

Incidente De Revision Obligacion De Escriturar Pago Del 25 Del Precio

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Incidente de revisión. Obligación de escriturar. Pago del 25% del precio

En el marco de un incidente de revisión, se hace lugar a la demanda reconociendo en la quiebra del fallido el derecho de los incidentistas a obtener la escrituración de la compraventa referida en el boleto de compraventa obrante acompañado a la causa, una vez que sean levantadas las medidas cautelares que pesan sobre los vendedores y pagado el saldo de precio correspondiente a la mitad indivisa de propiedad del aquí fallido.

Buenos Aires, 21 de noviembre de 2016. Y VISTOS: I. Viene apelada por la parte incidentista la resolución de fs. 194/201. El recurso fue fundado en fs. 213/26 y fue contestado a fs. 228/30. II. El recurso ha de prosperar, toda vez que es dable tener por cumplidos en la especie los recaudos previstos por el art. 146 LCQ para la procedencia de la escrituración objeto de este incidente. El no desconocido boleto de compraventa que motivó estas actuaciones - que en copia obra a fs. 30/1- da cuenta de que la parte compradora abonó en el acto mismo de su otorgamiento la suma de U\$S 27.000, que fue recibida por la parte vendedora (cláusula segunda). Si se tiene presente que el precio total de la operación ascendió a U\$S 90.000, según el mismo instrumento, es claro que los adquirentes pagaron más del 25% del precio global, dando cumplimiento así al antedicho recaudo exigido por el art. 146 LCQ. Por otra parte, es indisputado en autos que, al suscribirse el boleto, los vendedores entregaron a los compradores la posesión del inmueble objeto del contrato, dato que otorga verosimilitud a ese pago, dado que no es dable conjeturar que aquéllos se hayan desprendido de tal posesión sin recibir nada a cambio. Así surge del propio instrumento contractual (v. también su cláusula segunda), y de diversas constancias que dan cuenta de la realización de hechos posesorios sobre el inmueble, como los testimonios de fs. 164 y vta. y fs. 167 y vta., y también el trámite municipal de aprobación de planos, iniciado por uno de los adquirentes el 9.6.11 (fs. 85 y sgtes.), lo cual es indicio serio corroborante de la posesión. Dicho trámite, además, condujo a la aprobación de los planos el 23.6.11 (fs. 100), siendo del caso destacar que de todos modos, la posesión no ha sido desconocida. Tampoco se ha dudado de la buena fe de los adquirentes, y la diferencia de nomenclatura catastral que surge del cotejo del trámite municipal y del boleto de compraventa se despeja a poco que se advierta que el número de matrícula coincide (v. fs. 30 y fs. 103). Estos datos conforman un plexo probatorio que autoriza a presumir la verdad de cuanto fue afirmado en la demanda. Es verdad que no es usual que la posesión se otorgue contra el boleto, sino que es de uso dar tal posesión después de la escritura. Pero en el caso esa escrituración no pudo llevarse a cabo a raíz de que el fallido se hallaba inhibido en un proceso ejecutivo, razón por la cual esa escritura fue diferida para el momento en que se levantara tal medida (ver fs. 30 vta. y acuerdo complementario obrante en copia de fs. 32). Así planteadas las cosas, parece claro que la existencia de esa cautelar no puede obstar, pues no hay razón jurídica que imponga tal solución, al reconocimiento del boleto aquí invocado, único dato que el artículo 146 ya citado exige a los efectos de reconocer la oponibilidad del derecho así instrumentado. De lo que se trata aquí, por ende, es de decidir si debe o no admitirse la idoneidad de ese boleto, sin que sea necesario que la Sala se pronuncie acerca del impacto que sobre tal derecho pudiera tener la cautelar de marras. No obsta a lo expuesto que el aludido boleto haya carecido, al menos inicialmente, de fecha cierta. Con prescindencia de si tal ?fecha cierta? es o no exigible en el concurso, lo cierto es que resulta indudable que dicho acto fue otorgado antes de tal concurso de la parte vendedora. El boleto lleva fecha 23.12.10, en tanto que, varios años después, el aquí fallido pidió la formación de su concurso preventivo, lo que tuvo lugar en el año 2013, según surge del sistema informático del Fuero. Además, la ausencia inicial de fecha cierta de aquel contrato fue suplida por la incorporación del instrumento del boleto al expediente administrativo municipal formado para la aprobación de planos en el año 2011, lo cual es demostración cabal de la preexistencia de dicho contrato al concurso de la enajenante. Se da así en la especie una situación que hoy queda regida por el régimen del art. 317 del CCyC, según el cual los instrumentos privados reconocidos adquieren fecha cierta ?el día en que acontece un hecho del que resulta como consecuencia ineludible que el documento ya estaba firmado o no pudo ser firmado después?. Cabe consignar que el hoy fallido se allanó a la demanda (fs. 62), lo que se deja puesto de resalto porque no hay indicios de que dicha actitud procesal - acontecida mientras aquél transitaba la etapa de concurso preventivo- se hubiese adoptado mediando algún tipo de concilio fraudulento entre él y los actores. Es verdad que el allanamiento carece de efecto vinculante en el concurso, pero esto no impide valorarlo como un dato más, corroborante del derecho de los actores, cuando, como en el caso, la posibilidad de un concilio fraudulento aparecía casi desvanecida al tiempo en que se practicó tal allanamiento. Así se juzga si se atiende a que ese acto se produjo, como se dijo, mientras el vendedor se hallaba en concurso preventivo, por lo que, siendo que los aquí actores pretendían el reconocimiento de un derecho en especie que no les otorgaría ?voto? para incidir en la propuesta que el deudor habría allí de presentar, parece natural descartar que con estas actuaciones se haya perseguido la creación de una mayoría ficticia.

