

Quiebra Incidente De Escrituración Inexistencia De Boleto De Compraventa

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Quiebra. Incidente de escrituración. Inexistencia de boleto de compraventa Se revoca el fallo que rechazó el incidente de escrituración, pues el convenio celebrado entre el actor y la cooperativa, y que tiene fecha cierta en razón de contar con el sellado impositivo, es asimilable a un boleto de compraventa, ya que con dicho instrumento las partes acordaron la venta de los dos lotes de terreno que se pretende escriturar. Buenos Aires, 21 de abril de 2017.- Y VISTOS: 1. El incidentista apeló la resolución de fs. 83/86 en la que el juez de grado desestimó la demanda de escrituración de dos lotes de terreno sitos en ciudad de Cañuelas de la Provincia de Buenos Aires. Sostuvo el recurso con el memorial de fs. 89/92, que fue contestado por la sindicatura sin oponerse a la pretensión recursiva. 2. Por los argumentos expuestos por la Representante del Ministerio Público Fiscal en su dictamen de fs. 136/141, que esta Sala comparte y a los que se remite por razones de brevedad, cabe resolver la cuestión del modo allí propuesto. En efecto, el convenio celebrado entre Enrique Héctor Marola y la Cooperativa de Vivienda Grand Bourg Ltda, que obra a fs. 35/37 y que tiene fecha cierta en razón de contar con el sellado impositivo, es asimilable a un boleto de compraventa. Es que con dicho instrumento las partes acordaron la venta de los dos lotes de terreno que se pretende escriturar cuya nomenclatura catastral es: Circunscripción ..., Sección ..., Chacra ..., Manzana ..., parcelas ... y ... (hoy calle Lapacho ... de Cañuelas). No obstante ello, aún si se creyera lo contrario, cabe destacar que esta Sala ha dicho en un incidente correspondiente a esta misma quiebra que la falta del boleto de compraventa no impide que pueda establecerse la existencia del contrato por medios idóneos en el marco de un incidentes de escrituración promovido en procesos de quiebra (Di Tullio, José Antonio; "Teoría y Práctica de la Verificación de Créditos", pág.468, año 2006); ello pues el boleto de compraventa no es el contrato en sí, sino el instrumento que patentiza la voluntad de las partes (v. ?Infico S.A. s/ quiebra s/incidente de escrituración por Demirdjian, Oscar Andrés?, del 27.02.15). En ese sentido, sea que se le reconozca la condición de boleto de compraventa o no, cabe subrayar que el documento de fs. 35/37 es idóneo para probar el contrato. Véase que los lotes están inscriptos a nombre de la fallida (v. fs. 67/70), y que no está controvertido que las gestiones de venta fueron encomendadas a la Cooperativa de Vivienda Grand Bourg (v. copia del informe general obrante a fs. 109/133) ni que los incidentistas tienen la posesión de los inmuebles. Además se aportó a fs. 38 un certificado de cancelación emitido por la mencionada cooperativa que no fue cuestionado y que da cuenta de que los accionantes cumplieron con su obligación contractual. Es decir que los requisitos exigidos por el art. 146 de la ley 24.522 se encuentran suficientemente cumplidos. 3. Por lo expuesto, se resuelve: Admitir los agravios, revocar la decisión apelada y reconocer el derecho a escriturar invocado, con costas en ambas instancias en el orden causado en tanto no medió oposición de la sindicatura (CPr: 68). Comuníquese (cfr. Acordada C.S.J.N. N° 15/13), notifíquese a la Representante del Ministerio Público Fiscal en su despacho y devuélvase sin más trámite, encomendándose al juez de la primera instancia las diligencias ulteriores y las notificaciones pertinentes (CPr. 36:1). MIGUEL F. BARGALLÓ ÁNGEL O. SALA HERNÁN MONCLÁ MIGUEL E. GALLI PROSECRETARIO DE CÁMARA 018328E