

## Quiebra Boleto De Compraventa Constitucion De Hipoteca Posterior Oponibilidad

### JURISPRUDENCIA

Quiebra. Boleto de compraventa. Constitución de hipoteca posterior.

Oponibilidad Se confirma el fallo que declaró inoponible el boleto de compraventa frente a la garantía hipotecaria en razón de que esta fue inscrita con anterioridad a la suscripción del acuerdo de venta. Buenos Aires, 15 de febrero de 2018.-

Y VISTOS: 1. Los incidentistas apelaron la resolución de fs. 186/190 en la que se admitió la escrituración pretendida pero declaró inoponible el boleto de compraventa sustento del reclamo frente al crédito hipotecario de Equity Trust Company. Sostuvo el recurso con el memorial de fs.196 que fue contestado por la sindicatura a fs. 199/200 y por la acreedora hipotecaria a fs. 202. A fs. 214/215 obra agregado el dictamen de la Representante del Ministerio Público Fiscal. 2. La jueza de grado hizo lugar a la escrituración en favor de los actores de la unidad funcional N° ... del Complejo Haedo I ubicado en la calle Colombres entre José Moreno y Malaver de Haedo, Partido de Morón (Pcia de Buenos Aires). Antes de comenzar el análisis de la cuestión materia de agravios cabe aclarar que no hay controversia que esa unidad está identificada catastralmente como unidad funcional N° ... y que en realidad la asignación del N° ... corresponde a la indicación de su numeración como departamento del complejo de viviendas. Esta situación fue puesta en conocimiento de los recurrentes antes de que promovieran este incidente de escrituración (v.gr. fs. 243 del incidente de subasta que se tiene a la vista en este acto) y no fue controvertida en la causa. Esta reseña es formulada en razón de los argumentos de la Fiscal General con los que propuso la admisión del recurso; fundamentos que esta Sala no comparte. Ahora bien, véase que los recurrentes se agraviaron porque la resolución recurrida declaró inoponible el boleto de compraventa frente a la garantía hipotecaria en razón de que ésta fue inscrita con anterioridad a la suscripción del acuerdo de venta. El argumento defensivo expuesto en el memorial se ciñe en la invocación de la regla de oponibilidad impuesta por el art. 1171 del Código Civil y Comercial de la Nación. Esa norma dispone principalmente que "los boletos de compraventa de inmuebles de fecha cierta otorgados a favor de adquirentes de buena fe son oponibles al concurso o quiebra del vendedor si se hubiera abonado como mínimo el veinticinco por ciento del precio...?". Como se puede observar, este artículo contempla únicamente la situación del comprador de un inmueble por boleto frente a la posterior quiebra del vendedor respetando la regla de la LCQ: 146 y la que contemplaba el CC: 1185 bis. Como esa regla de oponibilidad no se extiende al acreedor hipotecario cuyo derecho real de garantía se encontraba inscripto precedentemente, la cuestión debe analizarse sobre la base de los principios generales en la materia.

En razón de ello, como en este caso el boleto de compraventa acompañado es de fecha posterior a la constitución de la hipoteca, juzga la Sala que esta última resulta oponible a los incidentistas -conf. CCyCom: 1893 y CC: 3149 y 3150- (v. esta Sala, "Goamko S.A. s/ quiebra s/ incidente de escrituración por Sarturelli Pablo Gabriel", del 26.06.13). Consecuentemente, cabe concluir que el recurso debe ser rechazado con costas (CPr: 68). 3. Por lo expuesto, se resuelve: rechazar los agravios con costas. Notifíquese a la Representante del Ministerio Público Fiscal, comuníquese (cfr. Acordada C.S.J.N. N° 15/13) y devuélvase sin más trámite, encomendándose al juez de la primera instancia las diligencias ulteriores y las notificaciones pertinentes (CPr: 36:1). (Siguen las firmas) MIGUEL F. BARGALLÓ ÁNGEL O. SALA HERNÁN MONCLÁ MIGUEL E. GALLI

PROSECRETARIO DE CÁMARA 029403E