

## Concursos Y Quiebras Boleto De Compraventa Oponibilidad

### JURISPRUDENCIA

### Concursos y quiebras. Boleto de Compraventa. Oponibilidad

Se confirma la resolución que rechazó la oposición formulada a la subasta pues para que el boleto de compraventa resulte oponible a la quiebra debe cumplir con el requisito establecido por el art. 146 de la Ley 24.522. Buenos Aires, 30 de junio de 2015.-

**Y VISTOS:** 1. Ariel Gonzalo Crespo apeló la resolución dictada a fs. 682/690, en cuanto rechazó la oposición formulada a la subasta del espacio guardacoches identificado con el N°..., del edificio ubicado en la Av. Gaona N° .../.../.../... de Ciudad de Buenos Aires. Sostuvo el recurso con los agravios expresados a fs. 735/740, contestados por el síndico a fs. 742/743.

2. Por los fundamentos expuestos por la Representante del Ministerio Público ante esta Cámara en su dictamen de fs. 750, que la Sala comparte y a los que se remite por razones de brevedad, cabe resolver del modo propuesto. Cabe resaltar de modo especial lo concerniente a la prueba del pago del precio pactado, puesto que la entrega de los fondos solo aparece volcada en el boleto de compraventa de fs. 440/441; documento que carece de virtualidad suficiente a los fines de acreditar el pago. A todo evento destácase que, aun en la hipótesis de considerarse los pagos esgrimidos por el incidentista, la suma abonada no alcanza el 25% del precio convenido, por lo que de todas formas resultaría insatisfecho el requisito establecido por la LCQ: 146 para que el boleto de compraventa resulte oponible a la quiebra. Finalmente señálase que no resulta óbice a la solución adelantada lo invocado por el apelante en su memorial de agravios, en relación a que la Resolución N° 768 de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires habría suspendido la obligatoriedad del pago de las cuotas convenidas. Ello, pues la cuestión atinente a la oponibilidad o no de un boleto de compraventa de un inmueble en la quiebra del vendedor tiene en la ley concursal una solución específica, de interpretación estricta, no susceptible de ser conjugada con otras que, en cambio, podrían invocarse frente al deudor in bonis (Heredia Pablo, D; ?Tratado Exegético del Derecho Concursal? tomo 5, pág. 209, Editorial Ábaco, 2005). Máxime cuando tampoco se aprecia probado que el apelante hubiese solicitado la suspensión del pago de las cuotas, confor me lo establece el art. 2 de la norma invocada -v. fs. 731/732-. 3. Por lo expuesto, se resuelve: rechazar los agravios y confirmar la decisión apelada, con costas (CPr: 68).

Notifíquese a la Representante del Ministerio Público Fiscal en su despacho y comuníquese (cfr. Acordada C.S.J.N. N° 15/13) y devuélvase sin más trámite, encomendándose al juez de la primera instancia las diligencias ulteriores y las notificaciones pertinentes (Cpr. 36:1). Firman únicamente los suscriptos por hallarse vacante la vocalía N° 14 (art. 109 R.J.N.).

ÁNGEL O. SALA  
MIGUEL F. BARGALLÓ MARCELA L. MACCHI PROSECRETARIA DE CÁMARA

Correlaciones: Fazio, Francisco Antonio s/quiebra. Incidente de realización de bienes. Incidente de oponibilidad de boleto de compraventa y escrituración (promovido por Rossi, Juan) - Cám. Nac. Com. - Sala A - 08/11/2012 Fernández, Ángel c/Coviram Ltda. s/inc. rev. s/casación - Sup. Corte Just. Mendoza - 30/05/1996 Ciminelli, Juan C., El boleto de compraventa frente a la quiebra del vendedor en el proyecto de reforma al Código Civil y Comercial de la Nación: ¿fin de una larga discusión?, Compendio Jurídico, Boletín 73, pág. 87, Mayo 2013, Osso, Ma. Cristina - Turniansky, Patricia M., Verificación de boleto de compraventa, Compendio Jurídico, Tomo XX, pág. 104, Febrero 2008, . 003719E