

Incidente De Revision Escrituracion De Lotes

JURISPRUDENCIA

Incidente de revisión. Escrituración de lotes

En el marco de

un incidente de revisión de crédito, se acoge parcialmente el recurso interpuesto contra la resolución que rechazó los daños y perjuicios que reclamó como consecuencia del incumplimiento de la cesante de su obligación de escriturar ciertos lotes. Buenos Aires, 22 de noviembre de 2017. Y VISTOS: 1. La incidentista apeló la resolución de fs. 970/80, que rechazó los daños y perjuicios que reclamó como consecuencia del incumplimiento de la cesante de su obligación de escriturar ciertos lotes. Su memoria de fs. 993/96 fue respondida a fs. 1022 por la sindicatura. La deudora también apeló esa decisión y su aclaratoria de fs. 987. Sus memoriales de fs. 998/1.005 y 1.007 fueron contestados a 1.009/16 y 1.022. 2. Por razones de mejor orden procedimental cabe tratar en primer término los agravios de la concursada, puesto que de su suerte dependerá el recurso de la revisionista. 2.1. Recursos de fs. 988 y 991: El art. 32 de la L.C. impone que todos los acreedores de causa o título anterior a la presentación del concurso deben solicitar la verificación de sus acreencias, indicando sus montos, causas y privilegios. En la etapa tempestiva de verificación el crédito insinuado fue declarado inadmisibile. El incidente de revisión -que es de lo que ahora se trata- conforma un proceso de conocimiento que impone a su iniciador la carga de invocar y probar los hechos constitutivos del derecho alegado en sustento de la pretensión (cfr. LCQ. 273, 9° y 278; Cpr. 377). Los elementos de prueba incorporados a la causa son suficientes para acreditar la tesis de la revisionista y ellos no fueron debidamente rebatidos por la concursada. Los boletos de compraventa acompañados al promover este incidente dan cuenta que al momento de su suscripción se canceló la totalidad del precio (v. cláusula 3ra. de los boletos acompañados a fs. 376/686). La deudora, quien no desconoció los documentos, orientó sus críticas a cuestionar la operatoria, la que tildó de simulada a efectos de ocultar otro negocio, del que no pudo precisar sus alcances ni tampoco probarlo. Las argumentaciones mediante las cuales relacionó esos hechos con la salida de Caputo SA como accionista de su parte no pueden ser receptadas; como bien lo señaló la incidentista, el causante no tuvo nunca esa calidad y aun cuando ese extremo fuera soslayado, la prueba pericial contable que se realizó a fs. 808/809 y 887 informa que Caputo SA -no el insinuante- dejó de ser accionista de Marnila SA en el año 1993, es decir siete años antes de la firma de los boletos aquí cuestionados. El contrato de compraventa de derechos sobre lotes celebrado el 19.10.00 entre Marnila SA, el causante y Jorge Antonio Nicolás Caputo, Nicolás Martín Caputo, Mónica Marta Caputo y Roberto Gustavo Vázquez, es claro en cuanto a que al momento de su firma se había cancelado el pago, documento que consta con certificación de firmas de escribano público (v. fs. copia de fs. 10/14 y su original reservado en el incidente promovido por Jorge Antonio Nicolás Caputo). El a quo consideró probado el ingreso de los fondos a la sociedad -cuestionamiento central de la apelante- con lo actuado en la causa penal ?Dentone, Susana Beatriz, Lorini, Juan Franco y Bunge, Augusto Miguel Ángel s/ Defraudación por administración fraudulenta?, donde lo que se discutió no fue el ingreso de las sumas sino su destino y sobre ello, el apelante nada dijo en sus agravios. La recurrente cuestionó también la demora en lograr la posesión de los lotes, la cual se realizó varios años después y según sus dichos, de modo forzado. En el acta de acuerdo y de entrega de posesión de bienes realizada mediante Escritura Pública N° ... del 18.09.06 se dejó constancia de que la tardanza fue consecuencia de la situación económica que atravesó la sociedad y la complejidad de los trámites que debían llevarse a cabo ante los organismos públicos para el desarrollo de las obras y la subdivisión catastral del predio, extremos no controvertidos por la deudora y que además se ven corroborados por las constancias obrantes en los autos principales, de donde resulta que al realizar el pedido de conversión de quiebra en concurso se detallaron todos los inconvenientes que se registraron e impidieron a esa fecha -diciembre de 2011- proceder a la escrituración de los lotes que se habían comercializado en el año 2000 (v. fs. 339/52 del concurso preventivo). Estos trámites -según denunció la propia apelante en sus presentaciones de fs. 2.347/49, 2.410/17 y 2.453- recién concluyeron durante el transcurso del año 2016. Ello impone el rechazo de los agravios hasta aquí examinados. Igual suerte desestimatoria correrán los referidos a las disposiciones de la Ley 25.345. El contrato de compraventa de derechos sobre lotes y los boletos de compraventa fueron suscriptos el 19.10.00 y la normativa referida, que fue sancionada en esa misma fecha, fue promulgada parcialmente el 14.11.00 y publicada en el Boletín Oficial el 17.11.00, por lo que de acuerdo con lo establecido en su artículo 1° ella no resultó aplicable a los pagos realizados por el incidentista, los que resultan cancelatorios y oponibles, tanto entre las partes como frente a terceros. 2.2. Recurso de fs. 986: La acreedora se agravio del rechazo de la verificación de los daños y perjuicios por el incumplimiento de la sociedad en otorgar las escrituras traslativas de dominio de los lotes que adquirió y la imposición en costas. En los boletos de compraventa se pactó que ante el incumplimiento de las obligaciones de la vendedora el comprador podía requerir -previa interpelación- el cumplimiento del contrato y reclamar los daños y perjuicios que se fijaron en un 20% del importe que se hubiera abonado (v. cláusula séptima). En razón de ello, el

