

Declaracion De Quiebra Ineficacia De Boleto De Compraventa Celebrado Con Posterioridad

JURISPRUDENCIA

Declaración de quiebra. Ineficacia de boleto de compraventa

celebrado con posterioridad Se confirma la resolución que desestimó el pedido de escrituración efectuado con sustento en un boleto de compraventa y declaró la ineficacia del mencionado boleto, puesto que había sido otorgado con posterioridad a la declaración de quiebra del vendedor. Buenos Aires, 27 de septiembre de 2017. I. Fue apelada por la incidentista la sentencia de fs. 219/23. El memorial obra a fs. 226/8 y fue contestado a fs. 230/1. II. Mediante la decisión referida, el juez de primera instancia desestimó el pedido de escrituración efectuado con sustento en un boleto de compraventa por el cual el fallido habría vendido dos lotes de terreno sitios en el Partido de Moreno, Pcia. de Buenos Aires (v. copia de fs. 61/4). Al mismo tiempo, y con fundamento en el art. 109 y conchs. de la LCQ, el primer sentenciante declaró la ineficacia del mencionado boleto, toda vez que había sido otorgado el 29.1.09, es decir con posterioridad a la declaración de quiebra del vendedor -dictada el 30.4.04-. III. La parte recurrente destaca que la adquisición de los lotes fue efectuada de buena fe y a título oneroso, en tanto que, por sobre los efectos de la publicación de edictos, debía darse prioridad al hecho que, en el momento de la operación, no surgían anotaciones personales del fallido en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Pcia. de Buenos Aires. IV. A juicio de la Sala, el recurso no puede prosperar por las siguientes razones. Como es sabido, los actos celebrados por el fallido después de la declaración de quiebra son ineficaces en los términos de los arts. 107 y 109 LCQ, siendo del caso destacar -como hecho incontrovertible- que el boleto en cuestión fue otorgado después de la declaración de quiebra. De este presupuesto de hecho se deriva que el acto invocado en sustento de la pretensión deducida en autos carece de aptitud jurídica para servirle de respaldo, de acuerdo con lo dispuesto por las normas recién mencionadas. Ahora bien, la recurrente insiste en punto a que cumplió el recaudo de obtener el respectivo certificado registral de anotaciones personales, del que no surgía que pesara sobre el vendedor ninguna inhibición general de bienes. Sobre esa cuestión, la Sala no soslaya que, como destaca la apelante, el síndico actuante al inicio de esta quiebra omitió inscribir en el registro respectivo la existencia de la quiebra y la consiguiente inhibición ordenada al ser declarada esta última. Pero, sin perjuicio de que ese elemento podría en otros supuestos justificar una solución diversa a la expuesta, esa posibilidad debe desecharse aquí, toda vez que no se cuenta con elementos suficientes para habilitar la procedencia de una solución tan excepcional como la que se pretende. En efecto: la publicación de edictos habilita a suponer iure et de iure el conocimiento de la quiebra. Es verdad que ese principio podría ceder en supuestos como el de la especie. Pero para que pudiera ser admitida esa solución, hubiera sido necesario -como se adelantó- que el apelante aportara al tribunal elementos suficientes para llevarle convicción acerca de la seriedad de la operación que invoca y su buena fe, entendiéndose por tal la confianza por él depositada en la información registral. Esto no ha sucedido. El boleto de compraventa, tal como la sindicatura observa, hace mérito de una entrega de dinero anterior a su celebración (\$30.000), cuyas circunstancias no se explicitan. Ese boleto habría servido como único título para que la parte adquirente cancelara la totalidad del precio acordado luego de su otorgamiento, según aquél invoca y surgiría de diversos recibos de pago adjuntos a la demanda (v. fs. 65/70), lo cual no es habitual en operaciones inmobiliarias, en las que es de rigor el otorgamiento de la escritura pública destinada a cumplir la formalidad de la transferencia. A ello se agrega que el boleto de compraventa fue otorgado sin que las firmas de quienes lo otorgaron aquel 29.1.09 fuesen certificadas notarialmente, certificación que, llamativamente, fue expedida varios años después de haberse realizado esa supuesta operación. Esa distancia temporal no se muestra explicada, aun teniendo en cuenta que, entretanto, mediaron dos transferencias de los derechos acordados por el alegado boleto. Tampoco se explica por qué, según lo que surge de la demanda, fue pagado el saldo precio de la operación en condiciones tan frágiles como las que pueden suponerse configuradas, no sólo por la falta de escrituración, sino también por la inexistencia de fecha cierta. Otro extremo no acreditado pasa por el origen de los fondos, a lo que puede agregarse que no queda explicado por la recurrente por qué no se implementó ningún circuito bancarizado para la canalización de los pagos. Se suma a todos esos datos que, pese a los años transcurridos desde la toma de posesión -el mismo día del boleto-, la recurrente tampoco acreditó haber aplicado los lotes de referencia a ningún destino. En tales condiciones, no encuentra la Sala razones para juzgar el caso con apartamiento de los principios generales, que rigen la materia concursal, siendo del caso destacar que el conflicto de leyes que el apelante invoca claramente debe ser resuelto a favor del ordenamiento concursal, como se infiere del hecho de que la regla según la cual los edictos bastan para dar publicidad al pronunciamiento de quiebra desplaza a la regla según la cual la publicidad en materia de inmuebles surge de las anotaciones efectuadas en los registros inmobiliarios. Ello, se reitera, en casos como el que aquí ocupa a la Sala, que no ignora que la pretensión de ese conocimiento de la quiebra obtenido en función de los edictos suele no corresponderse con lo que

