bernardo Ferrer Sieber, Patricia Lía Ferrer Sieber y Romina Paola Ferrer Sieber Ovejero.

Adujo que para que la sociedad actora estuviera debidamente representada, resultaba necesario que se hicieran cargo de la misma aquéllos que acreditaran su vínculo con el socio fallecido, de la persona jurídica. Expresó que es heredera legítima del accionista Narciso Edgardo Ferrer de quien dice que fue su padre y que también es padre de los falsos representantes de la S.A. que actúan como presidente de facto del directorio. Resaltó que su medio hermano Narciso Bernardo Ferrer es quien confiere poder para juicios en primera instancia al Dr. Victor Raúl Carlos y luego a la Dra. Perdomo; y que su media hermana Patricia Lía Ferrer es la actual abogada en representación de ellos mismos a la vez, como codemandados. Mencionó que encuentra en esta situación Narciso Bernardo Ferrer como presidente del directorio y representando a la S.A. actora; y como accionista sin título que lo legitime como tal, en calidad de demandado.

Sostuvo que en el juicio sucesorio de su padre no existen denunciadas como parte del acervo patrimonial del causante las acciones que tenía en la sociedad actora. Tampoco existe pedido formal y por escrito a través de cual se solicite la administración provisoria del sucesorio para poder proceder a la designación provisional de un representante de la S.A. que pueda actuar como legitimado para poder llevar adelante actos societarios, sean éstos internos o externos. Agregó que para que ello pudiera suceder, necesariamente se requeriría su intervención y aprobación, toda vez que tiene idéntica proporción en el sucesorio que la que le corresponde sobre el paquete accionario.

Seguidamente manifestó que el Sr. Narciso Bernardo Ferrer decidió por motus propio hacerse cargo de la presidencia de Agustin Ferrer S.A.C.I.F. sin la legitimación de su designación que sólo podría haber obtenido a través de la Asamblea Ordinaria que prevé el art. 234, inc 2 de la Ley de

Sociedades. Mencionó que para lograr su objetivo y sortear las formalidades legales, junto con la otra heredera Patricia Lía Ferrer, omitieron denunciar las acciones que su padre tenía en la S.A. actora, como parte del patrimonio y autotitulándose Presidente del directorio, llevó adelante una Asamblea en fecha 18/10/2005, a pocos meses del deceso de su padre ocurrido en junio de 2005, para poder manejar a su antojo la firma societaria.

Alegó que en sus funciones de presidente, su medio hermano Narciso Bernardo se puso al frente de la administración y dirección de la sociedad, pero no para cumplir con el objeto para el cuál la misma había sido creada, sino para realizar actividades que encierran un interés personal en desmedro de su condición de hija extramatrimonial y así poder accionar discrecionalmente para despojarla de una propiedad legítimamente otorgada por su padre.

Acápite aparte procedió a contestar demanda, realizó una negativa general de todos los hechos invocados por la parte actora e impugnó por adulteración y por falsa el acta N° 82 por tener borrada y sobreescrita la fecha 2003 y por tener sobreescrita en el punto 2 del orden del día, el N° 75, sin las correspondientes salvedades refrendadas en la mismas o bien en otro instrumento.

Manifestó que los Sres. Narciso Bernardo Ferrer y Patricia Lia Ferrer, resultan ser sus medios hermanos, de acuerdo a la declaratoria de herederos, dictada en fecha 31/03/2011.

Relató que su padre integraba la sociedad Agustín Ferrer S.A.C.I.F.I., conjuntamente con su hermano, también fallecido, Hector Eduardo Ferrer; y que al fallecer su padre en el mes de junio del 2005 y como su legítima heredera le correspondía y le corresponde una porción igual a la de sus medios hermanos en dicho sucesorio, al cual concurrieron en igualdad de condiciones y proporciones, al acervo hereditario del causante. Expone que la sociedad en cuestión, al formar parte de su patrimonio, integra o debe integrar la masa del sucesorio, por lo que debió ser denunciada en el mismo por quienes pidieron su apertura, lo cual fue omitido a propósito.

Indicó que le corresponde el 33,3333% sobre el paquete de acciones de la sociedad Agustín Ferrer S.A.C.I.F.I., por lo que le corresponde deliberar en las asambleas y su voz debe ser escuchada en igual sentido y en la proporción que corresponda. Enfatizó que nada de ello ocurrió y sus hermanos decidieron subirse a la sociedad para dirigir sus destinos contra su persona, llevando adelante actos de disposición que estuvieron perfectamente habilitados y conformados.

Denunció que los excesos cometidos por sus hermanos se traducen y traslucen en el Acta de Asamblea N° 82 de julio de 2003, groseramente fraguada con tachaduras y sobreescritos que nunca fueron salvados en el mismo acto o mediante acta posterior, evidenciando la voracidad que tienen sus medios hermanos de despojarla de un bien legítimamente adquirido.

Expresó que todo lo que ha sido señalado de nulo no resulta ni surge de las propias actuaciones y tampoco se materializa en los hechos. Destacó que el objeto principal de la sociedad es la locación de inmuebles de su propiedad, compra y venta de capitales inmobiliarios o mobiliarios, lo que se desprende del artículo tercero y cuarto del estatuto de la sociedad. Manifestó que la compra que se hizo en el año 1997 del inmueble ubicado en Villa Gesell, se hizo dentro del objeto que perseguía la sociedad y con capitales de la misma pagando la suma de $27.000, cuyo dinero fue obtenido de la venta de un inmueble que le pertenecía y que se encontraba ubicado en Concepción, la cual fue perfectamente descripta en la Escritura N° 884 de fecha 12/12/2003, con lo que no sólo existía un precio de venta, sino que también estuvo determinado en el acta cuestionada. Asimismo, adujo que la donación del inmueble se hizo siempre como adelanto de herencia y debido a su calidad de hija legítima, a través de escritura pública y con todas las formalidades de ley.

Explicó que el acta de asamblea N° 75 de fecha 12/11/2000, a través de la cual se autoriza la venta del bien inmueble cuestionado, no necesitaba la publicidad de su llamado y cumplir con los recaudos del art. 237 de la LSC, porque la misma se constituía con los dos socios que tenían mayoría de capital y por lo tanto la reunión no sólo reunía los requisitos de ley, sino que también fue decidida por unanimidad, conforme lo dispone la norma. Adujo que de este modo, contando con la autorización de la sociedad exteriorizada en el acta N° 75, se llevó adelante la transferencia del inmueble en cuestión a favor de su persona en condición de donataria.

Posteriormente, indicó la falsedad del acta de asamblea N° 82, ya que adolece de serias modificaciones y patentes adulteraciones que no han sido salvadas, antes del cierre de la misma o bien a través de un acta posterior. Mencionó que puede verse con claridad que el año de celebración está borroneado y sobreescrito, como así también en el punto 2 del orden del día en donde ha sido sobreescrito el N° 75 por sobre el signo que indica a la verdadera acta que se quiere dejar sin efecto y que es la n° 77.

Destacó que en el acta N° 83, donde se designa presidente del Directorio a su padre Narciso Edgardo Ferrer, no se justifican ni se enmiendan estas raspaduras y sobreimpresos, con lo que le resulta aplicable por la época en que se hicieron la prohibición que contenía el art. 54 del Código de Comerció en su inciso 3° de hacer interlineaciones, raspaduras o enmiendas, y para el caso que ello ocurriera se debía salvar mediante un nuevo asiento hecho en la fecha en que se advierta la omisión o el error. Así sostuvo el acta cuestionada N° 82 fue adulterada con el sólo propósito de engañar al tribunal y aportar mediante un falso instrumento, una prueba también falsa que le permitiría a la actora sostener su embuste, puesto que caso contrario no existen en estas actuaciones elementos de fuste que sean determinantes para avalar la infundada demanda de nulidad.

