

Quiebra Desapoderamiento Ineficacia De La Compraventa Inmobiliaria Adquirente De Buena Fe

JURISPRUDENCIA

Quiebra. Desapoderamiento. Ineficacia de la compraventa

inmobiliaria. Adquirente de buena fe Se confirma el rechazo de la demanda incidental de inoponibilidad de la ineficacia concursal, pues la operación inmobiliaria cuestionada se celebró con posterioridad a la declaración en quiebra de la concursada (primera vendedora), quien, no obstante la inhibición que pesaba sobre ella, sin previa autorización judicial, la transfirió en primer término a un tercero, quien, a su vez, la vendió luego a otro adquirente, quien, previa subdivisión de la propiedad en tres unidades, vendió una de estas a la incidentista; así, dicha operación de venta resulta inoponible (ineficaz) a la masa de acreedores de la quiebra, sin perjuicio de la validez de dicho acto entre las partes contratantes, cuyos efectos quedan suspendidos provisoriamente hasta la conclusión del concurso. San Miguel de Tucumán, 28 de febrero de 2018.- AUTOS Y VISTOS: La causa caratulada "NORCIVIL S.A. S/ CONCURSO PREVENTIVO (HOY QUIEBRA). S/ INCIDENTE DE INOPONIBILIDAD DE INEFICACIA CONCURSAL (P/P CECILIA SARA ROUX ZAPIOLA)" - Expte. N° 1002/95-I64, y CONSIDERANDO: 1.- Viene a conocimiento y resolución de este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por la letrada Adriana Elisa David como apoderada de la incidentista (fs. 219), en contra de la sentencia de fecha 10/05/2016 (fs. 214/216), por la que no se hizo lugar a la demanda incidental de inoponibilidad de la ineficacia concursal -declarada mediante resolución de fecha 26/12/2006 en autos principales- promovida por Celia Sara Roux Zapiola, quien alega ser tercera subadquirente de buena fe y a título oneroso respecto al inmueble (unidad ? perteneciente al Consorcio de Propietarios de Pasaje ? esquina calle San Juan (Mat. Reg. ?; Mat. Cat. ?, Padrón Inmb. ?). 2.- A fs. 222/225 la apelante presenta el respectivo memorial, expresando que la sentencia le agravia en cuanto sostiene que su parte no habría demostrado como se enteró que el inmueble objeto de autos se encontraba para la venta, cuestión que considera que no tiene entidad jurídica y sería contraria al principio de buena fe. Sostiene que compró el inmueble a su titular registral (María Cristina Ocampo) quien nada tiene que ver con la fallida y no se encontraba inhibida para vender, ni el inmueble con gravamen alguno, encontrándose en posesión del mismo desde la fecha de su compra. Se agravia también en cuanto se le reclama que no realizó un estudio de título, exigencia que considera arbitraria por cuanto del informe del Registro Inmobiliario obrante en autos surge que la titular registral era María Cristina Ocampo, y ni los sucesivos vendedores ni el inmueble se encontraban inhibidos ni gravado. Agrega que, según lo relata la propia Juez en la sentencia, surgiría de los antecedentes obrantes en el proceso principal que el referido Registro Inmobiliario, después de transcurridos cinco años de trabada la inhibición en contra de la firma concursada, procedió a la inscripción de las ventas indebidas de varios inmuebles. Se queja además que en el fallo se le reproche que no haya acreditado que el precio de compra resultaba ajustado a los valores de mercado, cuando lo importante es probar que se trata de una adquisición a título oneroso, cuestión que constaría de manera fehaciente en el misma escritura de compra del inmueble, sin que sindicatura haya alegado tampoco nada respecto a que la compra se habría hecho a un precio vil. Corrido traslado de los agravios a la contraparte, éstos fueron contestados por el Síndico a fs. 228/231, y a fs. 234 por la fallida. 3.