sucede en la realidad que es propia de las personas humanas. Pero esto, que, como se dijo, podría justificar una solución distinta, requeriría del pretensor el aporte de todo ese cúmulo de elementos destinados a formar en el tribunal aquella convicción, lo cual no ha sucedido en el caso. Igual suerte adversa debe correr la pretensión dirigida a que se verifique en esta quiebra el derecho invocado por la apelante a obtener los daños y perjuicios causados por la frustración de la operación que alega. Dos razones principales sustentan esta conclusión. La primera de ellas se vincula con que la verificación sólo procede con respecto a créditos de causa o título anterior a la declaración de quiebra, lo cual no ocurriría en la especie dado que la operación realizada fue posterior.

Y la segunda concierne al hecho de que, declarada ineficaz una operación, la ineficacia se extiende no sólo a las prestaciones en especie que hayan sido previstas en ella, sino también a todas sus consecuencias. De nada valdría esa ineficacia si, no obstante ella, el valor económico implicado en el bien objeto del negocio pudiera transformarse en un derecho de crédito. En tales condiciones, y siendo que, además, de lo dispuesto en el art. 142 LCQ, surge que ?... la quiebra no da derechos a los terceros al resarcimiento de daños por aplicación de esta ley ... ?, corresponde resolver del modo anticipado. Ello, claro está, sin perjuicio de los derechos que al pretensor podrían corresponder en contra del síndico o del propio fallido, aspectos sobre los que la Sala no se pronuncia por exorbitar la continencia de este juicio. Con respecto a la imposición de costas -que también agravia a los recurrentes- la Sala considera que han sido correctamente adjudicadas a cargo de los apelantes atendiendo al resultado del proceso, en tanto no se observan razones que justifiquen disponer un apartamiento de la regla general del art. 68 del código procesal. V. Por ello, se RESUELVE: rechazar la apelación, con costas a cargo de la apelante (conf. art. 68, 1er. párr., del Cód. Procesal). Notifíquese por Secretaría. Hágase saber a la señora Fiscal General, a cuyo fin pasen estos autos a su público despacho, 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 con la documentación y expediente venidos en vista. Firman los suscriptos por encontrarse vacante la vocalía n° 8 (conf. art. 109 RJN).

JULIA VILLANUEVA EDUARDO R. MACHIN RAFAEL F. BRUNO SECRETARIO DE CÁMARA

021895E