Finalmente se refirió a la caducidad del derecho de impugnación. Manifestó que el derecho de impugnación de la Asamblea Extraordinaria de fecha 12/11/2000, a través de la adulterada acta N° 82 de fecha 05/07/2003, en caso de ser reconocida pese a las tamañas irregularidades que la misma encierra, está caduco conforme lo dispone el art. 251 de la Ley de Sociedades que dispone que la resolución de la asamblea adoptada en violación a la ley, el estuto o el reglamento puede ser impugnada de nulidad por los accionistas que no hubieren votado favorablemente en la respectiva decisión y por los ausentes que acrediten la calidad de accionistas a la fecha de la decisión impugnada; en un plazo de tres meses contados a partir de la clausura de la asamblea que se quiere impugnar. Así, concluyó que la acción de impugnación estaría por demás caduca atento haber transcurrido tres años contados a partir de la celebración de la asamblea, ocurrida según el acta N° 75 el 12/11/2000.

Corrido el traslado de ley de la excepción de falta de acción, en fecha 15/05/2019 la parte actora contestó dicho planteo solicitando su rechazo con costas.

Manifestó que de la lectura de la articulación de la demandada, se advierte que adolece de conceptos claros que permitan definir quiénes son las partes involucradas en el proceso. Citó el art. 141 del Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación y expresó que quien ejerce la acción es Agustín Ferrer S.A.C.I.F., cuya naturaleza jurídica es ser una persona ideal, quien está legitimada activamente para promover este proceso y obtener la consiguiente resolución judicial sobre tal objeto. Adujo que tal condición queda acreditada en autos, con la documentación adjuntada en la demanda: a) informe del Registro Inmobiliario, b) Copias de Actas societarias y c) Acta de impugnación N° 86.

Por otro lado, en relación al cuestionamiento que realizó la demandada respecto a la asamblea de socios indicó que en ninguna oportunidad planteó la acción ordinaria de nulidad. Adujo que las actas

societarias (acta de asamblea general N° 87 del 18 de Octubre de 2005) fueron expuestas a la vista ante la Escribana que intervino en esa oportunidad, además de obrar agregadas en el libro de protocolo de la Escribanía N° 18 las copias certificadas de tales actas.

Asimismo, indicó que la demandada pretende cuestionar según sus aseveraciones la copia del poder, lo cual resulta improcedente por cuanto la privación del efecto de la fe pública otorgada al instrumento público recién se produce cuando se ha dictado sentencia en juicio civil o criminal declarando falso. Adujo que el instrumento goza de plena fe y si la demandada pretende privarlo de su efecto debió impugnarlo. Alegó que el Sr. Bernardo Ferrer Sieber asumió su rol de presidente del Directorio, habiendo cumplido todas las previsiones legales.

Por último, respecto a que la sociedad no puede demandar de nulidad a los socios por sus propios actos, indicó que se advierte que la demandada no ha merituado que no es la sociedad quien demanda por nulidad a sus socios, sino que se inicia acción de nulidad del acto jurídico formalizado en escritura N° 844 del 15/12/2003 como compraventa y en el mismo acto la donación gratuita por la que se confirió la transferencia de un inmueble de legítima propiedad de la persona jurídica representada en ese negocio jurídico por el Sr. Narciso Edgardo Ferrer en el doble carácter de ex presidente del directorio por un lado, y comprador y donante por otro lado, siendo que en la misma escritura éste hizo donación a favor de la Srta. Romina Paola Ferrer Sieber Ovejero.

Mediante decreto de fecha 28/02/2020 se abrió la causa a prueba. La primera audiencia se realizó el 29/03/2022 y se proveyeron las pruebas ofrecidas por el actor y los demandados conforme surge del acta de igual fecha.

En fecha 04/05/2022 la letrada Patricia Mónica Perdomo renuncia como apoderada de la parte actora. Y en fecha 20/05/2022 se presenta en su reemplazo el letrado Pablo Rank como apoderado de la Sociedad.

La segunda audiencia se llevó a cabo el 03/06/2022 en donde se produjeron las pruebas de absolución de posiciones y testimonial de reconocimiento, y se fijó un plazo de 15 días para la producción de la pericial caligráfica, todo conforme el acta que consta en el SAE en fecha 05/06/2022.

En fecha 15/06/2022 el perito calígrafo Jose Luis Rodriguez presentó dictamen pericial. Corrido el traslado del mismo, en fecha 29/07/2022 la parte actora solicitó ampliación de pericia y en fecha 01/08/2022 la parte codemandada Impugnó la misma. Todo lo cual fue contestado por el perito en fecha 16/08/2022.

En fecha 31/08/2022 se clausuró el período probatorio y se pusieron los autos para alegar por el término de 6 días. La parte demandada Romina Paola Ferrer alegó en fecha 25/09/2022, el actor en fecha 26/09/2022 y la parte codemandada en fecha 03/10/2022.

Mediante decreto del 29/06/2023 los autos fueron llamados a despacho para dictar sentencia, y

CONSIDERANDO:

1. Ley aplicable.

Resultan aplicables al presente caso las disposiciones del derogado Código Civil (Ley 340 y modificaciones), en razón de la fecha en que se produjeron los hechos y las consecuencias jurídicas que se denuncian (anteriores a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, Ley 26.994). Corresponde dilucidar la nulidad o validez del acto jurídico contenido en la escritura N° 884 del 15/12/2003. Mediante tal instrumento se concretó la compraventa y donación sobre un inmueble

de propiedad horizontal sito en Buenos Aires, Partido de Villa Gesell, Balneario de Villa Gesell, frente Avenida Costanera y Avenida 1 n° 1065, 9° piso “D”, identificación catastral: partida inmobiliaria 125-35175, circunscripción VI, sección A, Manzana 57, Parcela 7 -a- Subparcela 35, Matrícula 8213/35, polígono 10-03, I - 52, designación según plano: 125-5-89.

2. Planteo de falta de acción.

Con carácter previo a abordar la cuestión de fondo corresponde analizar la defensa de falta de acción opuesta por la demandada Romina Paola Ferrer.

La accionada alega que se encuentra acreditada la falta de legitimación para obrar de los representantes societarios sobre la existencia del derecho sustancial que se pretende ejercer, al no encontrarse legítimamente investidos como socios, ni para otorgar poder ni para llevar adelante la pretendida acción en representación de la persona jurídica a la que dicen representar los actores.

Funda la excepción en que quien lleva adelante la presente acción resulta ser una Sociedad Anónima representada por personas físicas que alegan revestir la calidad de socios de ella, pero que no se sabe la forma y el modo en que estos “supuestos accionistas” llegaron a investir dicha calidad, y considerando que tampoco existen antecedentes de sus registros por ante la autoridad competente Dirección de Personas Jurídicas y/o Registro Público de Comercio.

Asimismo surge que cuestiona la copia del poder general para juicios adjuntado por la actora, en razón de que se desprende del mismo la existencia de un acta de asamblea general ordinaria del 18/10/2005, sin que pueda sostenerse dicha condición de manera legal. Sostiene que las condiciones de socios alegadas por estas personas. que dicen representar a la sociedad actora, no han sido acreditadas debidamente, como tampoco lo ha sido el mandato para instar la acción dispuesto de manera expresa por la asamblea de accionistas.

Ahora bien, de la lectura del planteo realizado por la demandada, observo que los fundamentos de la misma van dirigidos a atacar a la representación de la Sociedad.

A fin de evitar confusiones y de dar claridad resulta pertinente distinguir entre la excepción previa de falta de capacidad o personería y la defensa de fondo de falta de legitimación o acción.

La excepción de falta de capacidad o personería procede en dos situaciones distintas: a) en el caso de falta de capacidad procesal de los litigantes, esto es cuando el actor o el demandado sean civilmente incapaces para estar en juicio en forma absoluta o relativa; b) en el supuesto de carencia o insuficiencia de representación, cuando el mandato adolezca de defectos de forma, o la actuación del mandatario no se ajuste a los términos en que ha sido conferido el poder. (Código Procesal Civil de Tucumán, Directores: Bourguignon-Peral, Tomo I, pág. 795).

Por el contrario la defensa de falta de legitimación o acción, se configura cuando alguna de las partes no es titular de la relación jurídica sustancial en que se basa la pretensión, en tal caso se trata de una defensa de fondo (Código Procesal Civil de Tucumán, Directores: Bourguignon-Peral, Tomo I, pág. 795). Palacio expresa que la defensa de falta de acción -o legitimación para obrar- tiene por objeto poner de manifiesto que el actor o el demandado no son titulares de la relación jurídica sustancial en la que se funda la pretensión procesal en cuanto al fondo, es preciso que quienes de hecho intervienen en el proceso sean quienes deben figurar en ese proceso concreto asumiendo tal calidad (Cfr. Código Procesal Civil de Tucumán, Directores: Bourguignon - Peral, Tomo I B, pág. 1139).