- Ingresando en el análisis del recurso de apelación deducido por el tercero, cabe recordar que el patrimonio del deudor es la prenda común de sus acreedores. Por ello, el fallido es desapoderado de sus bienes para la liquidación y distribución de su producido entre los acreedores. El art. 107 de la ley 24.522 dispone que: "El fallido queda desapoderado de pleno derecho de sus bienes existentes a la fecha de declaración de quiebra y de los que adquiera hasta su rehabilitación. El desapoderamiento impide que ejercite los derechos de disposición y administración". El desapoderamiento, que se impone como una medida necesaria para salvaguardar los bienes del deudor, es un efecto patrimonial típico de la declaración de quiebra y produce la pérdida de legitimación del fallido respecto de los bienes desapoderados. En su reemplazo, la ley concede al Síndico las facultades de administración, conservación y liquidación de esos bienes, y prevé una sanción para el caso de que el fallido viole la prohibición legal; dispone el art. 109 ley cit. que: "El Síndico tiene la administración de los bienes y participa de su disposición en la medida fijada por esta ley. Los actos realizados por el fallido sobre los bienes desapoderados, así como los pagos que hiciere o recibiere, son ineficaces". Si el fallido pierde la administración y disposición de su patrimonio, es claro que no puede cumplir eficazmente actos jurídicos idóneos sobre el mismo. Se sostiene que "el sistema reseñado apunta a la "cristalización" del patrimonio del deudor colocándolo en una situación de intangibilidad a favor de los acreedores con el propósito de su reparto según el principio de la par conditio -salvo causas legales de prelación -. El marco normativo es claro: los actos del deudor posteriores a la sentencia declarativa carecen de todo valor con relación a la masa (Raymundo L. Fernández, "Fundamentos de la quiebra", Compañía Impresora Argentina, Buenos Aires, 1937, pág. 923 y ss. citado por CNCom, Sala B, "Omodeo Vanone, Carlos s/ Quiebra?", 21/11/2005, L.L. 2006-F, 521). Se consagra de esta manera la

inoponibilidad a la masa de los actos que otorgue el fallido sobre los bienes objeto del desapoderamiento. Se trata de una ineficacia relativa, puesto que el acto es válido entre sus partes, pero inoponible a los acreedores, en la medida de su interés. Así lo ha entendido la doctrina, al sostener que: "La ley declara que los actos cumplidos por el fallido sobre los bienes desapoderados son ineficaces para los acreedores: no son nulos sino ineficaces, en el sentido de que resultan inoponibles a los acreedores, de manera que el patrimonio del quebrado resta inmutable, como si dicho acto no existiere. Sin embargo, ese acto goza de plena eficacia entre el fallido y el tercero (Héctor Cámara, El Concurso Preventivo y la Quiebra, Vol. III, Ed. Depalma, 1982). Ahora bien, en el concurso preventivo los actos que exceden de la administración ordinaria, requieren de autorización judicial para su cumplimiento por el deudor. La autorización debe ser peticionada antes de ejecutarse el acto. El art. 17, LCQ declara que los actos cumplidos en transgresión a lo dispuesto por el art. 16, LCQ son ineficaces de pleno derecho respecto de los acreedores. Como se advierte, la inoponibilidad que determina el art. 17, LCQ tiene fundamento en la protección que el legislador brinda a los acreedores, que son terceros interesados, en tanto pueden resultar eventualmente perjudicados por la eventual ineficacia del acto. Al legislador le interesa proteger a los acreedores a quienes el acto puede afectar, pero no le interesa perjudicar a los otorgantes del acto en sus propios intereses, el acto es válido entre las partes otorgantes. En idéntico sentido se ha pronunciado Pablo Heredia: "Es de destacar, de modo especial, que la ley no determina la nulidad del acto, sino que considera suficiente establecer su ineficacia, la que es "relativa" en el sentido de que sólo concierne al concurso. El legislador no quita validez al acto, el que resta incólume entre las partes vinculadas con él y, por ello, con todos sus efectos propios aunque, ciertamente, suspendidos temporalmente hasta que puedan devenir operativos, lo cual acontecerá al concluir el concurso. Es decir, al ser válido el acto entre las partes otorgantes, podrán estas, una vez concluido el concurso, demandarse el cumplimiento de la convención o el resarcimiento de los daños y perjuicios a que hubiera lugar. Así, la sanción dispuesta por el art. 109, LCQ, opera exclusivamente frente a los acreedores concursales, quienes pueden obrar como si el acto no existiera para ello. Esto