Finalmente se destaca que el síndico no opuso reparos al progreso de la demanda y así se manifestó tanto en su informe sobre la prueba en este incidente (fs. 183/6) cuanto en la sustanciación recursiva. En tales condiciones, y si bien no ha habido prueba directa de la entrega de los fondos, el boleto acompañado y las demás circunstancias ya reseñadas, llevan a la Sala a concluir que la sentencia debe ser revocada, máxime cuando el mismo boleto fue invocado en el concurso de otro de los vendedores en términos tales que fueron admitidos por la Sala F de esta Cámara. Dada la relativa complejidad que ha presentado el caso, y que la sindicatura no se opuso al progreso de la demanda, entiende la Sala razonable distribuir las costas del proceso por su orden, en las dos instancias (art. 68, 2do. párr., del código procesal). III. Por ello, se RESUELVE: admitir la apelación, revocar la sentencia de fs. 194/201 y, en consecuencia, hacer lugar a la demanda reconociendo en la quiebra de Adolfo Héctor Ballestracci el derecho de Diego Claps, Juan Verger y Tomás Ludovico Frankenberg a obtener la escrituración de la compraventa referida en el boleto de compraventa obrante en copia de fs. 30/1, una vez que sean levantadas las medidas cautelares que pesan sobre los vendedores y pagado el saldo de precio correspondiente a la mitad indivisa de propiedad del aquí fallido. Con costas por su orden en las dos instancias. Devuélvase al Juzgado del Fuero nro. 14, Secretaría nro. 27 el expediente venido en vista, con su documentación. Notifíquese por Secretaría. Hágase saber a la señora Fiscal General, a cuyo fin pasen estos autos a su público despachos, sirviendo la presente de nota de remisión. Oportunamente, cúmplase con la comunicación ordenada por el art. 4° de la Acordada de la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Nación 15/13, del 21.5.2013. Hecho, devuélvase al Juzgado de primera instancia. Firman los suscriptos por encontrarse vacante la vocalía n° 8 (conf. art. 109 RJN). EDUARDO R. MACHIN JULIA VILLANUEVA RAFAEL F. BRUNO SECRETARIO DE CÁMARA 012280E