Habiendo distinguido lo anterior, puedo concluir que los argumentos esbozados por la accionada son propios de una defensa previa de falta de personería y no de una excepción de fondo de falta de

acción.

Como consecuencia de lo precedente, la excepción interpuesta por la demandada fue erróneamente planteada, por lo que corresponde rechazar la misma.

Sin perjuicio de lo anterior, los argumentos de la demandada tampoco hubieran resultado viables para una defensa de falta de personería. Tengo a la vista copia del testimonio de Escritura N° 173 de fecha 12/07/2007, pasada por ante la Escribana Pública Blanca Estela Contreras de García, titular del Registro N° 18. De allí surge que comparece el señor Narciso Bernardo Ferrer, DNI N° 17.270.761, en el carácter de Presidente del Directorio de la firma “AGUSTIN FERRER SOCIEDAD ANONIMA COMERCIAL, INDUSTRIAL Y FINANCIERA” y otorga poder general para juicios al Dr. Victor Raul Carlos. Asimismo se menciona en dicho instrumento que se acredita lo denunciado con: Acta de Asamblea Ordinaria número 87 de fecha 18/10/2005 de designación en el cargo invocado y c) Acta de Directorio número 95 de fecha 28/04/2006, en la cual se autoriza el otorgamiento de poder.

Resulta necesario destacar que el otorgamiento de poder general para juicios se realizó a través de la Escritura N° 173 y que la misma reviste la calidad de instrumento público. Por lo que la misma ley le reconoce autenticidad. Esta presunción de autenticidad es consecuencia de la fe que merece el escribano interviniente. De manera tal que hacen plena fe de la existencia material de los hechos que el escribano público hubiese enunciado como cumplidos por él mismo o que han pasado en su presencia. Por ello, considero que la fuerza y eficacia probatoria de la copia de testimonio de escritura pública aportada por la parte actora no puede desconocerse sin demostrarse la falsedad por la vía correspondiente (redargución de falsedad), cuestión que no se verifica en autos.

La circunstancia de que la designación del Sr. Narciso Bernardo Ferrer como socio o Presidente de la Sociedad no haya sido inscripta en el Registro Público de Comercio, no afecta a la validez de su representación en el acto de otorgamiento de poder como parece entenderlo la accionada. Ello así por cuanto la inscripción tiene efectos meramente declarativos, y la designación produce sus efectos desde la decisión asamblearia y no desde el acto de inscripción que cumple solamente una función publicitaria.

Lo anterior también surge corroborado por la propia prueba informativa ofrecida por la demandada, en la que la Dirección de Personas Jurídicas en fecha 12/04/2022 informa que las sociedades anónimas por sus características no están obligadas a inscribir las transferencias de acciones, por lo que sólo pueden constatar los accionistas originarios (que sí deben registrarse).

La mayoría de la doctrina y jurisprudencia sostiene que la inscripción tiene sólo efectos declarativos, en cuanto la designación tiene efecto como tal desde la decisión asamblearia y no desde el acto de la inscripción, que sólo cumple la función de ser una forma de publicidad. "Si se omite la inscripción se aplica el art. 12 y la sociedad quedará obligada hacia los terceros por cuanto actuaren los directores reemplazados como así también por lo que actuaren los nuevos" (Cf. Rouillon, Adolfo Adolfo N. -Director-, Alonso, Daniel F. -Coordinador.; Código de Comercio Comentado y Anotado, Tomo III, página 645. La Ley, Buenos Aires, 2006. Con nota -31- de Halperín-Otaegui, Sociedades Anónimas, pág. 468. Depalma, Buenos Aires 1998).

Por lo demás, tampoco la parte demandada, acreditó haber impugnado por la vía legal pertinente y dentro del plazo que tenía para hacerlo, la legitimidad del acta asamblearia N° 85 por la cual se designa presidente del directorio al Sr. Narciso Bernardo Ferrer.

Acreditado entonces el carácter de representante invocado por el Sr. Narciso Bernardo Ferrer en el acto de otorgamiento de poder general para juicios, La sociedad puede válidamente dirigir la acción

de nulidad de la compraventa y donación.

Por último, volviendo a la excepción de falta de acción, no existe en estas actuaciones prueba alguna que acredite la falta de legitimación para obrar de la firma Agustín Ferrer S.A.C.I.F.. Por el contrario, surge claro de los términos de la demanda que la Sociedad mencionada se encuentra legitimada. En efecto, la presente acción tiene por objeto la nulidad del acto jurídico formalizado en escritura N° 884 del 15/12/2003, de compraventa y donación. En dicha escritura, observo que interviene expresamente Agustín Ferrer Sociedad Anónima, Comercial, Industrial y Financiera, CUIT 30-62132118-4 a través de su presidente Narciso Edgardo Ferrer, por lo que es evidente que la Sociedad es titular de la relación jurídica sustancial en que se basa la pretensión.

En virtud de lo expuesto, corresponde rechazar el planteo de falta de acción formulado por la demandada Romina Paola Ferrer Sieber Ovejero.

3. Hechos conducentes.

La firma Agustin Ferrer S.A.C.I.F. interpone acción de nulidad del acto jurídico contenido en la escritura N° 884 del 15/12/2003 de compra venta y donación, que tiene su antecedente en el boleto de compraventa de fecha 11/11/1997. Expresa que dicha nulidad se funda en los siguientes vicios: a) falta de consentimiento social suficiente y en debida forma de Agustín Ferrer S.A.C.I.F., por no haber dado cumplimiento con el art. 13 del Acta Constitutiva de la sociedad; b) Falta de precio en la escritura N° 884 del 15/12/2003, ya que no consta el ingreso de dicho monto en el Balance societario; c) Incumplimiento del art. 241 de la ley de sociedades, en relación a la falta de aprobación del directorio o conformidad de la sindicatura, además de la falta de ratificación posterior de la operación de compraventa y donación de la escritura N° 884 del 15/12/2003; d) Incongruencia en la fecha de la escritura del primer testimonio (15/12/2003) con la fecha de otorgamiento de las hojas de la actuación notarial en donde fueron realizadas (17/12/2003), conforme surge del informe del Colegio de Escribanos a fs 102-109; e) Falta de calificación de la escribanía interviniente para la correcta confección de la escritura N° 884.

Los codemandados Narciso Bernardo Ferrer y Patricia Lía Ferrer se allanaron a la demanda.

Por su parte la demandada Romina Paola Ferrer Sieber Ovejero alega que la compra que se hizo en el año 1997 del inmueble ubicado en la localidad de Villa Gesell, se hizo dentro del objeto que perseguía la sociedad y con capitales de la misma pagando la suma de $27.000, cuyo dinero fue obtenido de la venta de un copropiedad que le pertenecía y se encontraba en la vecina ciudad de Concepción, la cual fue perfectamente descripta en la Escritura N° 884 de fecha 12/12/2003, con lo que no sólo existió precio de venta, sino que también estuvo determinado en el acta cuestionada. Asimismo, expresa que la donación del inmueble se hizo siempre en la condición de adelanto de herencia y debido a su calidad de hija legítima a través de escritura pública y con todas las formalidades de ley.

Aduce que el acta de asamblea N° 75 de fecha 12/11/2000 a través de la cual se autoriza la venta del bien inmueble cuestionado, no necesitaba la publicidad de su llamado y cumplir con los recaudos del art. 237 de la LSC, porque la misma se constituía con los dos socios que tenían mayoría de capital y por lo tanto la reunión no sólo reunía los requisitos de ley sino que además fue decidida por unanimidad, conforme lo dispone la norma.