último se explica por las características propias de la ineficacia y su diferencia con el régimen de la nulidad. Como lo señalamos en el comentario al art. 17, LCQ, la ineficacia es la no producción de efectos, o la producción de efectos que pueden ser eliminados luego; vale decir, se habla de ineficacia de los actos no sólo para contemplar el caso en que los efectos no se producen, sino también cuando se producen, aunque de un modo efímero. Ella presupone la existencia de un acto válido pero carente de efectos; o sea, pese a ser el acto perfecto, con sus presupuestos y elementos constitutivos completos, no produce sus efectos naturales o se suprimen después los ya advenidos. En su sentido estricto, pues, la ineficacia no comprende la nulidad en su seno, sino que se le contraponen; ineficacia e invalidez -o nulidad- coexisten como dos categorías independientes. La ley concursal alude a la ineficacia como sinónimo de inoponibilidad, es decir, insistimos, el acto es válido entre las partes, pero relativamente a los acreedores (terceros interesados), no es oponible, aún cuando el co-contratante del deudor sea de buena fe y a título oneroso. (Pablo Heredia, Tratado Exegético de Derecho Concursal, Ed. Abaco, Tomo 3, p. 1045). Asimismo, se dijo que: "la ley no determina la nulidad del acto, sino su ineficacia, o sea, la inoponibilidad frente a los acreedores, es decir el acto es válido entre las partes otorgantes y la sanción opera exclusivamente frente a los acreedores concursales que pueden obrar como si el acto no existiera para ellos. Los actos realizados por el fallido sobre los bienes desapoderados son ineficaces sin necesidad de declaración judicial, ya que la sanción opera de pleno derecho con independencia de petición alguna, lo que no obsta a que pueda ser denunciada por algún acreedor, el síndico o un tercero. (Francisco Junyent Bas y Carlos A. Molina Sandoval, Ley de Concursos y Quiebras Comentada, Lexis Nexis, Ed. Depalma, p. 96). En punto a la eficacia de las operaciones de compraventa respecto del inmueble objeto del presente incidente, se observa a partir de las constancias de autos, que ellas fueron concretadas en los años 2003 y 2004 (las dos primeras), es decir con posterioridad a la sentencia de apertura concursal (1995) de Norcivil S.A., en total transgresión a la normativa y pautas de la LCQ (arts. 16 y 17); y en el mes de abril de 2006 la invocada por la incidentista, resultando ser ésta posterior a la declaración de quiebra (28/03/2006). Una de las consecuencias más importantes de la declaración en quiebra es que el fallido pierde las facultades de administración y disposición de sus bienes, por lo que no puede realizar negocios jurídicos que afecten la integridad de su patrimonio. En punto al momento de efectivización del desapoderamiento y a sus consecuencias, el art. 106 de la LCQ, dispone que el mismo se produce en forma inmediata desde el dictado de la sentencia de quiebra. En ese mismo sentido, el artículo 177 prescribe: "... inmediatamente de dictada la quiebra se procede a la incautación de los bienes y papeles del fallido...". Bajo esta perspectiva, los actos de disposición realizados por el fallido en relación a los inmuebles objeto de la litis, carecen de eficacia frente a la masa de acreedores en razón de la circunstancia objetiva del desapoderamiento del nombrado, que se encontraba vigente a la fecha en la que se concretó la compraventa (arts. 107 y 109 LCQ). No obsta a esta conclusión las alegaciones de la tercera adquirente en punto a que la fallida no estaba inhibida para disponer de sus bienes cuando celebró la operación de venta ya que la regla del art. 109 LCQ rige plenamente para el fallido. Así lo ha entendido la doctrina y la jurisprudencia mayoritaria al sostener que "Que los actos realizados por el fallido son ineficaces con independencia de la buena fe del cocontratante, y aun cuando no hubiera mediado publicación de edictos al tiempo de tener lugar los actos

impugnados (C.N.Com, sala B, 23/03/1995, ?Garalde S.A.? s/ Quiebra LL 1995-C, 451). En este mismo sentido se expidió la Fiscal ante la Cámara in re ?Omodeo Vanone, Carlos s/ Quiebra? al decir que ?las razones esgrimidas por el recurrente relativas a la buena fe y a la inexistencia de inhibición general de bienes resultan inidóneas para rebatir el fundamento de lo decidido por el juez de primera instancia, desde que el acto cuya ineficacia de pleno derecho se ha declarado, careció de virtualidad jurídica frente a la masa en razón de la circunstancia objetiva del desapoderamiento del deudor, que se encontraba vigente a la fecha en que se concretó la compraventa (arts. 107 y 109 LC). La regla del art. 109 LC rige plenamente para el fallido? (CNCom, Sala B, 21/11/2005, L.L. 2006-F, 521) y en el juicio ?Combustibles Vicino S.R.L s/ Quiebra?, publicado en L.L. 2003-C,801, en el que la Cámara hizo suyo el dictamen fiscal que decía: ?Corresponde declarar la ineficacia de la venta de un inmueble del fallido ocurrida luego de declarada la quiebra, pues aún cuando la inhibición general de bienes no se hubiera inscripto en el registro respectivo, la sentencia de quiebra importa la aplicación inmediata y de pleno derecho de los efectos del desapoderamiento, conforme lo dispone el art. 106 de la ley 24.522 ... la buena fe del adquirente de un bien del fallido, en virtud de un contrato de compraventa realizado luego de declarada la quiebra, no impide que se declare la ineficacia de la enajenación, pues lo contrario implicaría dar indebida prevalencia al interés de un tercero sobre los intereses de todos los acreedores que concurren al juicio universal, quitando del patrimonio concursal un bien que de pleno derecho lo integraba desde el momento de la declaración de falencia?. Incluso con anterioridad el Procurador Fiscal Calle Guevara ya se había expedido en ese mismo sentido al dictaminar que ?Con relación a la falta de anotación de las inhibiciones en el registro respectivo, considero que, si bien es deplorable -punto al que me referiré más adelante- ella no autoriza a soslayar el impedimento impuesto por el art. 107 de la ley 24.522 (cfr. dictamen 76.499, 13/02/97, emitido en autos "Allmetal SCA s/ quiebra c/ Quillón, Pedro A. y otro s/ ordinario", conf. sala C, 15/9/97 -La Ley, 1999 - D, 806-; cfr. CNCom, sala D, 24/8/89, "Prontezza SACIFA s/ quiebra."). El art. 106 de la ley 24.522 (110, ley 19.551) que, como dije, dispone que la sentencia de quiebra importa la aplicación inmediata del desapoderamiento, no determina que, a tal efecto, sea menester la publicidad de aquella mediante edictos, o la referida inscripción de la inhibición general de bienes en el registro inmobiliario. Así, si se adquirió un inmueble de la fallida cuando ya había sido declarada su quiebra, mediante el otorgamiento de un poder luego de decretado el estado falencial, corresponde declarar ineficaz aquel instrumento y por ende la posterior venta del inmueble, aun cuando se hubiese omitido la referida publicidad. En tal contexto, es correcto interpretar que la ignorancia, por parte del adquirente, en punto a la bancarrota del vendedor, y su consecuente buena fe, no obstan a la invalidez del acto (cfr. dictamen 75.290, 12/7/96, "Impulsora SCA s/ quiebra s/ inc. de determinación de complicidad y sanciones promovido por la sindicatura"; cfr. Fassi - Gebhardt "Concursos" ps. 237/8 (La Ley, 1987 - A, 1172) cfr. dictamen 76.499, 13/02/97, emitido en autos "Allmetal SCA s/ quiebra c/ Quillón, Pedro A. y otro s/ ordinario", conf. sala C, 15/9/97; cfr. CNCom, sala B, 18/3/92, "Papadimitropoulos, Atanasio s/ quiebra")? (CNCom, Sala E, ?Falatycki Szmul Hersz s/ Quiebra?, 15/06/2001, L.L 2001-F). En igual orientación, el dictamen emitido en el juicio ?Viuda de José Pons e Hijos S.C.A y otros s/ quiebra, de la CNA, Sala A, de fecha 5/2/1996, publicado en L.L. 1996-C, 273. Asimismo, en doctrina se sostiene que ?La sanción juega independientemente de cualquier estado de buena fe del tercero que pretenda fundarse en la falta de conocimiento de la declaración de quiebra (vgr. por ausencia de publicidad edictal o defecto de ella); ausencia de inscripción de la inhibición general de bienes en los términos del art. 88 inc. 2, LCQ, o cualquier otra causal subjetiva, constituyendo ello -como dice Provinciali refiriéndose a la ley italiana, fuente de la nuestra- uno de los pocos casos en que la buena fe del tercero no encuentra tutela en la ley, por consideraciones de interés público preponderante, conexo a la quiebra. Asimismo, también es irrelevante que el acto no cause daño a los acreedores. (Pablo Heredia, Tratado Exegético de Derecho Concursal, Ed. Abaco, Tomo 3, p. 1050). ?La ineficacia opera independientemente de cualquier estado de buena fe del tercero que pretenda defenderse? (Francisco Junyent Bas y Carlos A. Molina Sandoval, ob. cit., p. 96). Como consecuencia de lo expuesto y teniendo en cuenta que el contrato de compraventa, instrumentado mediante escritura pública n° ?, de fecha 18/04/2006, autorizada por la Escribana Beatriz Lucrecia Tula, Titular del Registro n° ? de esta ciudad, en virtud del cual María Cristina Ocampo vendió a Celia Roux Zapiola, el inmueble Mat. ?, se celebró con posterioridad a la declaración en quiebra de la concursada (primera vendedora), quien no obstante la inhibición que pesaba sobre ella (art. 16 LCQ), sin previa autorización judicial, la transfirió en primer término al Sr. Gustavo Eduardo Staneff en fecha 18/08/2003, y éste, a su vez, la vendió en fecha 20/05/2004 a los Sres. Walter Esteban Ale y María Cristina Ocampo, quien previa subdivisión de la propiedad en tres unidades, vendió una de éstas a la incidentista, dicha operación de venta resulta inoponible (ineficaz) a la masa de acreedores de la quiebra, sin perjuicio de la validez de dicho acto entre las partes contratantes, cuyos efectos quedan suspendidos provisoriamente hasta la conclusión del concurso. Resta señalar que los agravios vinculados a que el inmueble no se encontraba gravado al tiempo de la celebración del contrato de compraventa, que la inhibición general de bienes de la fallida no se encontraba caduca, y que se trataría de una adquisición de buena fe y a título oneroso, no tienen ninguna importancia para resolver la apelación porque, como se dijo, la declaración de ineficacia procede con prescindencia de la buena fe del adquirente, y aún ante su desconocimiento de la quiebra, sea por la falta de publicación de edictos o de inscripción de la inhibición general de

bienes en el registro inmobiliario, como ocurre en la especie. Resta analizar la eficacia de las sucesivas transmisiones de dominio realizadas respecto del inmueble objeto de la litis a la luz de la normativa invocada por la tercera subadquirente. Se trata de supuestos de transferencias realizadas a título oneroso y la incidentista ha invocado a su favor la protección que el código civil les brinda a los subadquirentes a título oneroso y de buena fe. Esta posición tiene sustento doctrinario y jurisprudencial. Sostiene Pablo Heredia en la obra citada -p. 1050- que "la inoponibilidad consagrada por el art. 109, LCQ, sería a su vez inoponible frente al tercero subadquirente de buena fe que recibió el bien de manos de un vendedor in bonis, limitándose a comprobar la situación del inmueble contra el requerimiento de los certificados de dominio, en los que no constaba impedimento alguno para la venta? (lo último es con cita de un fallo de la CSBA, 2/9/93, "Alvarez, Hugo A s/ Quiebra c/ Poncetta, Oscar O y otros s/ ineficacia y desapoderamiento", ED, t. 157, p. 182). En el mismo sentido se ha expedido Julio César Rivera al decir que "Si la cosa objeto del negocio jurídico declarado ineficaz hubiese pasado a terceros (subadquirentes), se aplican las normas del Código Civil (arts. 969 y 970), por lo que el subadquirente sólo será condenado a restituir si: i.- la acción resultase procedente contra el primer adquirente, y ii el subadquirente hubiese conocido la cesación de pagos del enajenante original, luego fallido, iii hubiese adquirido la cosa a título gratuito; debiendo la acción paralizarse contra el subadquirente de buena fe y a título oneroso. En caso de no haber acción viable contra los subadquirentes, el contratante in bonis deberá satisfacer daños y perjuicios? ("Instituciones de Derecho Concursal", Tomo II, Ed. Rubinzal Culzoni, p. 136). Asimismo, Osvaldo Mafia, en un artículo titulado: "Algunos casos de ineficacia falencial típicos pero no familiares?" publicado en L.L. 1989 - D, 1133/1141, refiere que "la ineficacia no es extensible al subadquirente, porque no está prevista en la ley de concursos, porque tal efecto no puede producirse "por extensión" o "por implicancia" o "por analogía" por la ubérrima cornucopia de "principios generales" muy pocas veces explicitados o transferidos al lenguaje extensional: por encima de todo ello, el gran óbice consiste en que los presupuestos de ambos institutos, referidos poco más arriba, son no sólo distintos sino aún opuestos en lo fundamental. Y bien - se dirá-: ¿qué pasa si prospera la ineficacia concursal respecto del tercero, pero ocurre que el bien fue vendido, esto es, que ya no se halla en su poder? Su responsabilidad será de índole resarcitoria. Es decir, la situación del subadquirente hay que enfocarla desde la óptica de la pauliana, no de la ineficacia concursal?. En el orden jurisprudencial, Kemelmajer de Carlucci dijo en su voto que "No corre mejor suerte el argumento de que "si el fallido dispone de bienes desapoderados, estamos frente a un acto ineficaz de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial. Si ese acto lo realiza un tercero, debemos aplicar la regla de que lo menor sigue la suerte de lo mayor y, en consecuencia, no hay acto, sin necesidad de declaración alguna? porque "sobre lo irregular no se puede generar un derecho y el 2412 se funda en el ejercicio regular de un derecho. El art. 2412 (al igual que el art. 1051 del Código Civil), como es sabido, es una aplicación del principio de la apariencia, que encuentra fundamento en la noción de "seguridad dinámica", fundamental en el tráfico negocial. El art. 1051 CC establece: "Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble por una persona que ha llegado a ser propietario en virtud del acto anulado, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamados directamente del poseedor actual; salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso, sea el acto nulo o anulable". Se protege a los terceros titulares de derechos adquiridos de buena fe y a título oneroso, frente a los vicios no manifiestos que pudieren tener los antecedentes de tales relaciones. El alcance de la expresión tercer adquirente surge del texto mismo del artículo al referirse a los derechos reales o personales sobre inmuebles transmitidos a terceros por una persona que ha llegado a ser propietario en virtud del acto anulado, los que son de ningún valor, salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso. La calidad de tercero adquirente supone, entonces, la existencia de dos actos jurídicos: una primera enajenación viciada de nulidad, y una posterior transmisión, en sí misma válida. Al adquirente de este segundo acto es a quien se denomina tercero, por ser un extraño respecto del anterior viciado de nulidad. La norma protege esta segunda enajenación a fin de que el tercer adquirente no sea afectado por las consecuencias de la nulidad del título de su antecesor en el dominio (Llambías- Alterini). Tal normativa parte del supuesto de un acto nulo cumplido por el titular de dominio que pudiere afectar al subadquirente de buena fe, que no es lo que ocurre en el caso de marras en donde estamos en presencia de un acto ineficaz a los fines del concurso, pero plenamente válido entre partes. Consecuentemente, el argumento a fortiori es inaplicable pues lo que puede ser solución para el fallido puede no serlo para un tercer adquirente de buena fe que adquiere un derecho de quien se presenta como titular del bien. El tercerista ni siquiera ha insinuado que el acreedor prendario sea de buena fe?. (E.D. T. 173, año 1997, in re "Síndico de la Quiebra de Transformadores Mza. S.A. en Jº 65.514 c. Electromecánica Mza. S.A. p/ Ac. Priv. s/ tercería p/ Inc. Cas. 20/3/1996 p. 155). Con el propósito de conciliar los valores jurídicos en juego de un modo adecuado, por un lado, el interés de los acreedores de cobrarse sus acreencias sobre los bienes del fallido y, por el otro, el derecho de propiedad de los compradores de buena fe que no conocían ni podían conocer el estado de falencia, se observa que, en rigor, la ley 24.522 no contempla la situación del subadquirente. