

## Concursos Y Quiebras Accion De Escrituracion Boleto De Compraventa Actos Sujetos A Autorizacion Judicial Contrato Ineficaz

### JURISPRUDENCIA

### Concursos y quiebras. Acción de escrituración. Boleto de

compraventa. Actos sujetos a autorización judicial. Contrato ineficaz Se declara la ineficacia de pleno derecho del boleto de compraventa por medio del cual la accionante pide la escrituración de un inmueble de la fallida, en virtud de la falta de autorización judicial de la operación. Para resolver de este modo, el tribunal explicó que el otorgamiento de un boleto antes de la quiebra y del concurso preventivo es completamente distinto a la realización del mismo acto durante el trámite concursal. Si la operación pretende realizarse antes de la homologación del acuerdo, rigen los arts. 15 y 16 de la LCQ; mientras que, si la homologación del acuerdo ya ha sido pronunciada, la cuestión se encuentra reglada por el art. 59 de la misma ley, que, en lo que aquí interesa, exige la autorización judicial para realizar actos que impliquen disponer de bienes registrables. Buenos Aires, 14 de septiembre de 2018. Y VISTOS: I. Fue apelada la resolución de fs. 40/3. El memorial obra a fs. 49/51 y fue contestado a fs. 67/72. II. Los argumentos expuestos en la sentencia de primera instancia - que la Sala comparte- son suficientes para rechazar el planteo traído a conocimiento. Esos argumentos, por lo demás, no han sido conducentemente cuestionados por el recurrente, lo cual conduce a lo dicho. Es de hacer notar, en primer lugar, que el mismo apelante reconoce que, tal como surge además de las constancias de la causa, la venta del inmueble que se pretende fue sometida a consideración del juez sin que la autorización respectiva le hubiera sido otorgada. La adopción de ese temperamento procesal exhibe en grado de notoriedad que las partes consideraron necesaria esa autorización, que no se otorgó. Tal conducta impide al recurrente volver sobre sus propios pasos y pretender que la aludida omisión carece de relevancia. Comportamiento semejante no sólo contradice los propios actos del recurrente (art. 1067 CCyC), sino que, además, revela que él interpretó adecuadamente los alcances del régimen de administración posconcursal establecido en el art. 59 LCQ. De esa norma resulta que, si bien a falta de pacto en contrario cesan los efectos previstos en los arts. 15 y 16 de la misma ley, el concursado queda sometido a la autorización respectiva en todo lo vinculado a bienes registrables, como se infiere del hecho de que, también a falta de pacto en contrario, se mantiene la inhibición general que le impiden disponer de tales bienes sin autorización judicial que lo habilite. De esto se deriva que el caso no se rige por lo dispuesto por el art. 146 LCQ, sino por el citado régimen de administración posconcursal contemplado en el referido art. 59. La confusión de conceptos en la que incurre el apelante se advierte con nitidez. En efecto: el art. 146 regula en qué medida y bajo qué condiciones puede ser opuesto a la quiebra un boleto de compraventa de inmueble celebrado antes de declarada la falencia. Pero lo hace bajo un trasfondo distinto al que se plantea en estos autos, como se infiere del hecho de que la operación que se pretende oponer aquí se concertó durante el trámite del concurso preventivo. Le es aplicable, entonces, el régimen previsto no sólo para el aludido boleto, sino para cualquier otro acto que, englobado bajo el citado art. 59, requiera expresa autorización judicial como requisito condicionante de su viabilidad. Una cosa es el otorgamiento de un boleto antes de la quiebra y del concurso preventivo, y otra completamente distinta es la realización del mismo acto durante el trámite de este último concurso. Mientras la viabilidad del primero se rige por lo dispuesto en el referido art. 146, la del segundo depende del respeto de los recaudos que deban ser aplicados según cuál sea el tramo del concurso que el deudor se encuentre transitando. Si la operación pretende realizarse antes de la homologación del acuerdo, rigen los arts. 15 y 16 LCQ ya referidos; mientras que, si la homologación del acuerdo ya ha sido pronunciada, la cuestión se encuentra reglada por el mencionado art. 59, que, en lo que aquí interesa, exige implícitamente la aludida autorización judicial para realizar actos que impliquen disponer de bienes registrables. Así resulta de lo dispuesto en el art. 121 del ordenamiento concursal que se viene citando, norma según la cual las ineficacias allí referidas no pueden ser decretadas cuando los actos mencionados en tal norma hayan recibido la correspondiente autorización judicial conferida en los términos de los arts. 16 o 59, tercer párrafo, según corresponda. En tales condiciones, y siendo que esa autorización, como se dijo, no fue otorgada, se impone concluir del modo en que lo hizo el juez de primera instancia y, en consecuencia, rechazar el planteo por hallar éste como único basamento un acto ineficaz de pleno derecho. No obsta a lo expuesto lo expresado por el recurrente en cuanto a que ese acto no ha causado daño, toda vez que esta afirmación resulta manifiestamente inexacta. A fin de confirmar tal aserto, basta con señalar que, de aceptarse el planteo, forzoso sería concluir en que el bien de que se trata dejaría de integrar el activo concursal, lo cual exhibe de suyo el perjuicio que habrían de sufrir los acreedores al ver menguada, en esa misma medida, la entidad de los bienes que integran su garantía. III. 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 junto con los expedientes y documentación venidos en vista. Firman los suscriptos por encontrarse vacante la vocalía n° 8 (conf. art. 109 RJN). EDUARDO R. MACHIN JULIA VILLANUEVA MANUEL R. TRUEBA  
PROSECRETARIO DE CÁMARA Correlaciones: Ley 24522 - BO: 09/08/1995

031742E