Posteriormente, indica la falsedad del acta de asamblea N° 82 por la cual se anula la autorización de venta, ya que adolece de serias modificaciones y patentes adulteraciones que no han sido salvadas, antes del cierre de la misma o bien a través de un acta posterior. Destaca que en el acta N° 83, donde se designa presidente del Directorio a su padre Narciso Edgardo Ferrer, no se justifican ni se

enmiendan tales raspaduras y sobre impresos, con lo que le resultarían aplicables -por la época en que se hicieron- la prohibición que disponía el art. 54 del Código de Comercio en su inciso 3° de hacer interlineaciones, raspaduras o enmiendas, y para el caso de hacerlas, la obligación de efectuar las debidas salvedades mediante un nuevo asiento hecho en la misma fecha en que se advirtiera la omisión o el error. Finalmente se refiere a la caducidad del derecho de impugnación conforme lo dispone el art. 251 de la Ley de Sociedades.

Estos son los hechos conducentes de justificación necesaria para la resolución de la causa (art. 300 del Código Procesal Ley 6176 bajo cuyas reglas tramitó parte del proceso –en adelante CPCC– en consonancia con el art. 321 del nuevo Código Procesal Civil y Comercial –NCPCC).

Debo aclarar que si bien advierto en el caso de autos cierta imprecisión y hasta una dosis de confusión en la exposición de los argumentos de la parte actora, ello no me impide comprender el objeto de su pretensión y los fundamentos que expone en sustento de la misma.

En este contexto, resulta útil recordar que no me encuentro obligado a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, siguiendo las líneas directrices trazadas por la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en el sentido que, como principio, los jueces no están obligados a seguir a las partes en todas las cuestiones que proponen a su consideración, ni a tratar una por una todas las pruebas ofrecidas y producidas, sino tan sólo deben analizar y ponderar las cuestiones y pruebas que consideren relevantes o conducentes para la decisión del caso, en su mérito corresponde proceder al análisis de las pruebas presentadas por las partes recordando que, por el principio o juicio de relevancia, puede el jurisdiscente considerar sólo aquellas que tengan relevancia para la solución del litigio (CSJN, in re: “Benítez, Dermidio c/ Compañía Sansinena S.A.”; “Damiani, César M. c/ Rapaport, Samuel”; “Fernández, González y Tacconi, S.R.L. c/ Madinco S.R.L.”; Torulice o Tortolice, Francisco c/ Blass del Yesso, Domingo”, entre otros, años 1964 publicada en Fallos: 258:304).

4. Procedencia de la acción.

Dado lo expuesto, corresponde analizar la procedencia de la acción a la luz de las pruebas rendidas en autos.

Es necesario dilucidar si la compraventa y donación formalizadas mediante Escritura Pública N° 884 del 15/12/2003, constituyen un acto regular y válido de conformidad con los estatutos sociales de la firma Agustín Ferrer S.A.C.I.F. y con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades, en adelante LGS.

Para ello, analizaré en primer término la documentación aportada por la Escribana Olga Catalina Moreno de Odstrcil, Titular del Registro Notarial N° 51, ya que de la misma se sirvió para la formalización del acto jurídico cuestionado.

Surge de las constancias de autos que en fecha 01/10/2009, la citada Escribana contesta el oficio librado a solicitud de la parte actora y adjunta fotocopia certificada de la Escritura N° 884 de fecha 15/12/2003 y fotocopia de la documentación habilitante (fs. 80 a 91 del expediente físico, páginas 163 a 185 del expediente digitalizado). Observo que dicha documentación consta: a) Escritura N° 884 de fecha 15/12/2003; b) Acta N° 75 de fecha 08/11/2000; c) Acta N° 83 de fecha 30/08/2003; y d) Boleto de Compraventa de fecha 30/10/1997.

a) Escritura N° 884 del 15/12/2003.

De la lectura de la escritura N° 884 del 15/12/2003, pasada ante la Escribana Olga Catalina Moreno de Odstrcil, Titular del Registro Notarial N° 51 de San Miguel de Tucumán, observo lo siguiente:

- El Sr. Narciso Edgardo Ferrer celebró la venta en nombre y representación e invocando el carácter de presidente de la razón social Agustín Ferrer Sociedad Anónima, Comercial, Industrial y Financiera, CUIT 30-62132118-4. Según consta en la citada escritura, el Sr. Ferrer justificó su carácter de presidente con: 1) El contrato social de fecha 12 de Enero de 1972 inscripto en el Registro Público de Comercio; 2) El acta de designación de autoridades N° 83 del 30/08/03; 3) El acta de directorio N° 75 del 08/11/2000 que lo faculta al otorgamiento. Indicó la notaria que estos últimos dos documentos se agregaron como cabeza de la escritura.

- El Sr. Narciso Edgardo Ferrer en el carácter invocado y acreditado vende a su favor un inmueble de legítima propiedad de su representado ubicado en la Ciudad y Partido de Villa Gesell, Provincia de Buenos Aires, Balneario de Villa Gesell, frente Av. Costanera y Av. Uno y demás características e identificaciones que surgen de la misma escritura.

- Que le corresponde a la Sociedad vendedora el inmueble descripto por compra que le hiciera al Señor Carlos Hugo Cherasco mediante Escritura N° 2 del 6 de Enero de 1997. Que la venta se realizó por la suma total de $27.000, suma que el vendedor recibió con anterioridad al acto según surge del Boleto de Compraventa celebrado en fecha 30/10/1997.

- El señor Ferrer dice que dona a su hija Romina Paola Ferrer, DNI 32.371.846, menor de edad, nacida el 17/05/86, el inmueble que por este acto se adquiere. Continúa manifestando que el origen del dinero con el que se realiza la compra proviene de la venta de un inmueble cuya titular fuera la menor Romina Paola Ferrer.

- El donante se reserva el usufructo vitalicio para sí sobre el inmueble que por el acto se dona.

b) Acta N° 75 de fecha 08/11/2000.

Del Acta N° 75 de fecha 08/11/2000, destaco lo siguiente:

- En el segundo orden del día consta la autorización de venta del inmueble ubicado en Villa Gesell.

- Que al tratar la misma se deja constancia que dicho inmueble es comprado por el Señor Narciso Edgardo Ferrer, DNI N° 7041329 y que la adquisición la efectuó a favor de su hija Romina Paola Ferrer y que el bien es transmitido como anticipo de herencia para la menor.

- Los accionistas dan por aprobada la autorización y venta de la propiedad.

- Se observa una sola firma sin aclaración al final del acta.

c) Acta N° 83 de fecha 30/08/2003.

Del Acta N° 83 de fecha 30/08/2003 advierto lo siguiente:

- El tercer punto del Orden del Día trata de la Designación del nuevo directorio de acuerdo al artículo 11 de los Estatutos Sociales.

- El cuarto punto del Orden del Día alude a la designación de dos accionistas para firmar el acta.

- Al tratar el punto tercero consta la elección de autoridades para el nuevo periodo que abarca desde el 01/01/2002 y el 31/12/2004 y que recaen en los siguientes accionistas: Presidente: Narciso Edgardo Ferrer, Vicepresidente: Narciso Bernardo Ferrer, Síndico Titular: Dra. Lidia Ester Martorell.

- Se designa a los señores Narciso Bernardo Ferrer y Nelly Cuozzo para firmar el acta.

- Se observan tres firmas sin aclaración al final del acta.

d) Boleto de Compraventa de fecha 30/10/1997.

De la lectura de la copia del Boleto de Compraventa de fecha 30/10/1997, observo lo siguiente:

- El mismo es celebrado entre Agustin Ferrer S.A.C.I.F. representada por el Sr. Héctor Eduardo Ferrer, L.E. N° 7058950 (vendedor) y el Sr. Narciso Edgardo Ferrer, L.E. N° 7041329 (comprador).

- En la cláusula primera se establece que el vendedor vende al comprador una Unidad Funcional ubicada en la Ciudad y Partido de Villa Gesell con las características e identificaciones que surgen del mismo contrato.

- En la cláusula segunda se establece que la adquisición la efectúa el Sr. Narciso Edgardo Ferrer a favor de su hija Romina Paola Ferrer reservándose para sí el usufructo y posesión vitalicio del inmueble.

- En la cláusula tercera se establece que el precio de venta asciende a la suma de $27.000, dinero en efectivo que el vendedor recibe del comprador otorgando a través del presente el más pleno recibo y carta de pago.

- En la cláusula cuarta se establece que el inmueble le corresponde al vendedor por compra efectuada al Señor Carlos Hugo Cherasco por escritura de fecha 06/01/1997.

4.1. Ahora bien, del análisis de la documentación precedente que fue la habilitante para formalizar la compraventa y donación contenidas en la Escritura Pública N° 884 que se ataca de nulidad, conjuntamente con el resto de las constancias probatorias obrantes en la causa; adelanto opinión en el sentido de que le asiste razón a la parte actora respecto a la nulidad del acto jurídico impetrada. Ello de conformidad con las siguientes consideraciones.

En primer lugar, advierto que en las constancias de autos existirían dos actas N° 75 que difieren en cuanto a la cantidad de firmas que se observan en ellas:

- La primera que observo se encuentra a fs. 18 del expediente físico y páginas 39/40 del expediente digitalizado, y posee dos firmas al final de la misma;

- La segunda se encuentra a fs. 82 del expediente físico y páginas 167/168 del expediente digitalizado y posee sólo una firma al final de la misma.

En virtud de que el objeto del presente juicio es la nulidad del acto jurídico contenido en la Escritura N° 884 de fecha 15/12/2003, considero apropiado valorar prioritariamente el acta que se encuentra a fs. 82 del expediente físico y páginas 167/168 del expediente digitalizado, ya que la misma fue adjuntada por la Escribana que intervino en la confección de dicha escritura y que utilizó el acta adjuntada como documentación habilitante para formalizar el acto atacado de nulidad.

Determinado lo anterior, observo que el acta de Asamblea N° 75 de fecha 08/11/2000 por el cual se autoriza la venta del inmueble en cuestión, presenta una sola firma que pertenecería según las partes al Sr. Narciso Edgardo Ferrer.

El hecho de que se encuentre firmado por sólo un integrante del directorio va en contraposición con el artículo 13 inciso b) del estatuto de la Sociedad Agustin Ferrer S.A.C.I.F.. Dicho artículo establece: “Artículo Trece: Son atribuciones y deberes del directorio: a).... b) El uso de la firma social en representación de la sociedad, estará a cargo en forma conjunta de los dos Directores designados a tal efecto por el Directorio o de uno o más apoderados Directores o no de la Sociedad a quienes mediante escritura pública designe el Directorio para actuar con este fin”.

De lo anterior se desprende que la venta realizada por el Sr. Narciso Edgardo Ferrer en carácter de presidente y favor de sí mismo -y la posterior donación-, actos cuya nulidad invoca la actora, ya implica *per se* un apartamiento del uso de la firma social en los términos en que fuera reglada por el art. 13 del Estatuto Social de la sociedad.

En segundo lugar, observo que dentro de la documentación habilitante existe un contrato de compraventa de fecha 30/10/1997 en el que Agustin Ferrer S.A.C.I.F. a través de su representante el Sr. Héctor Eduardo Ferrer, L.E. N° 7058950, le vende al Sr. Narciso Edgardo Ferrer, L.E. N° 7041329, la Unidad Funcional ubicada en la Ciudad y Partido de Villa Gesell con las características e identificaciones que surgen del mismo contrato, por un precio acordado en la suma de $27.000,00.

Asimismo, dicho boleto se encuentra mencionado en la Escritura N° 884 del 15/12/2003 expresamente en estos términos: "(...) BAJO TALES CONCEPTOS, esta venta se realizó por la suma total de PESOS VEINTISIETE MIL ($27.000,00), suma que el vendedor recibió con anterioridad a este acto según surge del Boleto de Compraventa celebrado en fecha 30 de Octubre de 1997 el que debidamente sellado por la Dirección General de Rentas se agrega a la presente escritura, suma por la cual el representante de la sociedad vendedora otorga a través del presente instrumento el más eficaz recibo y carta de pago en forma, transmitiéndole todos los derechos de propiedad y posesión que sobre lo vendido tenía a la vez que se obliga por la evicción y saneamiento con arreglo a derecho. Por su parte el comprador enterado de esta escritura de venta otorgada a su favor, manifiesta su conformidad y la acepta en todas sus partes, agregando que se encuentra en posesión real y efectiva del inmueble que acaba de adquirir, que la tradición se ha verificado y que conoce y acepta el Reglamento de Copropiedad y administración y sus modificaciones que rige el consorcio".

Contrastando las fechas, advierto que la escritura menciona como antecedente el boleto compraventa de fecha 30/10/1997, el cual es de fecha anterior al acta N° 75 de fecha 08/11/2000, por la cual se autoriza la venta del inmueble. De lo anterior se puede inferir que al no acreditarse un acta de asamblea previa a la celebración de dicho Boleto, técnicamente no existía autorización alguna otorgada por la sociedad para realizar el acto de enajenación en cuestión.

En tercer lugar, del acta N° 75 también surge que el motivo de la autorización de venta del inmueble es la compra por parte de Narciso Edgardo Ferrer a favor de su hija Romina Paola Ferrer Sieber Ovejero en concepto de adelanto de herencia.

Por lo demás, también surge de la Escritura Pública N° 884 del 15/12/2003 que el Señor Narciso Edgardo Ferrer en el carácter invocado (Presidente del directorio en virtud del acta N° 83 del 30/08/2003) vende a favor de sí mismo el inmueble de legítima propiedad de su representada (la sociedad actora) y luego dona en el mismo acto el inmueble adquirido, a favor de su hija Romina Paola Ferrer Sieber Ovejero.

De ambas circunstancias, me resulta claro que el Señor Narciso Edgardo Ferrer como Presidente de la Sociedad accionante tuvo un interés personal para adquirir el inmueble de la firma para sí con el fin de donarlo posteriomente (en el mismo acto, pero posteriormente) a favor de su hija, como adelanto de herencia, en contra de la norma y del espíritu del 248 de la LGS.

Ahora bien, la Ley de Sociedades prohíbe a los directores contratar con la sociedad. Al menos les prohíbe hacerlo de cualquier modo, o sin el cumplimiento de determinados requisitos.

Bajo el título "Prohibición de Contratar con la Sociedad", el art. 271 LGS 19.550 establece: *"ARTICULO 271. — El director puede celebrar con la sociedad los contratos que sean de la actividad en que ésta opere y siempre que se concierten en las condiciones del mercado.*

Los contratos que no reúnan los requisitos del párrafo anterior sólo podrán celebrarse previa aprobación del directorio o conformidad de la sindicatura si no existiese quórum. De estas operaciones deberá darse cuenta a la asamblea.

Si desaprobase los contratos celebrados, los directores o la sindicatura en su caso, serán responsables solidariamente por los daños y perjuicios irrogados a la sociedad.

Los contratos celebrados en violación de lo dispuesto en el párrafo segundo y que no fueren ratificados por la asamblea son nulos, sin perjuicio de la responsabilidad prevista en el párrafo tercero".

Sobre la prohibición de contratar con la sociedad dispuesta por el art. 271 LGS se ha señalado que esta norma, junto con los arts. 272 y 273 LGS, hacen al comportamiento de los directores y se integran con la norma del art. 59 de la misma ley que les impone actuar con la lealtad y la diligencia de un buen hombre de negocios. En cuanto al ámbito personal de aplicación, el art. 271 se refiere a los directores (Cf. Rouillon, Adolfo Adolfo N. -Director-, Alonso, Daniel F. -Coordinador-; Código de Comercio Comentado y Anotado, Tomo III, página 682. La Ley, Buenos Aires, 2006).

En cuanto a los contratos comprendidos en la prohibición, y aún cuando el artículo se titula "Prohibición de contratar con la sociedad", destaca Farina que de su lectura resulta que la norma no prohíbe al director celebrar contratos con la sociedad, sino que se limita a establecer determinados requisitos para celebrarlos (Farina, Juan M., Tratado de Sociedades Comerciales, T. I, Zeus, rosario, p. 206).

El artículo regula dos supuestos diferentes:

1) Contratos que sean de la actividad en que opere la sociedad, siempre que se concierten en las condiciones del mercado (art. 271, 1° párrafo);

2) Los contratos que no reúnan los requisitos del párrafo anterior, sólo podrán celebrarse previa aprobación del directorio o conformidad de la sindicatura si no existiese quórum. De estas operaciones deberá darse cuenta a la asamblea. Los contratos que no fueren ratificados por la asamblea son nulos.

El acto jurídico (venta) que se cuestiona pareciera ser un contrato propio de la actividad en que opera la sociedad actora Agustín Ferrer S.A.C.I.F., conforme surge de la descripción de su objeto social que efectúan los arts. 13 y 14 de sus Estatutos Sociales. Sin embargo, no existe en estos autos prueba alguna que acredite que dicha operación se habría concretado en condiciones de mercado.

En efecto, la demandada no probó que el precio denunciado de $27.000 fuera acorde a una operación comercial de un inmueble del tipo y características de la Unidad Funcional ubicada en la Ciudad y Partido de Villa Gesell. Tampoco probó, y ello me resulta determinante, que dicho importe -supuestamente abonado como precio de la operación inmobiliaria- haya ingresado efectivamente a las arcas de la sociedad.

De las constancias probatorias surge el informe presentado en fecha 02/06/2022 por el Estudio Contable Ressia Moyano y Asociados. El Contador Juan Enrique Ressia Moyano, titular del Estudio, informó que el principal problema de la sociedad con respecto a la situación económica es que su actividad no estaba dando rentas, es decir, que tenía pérdidas y que las mismas eran referidas a la propia actividad. Que el dinero que podría entrar era por el alquiler de temporada del Departamento de Villa Gesell.

Asimismo, indicó expresamente que el monto de $27.000, producto de la venta del inmueble, no ingresó al patrimonio de la sociedad.

Así las cosas, si bien la compra y venta de inmuebles se encuentra comprendida dentro del objeto social de Agustín Ferrer S.A.C.I.F., dicha operación no resultó beneficiosa en modo alguno para la sociedad, sino más bien todo lo contrario. Me convence de esto útimo el informe citado, que fuera presentado en estos autos por el Estudio contable Ressia Moyano y Asociados.

Los contratos que no cumplen los requisitos del art. 271, 1° párrafo LGS (tal el caso de la compraventa cuestionada en autos), requieren no sólo la previa aprobación del directorio, sino además que se de cuenta de ellos a la asamblea en forma posterior.

Al respecto, la doctrina ha señalado que el director deberá hacerlo saber al directorio y abstenerse de intervenir en la deliberación so pena de incurrir en las responsabilidad del art. 59 LGS, dado lo expresamente dispuesto en el art. 272 LGS que mantiene la exigencia, y ello en virtud el interés propio que en el contrato tiene el director como parte del mismo.

Con todo lo analizado hasta aquí me encuentro en condiciones de concluir que en las condiciones en que se realizó el contrato de compraventa cuestionado en autos, en el que el Señor Narciso Edgardo Ferrer (Presidente de la Sociedad) sin el debido consentimiento social vendió a favor de sí mismo el inmueble perteneciente a su representada (Agustín Ferrer S.A.C.I.F.) es contrario a la letra y al espíritu de los arts. 248, 271 y 272 de la Ley General de Sociedades. Por ello, el acto jurídico contenido en la Escritura Pública N° 884 sin la posterior ratificación asamblearia requerida por el art. 271 de la LGS deviene nulo (conf. art. 271, último párrafo), sin perjuicio de la responsabilidad de los directores y síndicos en su caso por los daños y perjuicios que en el caso podrían haber sido causados a la sociedad.

5. Sin perjuicio de lo anterior, habiendo dejado establecido que a criterio del suscripto se encuentran suficientemente acreditadas las circunstancias de hecho en base a las cuales se declara la nulidad del acto jurídico atacado por la actora, resta valorar las siguientes pruebas: a) prueba pericial caligráfica sobre el acta N° 82 de fecha 05/07/2003; b) prueba testimonial de reconocimiento y de absolución de posiciones del Sr. Narciso Bernardo Ferrer y de la Sra. Marta Nélida Serrano (Presidente y Vicepresidente del Directorio de Agustín Ferrer S.A.C.I.F., respectivamente).

Aclaro que reservé para el final el análisis de las aludidas probanzas porque fueron objeto de debate entre las partes. Sin embargo, adelanto que el análisis de las mismas no aporta datos determinantes o significativos para desvirtuar la nulidad considerada.

5.1. Impugnación del Acta N° 82 - Prueba pericial caligráfica.

La parte actora, en fecha 18/02/2009, adjunta como documental el Acta de Asamblea N° 82 de fecha 5 de Julio de 2003, por el cual se anula el acta N° 75 (de autorización de venta).

La demandada Romina Paola Ferrer, al contestar demanda, impugna por adulteración y por falsa el acta N° 82 por tener borrada y sobreescrita la fecha 2003 y por tener sobreescrita en el punto 2 del Orden del Día, el N° 75; sin que se hayan efectuado las correspondientes salvedades refrendadas ya sea en el mismo instrumento o en otro instrumento posterior.

Ahora bien, me detendré específicamente en la precedente impugnación, ya que existe en autos una pericial caligráfica que tuvo por objeto determinar si el acta fue adulterada o no.

En fecha 15/06/2022 el perito José Luis Rodríguez presentó su informe pericial sobre el acta N° 82 del libro de actas de la sociedad en cuya tapa se lee: Agustín Ferrer S.A.C.I.F. TUCUMÁN ACTAS N°1.

De dicho dictamen observo que el perito manifestó lo siguiente:

- En el renglón N° 32 del folio número 105, se observa sobre escrito por encima del líquido color blanco “dos” y luego tambíen sobreescrito sobre liquido color blanco “tres”.

- En el quinto renglón del folio número 106 se observa adulterada, se agregó el numero “75” en el espacio que existía entre “a—n°. Se le agregó un pequeño trazo hacia abajo, lo que se asemeja a “y” “75”, no se observa otras adulteraciones en el acta.

- Del estudio con la ayuda de material óptico y lumínico adecuado se determina que lo agregado “dos - tres” son realizadas con letras de molde (letras que se hacen a mano, pero con claridad, imitando los tipos o caracteres de la imprenta, a diferencia de las demás letras, son las de las denominadas “cartas” o letras manuscritas.

- En cuanto al agregado de los números 75 y 77 se observa distinta tinta a la utilizada para el resto de la confección del acta N° 82.

- Finalmente, el perito concluyó: a) que los números “75 y 77” fueron agregados, con distintos elementos escritores que el resto de los utilizados para la redacción del acta; b) que “Dos Tres” se encuentra escrito sobre líquido corrector, producto de un ocultamiento previo.

En fecha 29/07/2022 la parte actora solicitó ampliación de pericia entendiendo que resultaba incompleto el informe presentado, debido a que se omitió dar cumplimiento a todos los ítems solicitados por la contraparte.

En el ofrecimiento de pruebas presentado por Romina Paola Ferrer el 08/02/2022, titulado “cuaderno demandado N°4 - Pericial Caligráfica”, entre los puntos que se pretendía que el perito informara se encontraba el siguiente: “Informe también si fue justificada la alteración y modificación de dicha acta en el libro correspondiente”, punto que no fue respondido por el perito.

Considero que el perito no contempló al momento de realizar su informe que dichas correcciones sí fueron salvadas mediante acta N° 87 de fecha 13 de Abril de 2005 del libro de actas en cuestión, donde los socios en el punto “3” del orden del día, ratifican las correcciones realizadas desde el acta N° 73 al acta N° 84, quedando incluida el acta N° 82, sobre la cual el perito basó su informe.

En fecha 01/08/2022 la codemandada impugnó el dictamen. Manifestó que la misma carece de elementos rigurosos para este tipo de análisis caligráfico, en cuanto no menciona las operaciones realizadas. Asimismo realizó una serie de observaciones y cuyos fundamentos a los que me remito en honor a la brevedad.

En fecha 16/08/2022 el perito José Luis Rodríguez contestó el traslado de la impugnación y pedido de ampliación. De su contestación destaco lo siguiente:

- Que respecto a la impugnación, dijo el experto que la misma no se encuentra firmada por ningún profesional en la materia "perito calígrafo y/o documentólogo”, únicos profesionales que estarían en condiciones de discutir aspectos técnicos. Asimismo expresó que los argumentos esgrimidos por la impugnante para nada demuestran lo contrario a lo dictaminado.

- Respecto a la ampliación, manifestó que el objeto de la pericia está desarrollado y que determinar si un escrito está salvado o no, no es incumbencia de un perito.

Del análisis de lo precedente y de la impugnación de la codemandada considero que la misma no puede prosperar en razón de las siguientes consideraciones.

Observo que la impugnación no está suscrita por un perito calígrafo o profesión técnico en la materia, ni se solicitó la intervención del mismo como consultor técnico (art. 340 CPCyC, Ley 6176 y

actual 392 CPCyC Ley 9531) para el control de la pericia.

En virtud de lo anterior, considero que ante la falta de otro estudio pericial de igual jerarquía técnicano encuentro razones para descartar los elementos aportados por el especialista o para debilitar sus argumentos. Así también lo ha entendido nuestra jurisprudencia local: "(...) El apartamiento de esas conclusiones técnicas requiere manifestaciones o razones serias y fundadas que señalen en concreto los errores u omisiones que desvirtúen el informe producido, situación no producida en autos puesto que la impugnación ha sido suscripta solo por el letrado apoderado de la accionada, quien no acredita en autos formación técnica alguna en materia caligráfica que amerite la seriedad o certeza de los argumentos desarrollados para la impugnación y esta deficiencia no logra ser rebatida por el agravio. La parte demandada tuvo a su alcance el uso de la facultad que le concede el art. 340 CPCC, designando un perito consultor para que controlase la pericia oficial expresando su opinión experta sobre la materia, cosa que el recurrente no hizo. Cabe puntualizar que, una pericia sólo puede impugnarse mediante la demostración cabal de la incompetencia o déficit técnico de la fundamentación aportada por el perito en el dictamen, lo que no aconteció en autos. Las impugnaciones deducidas no resultan suficientes a los fines de desacreditar las conclusiones arribadas por el perito calígrafo sorteado en autos. Ello es así teniéndose en cuenta que, lo cierto es que para que la impugnación de pericia tenga validez como instrumento técnico debió la parte interesada solicitar la intervención de un perito consultor que intervenga en el litigio y exprese su opinión experta y no lo hizo, lo que no permite su análisis como tal" (Cfr. Cámara Civil y Comercial Común, Sala 1, sentencia N° 313 de fecha 02/08/2017; Dres. Avila y David).

Atento a lo precedentemente expuesto, corresponde rechazar la impugnación del dictamen pericial formulada por los codemandados Patricia Lía Ferrer y Narciso Bernardo Ferrer.

Sin perjuicio de lo anterior, considero acertadas las observaciones realizadas tanto por la parte actora como por la codemandada en sus pedidos de ampliaciones de pericia.

En efecto, advierto que en el ofrecimiento de la prueba pericial caligráfica por parte de la demandada, el último punto de la misma surge que se solicita al perito que *"Informe también si fue justificada la alteración y modificación de dicha acta en el libro correspondiente"*, lo cual no fue cumplido.

Si bien es cierto que dicho punto no es un pedido técnico, considero que nada tiene que ver con exceder el ámbito de su incumbencia profesional, ya que éste pudo haber fácilmente cumplido lo solicitado, máxime considerando que en el dictamen pericial puedo observar que el perito realiza algunas observaciones sobre aspectos o cuestiones no técnicas e incluso no solicitadas.

Así, al comienzo de su dictamen el perito José Luis Rodríguez realizó la siguiente observación: *"Dicho libro consta de 200 hojas. En su foja nro 1 se realiza la apertura del mismo en mayo de 1967: libro este utilizado hasta la foja nro. 142, Observándose sin utilizar también las hojas 50; 51; 52 y 53; 81; 133 y 135"*. Todas estas cuestiones -no solicitadas- fueron informadas, no encontrando justificativo que no haya corroborado en las hojas siguientes la existencia o no de salvedades a las modificaciones o alteraciones producidas en el acta N° 82, dando cabal y completo cumplimiento con los puntos de pericia encomendados.

Ahora bien, tengo en cuenta lo dictaminado por el perito y observo que el acta N° 82 (fs. 39 del expediente físico, páginas 81/82 del expediente digitalizado, página 3 del dictamen pericial) presenta claramente en ciertas partes la presencia de líquido corrector y sobreescritos en el mismo.

Sin perjuicio de lo anterior, considero que al encontrarse el dictamen pericial incompleto, ya que no se pudo determinar si en el libro de actas existen o no justificaciones de las modificaciones, lo concluido por el perito no me ofrece una conclusión determinante y categórica como para declarar la falsedad del instrumento como pretende la parte demandada, ya que bien podría tratarse de simples

errores en el proceso de escritura. Así este Magistrado entiende que la presente pericia resulta ineficaz a los fines perseguidos por la impugnante Romina Paola Ferrer Sieber Ovejero.

Por otro lado, considero importante destacar que el hecho de la existencia o no del acta de Asamblea N° 82 que anula el acta N° 75 por la cual se autorizaba la venta del inmueble, no resulta determinante a mi criterio para declarar la nulidad del acto jurídico que se persigue en autos por la actora.

En efecto, yerra la demandada al citar el art. 251 LGS, ya que el mismo hace referencia a la accion judicial de nulidad de una resolución de la asamblea adoptada en violación de la ley, el estatuto o el reglamento.

Así también cae el argumento de la caducidad del derecho de impugnación deducido por la demandada, ya que en el caso de autos la parte actora pretende la nulidad del acto jurídico (compraventa) contenido en la Escritura Pública n° 884 y no la nulidad del acta de Asamblea n° 75 por la cual se autoriza la venta del inmueble en cuestión.

5.2. Pruebas de absolución de posiciones y testimonial de reconocimiento.

En fecha 03/06/2022 se llevó a cabo la segunda audiencia, en la cual se produjeron las pruebas de absolución de posiciones y testimonial de reconocimiento por parte de los Sres. Narciso Bernardo Ferrer y Marta Nélida Serrano (Presidente y Vicepresidente del Directorio de Agustín Ferrer S.A.C.I.F., respectivamente).

5.3. Absolución de posiciones.

El Dr. Rank (apoderado de la parte actora) propuso que Marta Nélida Serrano (Vicepresidente de Agustín Ferrer S.A.C.I.F.) no absolviera posiciones considerando que la prueba estaría cumplida con la absolución del presidente de la sociedad. Todas las partes prestaron conformidad, resolviéndose de conformidad con lo solicitado.

De la absolución de posiciones del Sr. Narciso Bernardo Ferrer en el carácter de presidente de Agustín Ferrer S.A.C.I.F., surge lo siguiente:

1) Que el Sr. Narciso Edgardo Ferrer Sieber era el presidente *ad honorem* de la sociedad actora Agustín Ferrer S.A.C.I.F..

2) Que el Sr. Narciso Edgardo Ferrer Sieber estaba bajo tratamiento de quimioterapia y que su período de enfermedad abarcó desde febrero de 2003 hasta el 13 de junio de 2005.

3) Que el Sr. Narciso Edgardo Ferrer Sieber se sentía obligado a otorgar la escritura de venta y donación.

4) Que ya había cedido todas sus acciones en la sociedad actora.

5) Que el Sr. Narciso Edgardo Ferrer Sieber intentó sacar varias veces los inmuebles de la Sociedad para interés propio.

6) Que el Sr. Narciso Edgardo Ferrer Sieber estaba retirado de su negocio, y que no tenía ingesos ni ahorros.

7) Que el Sr. Narciso Edgardo Ferrer Sieber lo presionaba a para que firme una convocatoria a Asamblea Extraordinaria y como orden del día disponer la venta del Inmueble de Villa Gesell y otros inmuebles.

8) Que él y su hermana, la Dra. Patricia Lía Ferrer Sieber, se opusieron que hiciera actos contrarios a los intereses sociales.

9) Que la Sociedad Agustín Ferrer S.A.C.I.F. no recibió dinero alguno por la supuesta venta del inmueble de Villa Gesell.

Posteriormente el Juez Jesús Abel Lafuente, le pregunta al absolvente su parentesco con el Sr. Narciso Edgardo Ferrer, Patricia Ferrer y Romina Paola Ferrer. El absolvente contestó respecto al primero que es su padre, la segunda su hermana y la tercera en un primer momento dijo que no la conoce pero después reconoció que la misma es hija de su padre.

Del análisis global de la presente prueba, concluyo que no hace más que confirmar las demás pruebas ya estudiadas, en conconancia con lo informado por el Estudio Contable Ressia Moyano y Asociados sobre la situación económica de la Sociedad y del Sr. Narciso Edgardo Ferrer.

5.4. Testimonial de reconocimiento.

De la prueba testimonial de reconocimiento destaco lo siguiente:

- Marta Nélida Serrano reconoció las actas N° 75 (fs. 18), N° 77 (fs. 84), N° 82 (fs. 39) y N° 86 (adjuntada digitalmente el 17/05/22), y manifiesta que ninguna de las firmas le pertenece a ella.

Del Acta N° 75 (fs. 18) la testigo sostiene que las firmas pertenecen a Narciso Edgardo Ferrer y a Héctor Eduardo Ferrer.

Del Acta N° 82 (fs. 39) la Secretaria del presente Juzgado dice que observa 3 firmas ilegibles. La testigo dice que la primera firma corresponde a Narciso Edgardo Ferrer, la segunda firma a Teresita Cuozzo y la tercera a Narciso Bernardo Ferrer.

Del Acta N° 86, la testigo dice que la primera firma corresponde a Patricia Ferrer, la segunda a Teresita Cuozzo y la tercera a Bernardo Ferrer.

- Narciso Bernardo Ferrer reconoció las firmas insertas en el acta N° 86 (adjuntada digitalmente el 17/05/22), una de las cuales le pertenece. Las actas N° 70, N° 79 y N° 85 no fueron adjuntadas en copia ni en original.

Finalizada la testimonial de reconocimiento, el demandado formuló tachas a los testigos en su persona y en sus dichos. En cuanto a la persona alega una situación parental entre las partes y en relación a los dichos refiere a que existe animosidad en contra de su parte por ser media hermana. En el desarrollo de los fundamentos en relación a los dichos manifiesta expresamente que existe animosidad por la parte que ha sido vista cuando fue repreguntado si conocía a Romina Ferrer o no.

Adelanto que las tachas formuladas por la parte demandada serán rechazadas por los siguientes motivos:

- Analizando la presente prueba observo que no se trata de una declaración testimonial propiamente dicha, sino que en la misma se realizó un reconocimiento de actas y de ciertas firmas por las personas citadas.

- Asimismo, observo que al momento de fundar la tacha en relación a los dichos, el abogado de la demandada no hace alusión a lo que sucedió en el reconocimiento sino a una repregunta que se formuló en la prueba de absolución de posiciones del Sr. Narciso Bernardo Ferrer.

- En relación a la tacha en la persona, tampoco puede prosperar, ya que observo que la parte demandada al momento de ofrecer la prueba de reconocimiento de firmas e instrumentos citó

expresamente al Sr. Narciso Bernardo Ferrer y a la Sra. Marta Nélida Serrano, en carácter de Presidente y Vice presidente del Directorio de Agustín Ferrer S.A.C.I.F. y no como personas físicas.

Del análisis de la prueba de reconocimiento procedo a realizar las siguientes consideraciones:

- El reconocimiento del acta N° 75 no será tenido en cuenta, ya que se trata del acta que se encuentra a fs. 18 del expediente físico, no habiendo sido la misma utilizada por la Escribana como documentación habilitante para formalizar el acto jurídico contenido en la Escritura Pública de fecha 15/12/2003.

- El reconocimiento del acta N° 82 sólo demuestra la existencia de la misma, pero como lo expresé en los considerandos anteriores no es determinante para la declaración de nulidad del acto jurídico.

- En cuanto a las actas N° 77 y N° 86, entiendo que no resultan pertinentes para la solución del caso bajo análisis.

6. Por todo lo expuesto a lo largo de los considerandos precedentes, corresponde hacer lugar a la demanda interpuesta por la parte actora y declarar la nulidad del acto jurídico de compraventa del inmueble vendido por la firma Agustin Ferrer S.A.C.I.F., C.U.I.T. N° 30-62132118-4, que fuera adquirido por el Señor Narciso Edgardo Ferrer, D.N.I. N° 7.041.329, ubicado en la Ciudad y Partido de Villa Gesell, Provincia de Buenos Aires, Balneario de Villa Gesell, frente Avenida Costanera y Avenida 1 N° 1065, 9° piso “D”, identificación catastral: partida inmobiliaria 125-35175, circunscripción VI, sección A, Manzana 57, Parcela 7 -a- Subparcela 35, Matrícula 8213/35, polígono 10-03, I - 52, designación según plano: 125-5-89. Y como consecuencia de lo anterior, corresponde declarar también la nulidad de la donación de dicho inmueble, efectuada por el Señor Narciso Edgardo Ferrer a favor de su hija Romina Paola Ferrer Sieber Ovejero, D.N.I. N° 32.371.846. Todo ello instrumentado mediante escritura pública N° 884 del 15/12/2003 pasada ante la Escribana Olga Catalina Moreno de Odstrcil, Titular del Registro n° 51 de la Ciudad de San Miguel de Tucumán; que es el instrumento cuya nulidad se declara.

7. Costas.

Atento el resultado arribado, y en virtud del principio objetivo de la derrota, las costas se imponen a la demandada Romina Paola Ferrer Sieber Ovejero, D.N.I. N° 32.371.846 (art. 61, NCPCC).

Respecto a los codemandados Narciso Bernardo Ferrer Sieber y Patricia Lía Ferrer Sieber, atento a la actitud asumida al haberse allanado a la acción promovida por la actora, estimo apropiado eximirlos de las costas (art. 61, NCPCC inc. 3, CPCCT).

8. Honorarios.

Al no ser posible determinar la base sobre la cual deben ser calculados los honorarios, procederé a diferir el auto regulatorio para su oportunidad (Art. 20 Ley N° 5.480). Tal circunstancia coloca a este proceso en la excepción prevista por el artículo 214 inciso 7° del CPCCT.

De acuerdo con los fundamentos expresados,

RESUELVO:

I. TENER PRESENTE el allanamiento de los codemandados Narciso Bernardo Ferrer Sieber y Patricia Lía Ferrer Sieber.

II. RECHAZAR el planteo de falta de acción planteado por la demandada Romina Paola Ferrer Sieber Ovejero, conforme a lo considerado.

III. HACER LUGAR a la demanda interpuesta por Agustín Ferrer S.A.C.I.F., C.U.I.T. N° 30-62132118-4, conforme a lo considerado. En consecuencia:

A) DECLARAR la nulidad del acto jurídico instrumentado en escritura pública N° 884 del 15/12/2003 pasada ante la Escribana Olga Catalina Moreno de Odstrcil, Titular del Registro Notarial N° 51 de San Miguel de Tucumán, como compraventa del inmueble vendido por Agustín Ferrer S.A.C.I.F., C.U.I.T. N° 30-62132118-4 y adquirido por el Señor Narciso Edgardo Ferrer, D.N.I. N° 7.041.329, ubicado en la Ciudad y Partido de Villa Gesell, Provincia de Buenos Aires, Balneario de Villa Gesell, frente Avenida Costanera y Avenida 1 n° 1065, 9° piso "D", identificación catastral: partida inmobiliaria 125-35175, circunscripción VI, sección A, Manzana 57, Parcela 7 -a- Subparcela 35, Matrícula 8213/35, polígono 10-03, I - 52, designación según plano: 125-5-89.

B) DECLARAR la nulidad de la donación efectuada por el Señor Narciso Edgardo Ferrer, D.N.I. N° 7.041.329, a favor de su hija Romina Paola Ferrer Sieber Ovejero, D.N.I. N° 32.371.846, instrumentado en escritura pública N° 884 del 15/12/2003 pasada ante la Escribana Olga Catalina Moreno de Odstrcil, Titular del Registro Notarial N° 51 de la Ciudad de San Miguel de Tucumán.

IV. LÍBRESE oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la ciudad de La Plata, Provincia de Buenos Aires, a fin de que tome razón de lo dispuesto en la presente resolutiva.

V. COSTAS a la demandada vencida, conforme lo considerado.

VI. HONORARIOS, para su oportunidad.

VII. HÁGASE SABER.

DR. FERNANDO GARCIA HAMILTON.

JUEZ SUBROGANTE.

Actuación firmada en fecha 15/04/2024

Certificado digital:
CN=GARCIA HAMILTON Fernando, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20248024845

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán https://www.justucuman.gov.ar.