acreedor no está obligado a probar que sufrió perjuicios ni el deudor puede eximirse acreditando su inexistencia (CCCN: 794); habiendo cumplido el adquirente con la interpelación requerida en la citada cláusula mediante cartas documento (v. fs. 550/51, 553/54, 556/59 y 561/62 del incidente de revisión promovido por Jorge Antonio Nicolás Caputo) cuya recepción no fue desconocida corresponde admitir esta pretensión, cuya determinación se encomienda a la sindicatura. Cabe agregar que la concursada al momento de celebrar el contrato de compraventa de derechos sobre lotes y los boletos de compraventa debió cerciorarse que se hallaba en condiciones de cumplir con lo pactado en el tiempo estipulado, por lo que la demora de los trámites administrativos no puede considerarse imprevisible e inevitable, dado que el incumplimiento en que incurrió no vino impuesto por un hecho ajeno que le fuera inimputable. Así, no puede ampararse en la existencia de un caso de fuerza mayor para exonerarse de la mora en que incurrió, por cuanto los recaudos establecidos por la autoridad administrativa no constituyen un imprevisible para su parte, en función de sus condiciones y la naturaleza de la obligación y la actividad que desarrolla. Esos trámites, exigibles por los entes municipales y provinciales, debieron ser previstos con anterioridad y cumplidos antes de contraer las obligaciones por las que ahora se le reclama o realizados de forma diligente (arg. art. 1725 CCCN; CNCom., esta Sala, in re "Marnila SA s/ Concurso Preventivo s/ Incidente de Revisión de Crédito de Garat, Juan Martín y otro" del 23.08.17). En razón de lo expuesto, se admitirá el recurso. El agravio referido a las costas no será receptado. En la oportunidad prevista por el art. 36 de la LCQ se rechazó la pretensión verificatoria incoada por la insinuante, en razón de lo aconsejado por la sindicatura, quien consideró insuficientes las constancias aportadas por la acreedora. Se aprecia así que este incidente fue necesario a efectos de despejar incertidumbres sobre el crédito pretendido, por lo que las costas deben distribuirse en el orden causado (CNCom, esta Sala in re "Zanatta S.A. s/ inc. de revisión por Sitra S.A.", del 17-11-89, ídem, in re "Oneto Hnos. SA s/ Concurso Preventivo s/ Incidente de Revisión por el Banco de la Provincia de Buenos Aires", del 17.11.06), sin que obste a ello que haya progresado el reclamo de la incidentista, pues de todos modos necesitó de estas actuaciones para que su pretensión fuera examinada con mayor profundidad y admitir lo que no se obtuvo en la sentencia del art. 36 LCQ. 3. Por lo expuesto se acoge parcialmente el recurso de fs. 986 y se rechazan los de fs. 988 y 991. Las costas de esta instancia se imponen a la concursada, por resultar sustancialmente vencida (Cpr. 69). 4. Notifíquese por Secretaría del Tribunal, conforme Acordadas n° 31/11 y 38/13 CSJN. 5. Oportunamente cúmplase con la publicación a la Dirección de Comunicación Pública de la CSJN, según lo dispuesto en el art. 4 de la Acordada n° 15/13 CSJN, y devuélvase al Juzgado de origen.

6. La Sra. Juez Dra. Ana I. Piaggi no interviene por hallarse en uso de licencia (Art. 109 RJN).
ALONSO DE DÍAZ CORDERO MATILDE E. BALLERINI

MARÍA L. GÓMEZ
027453E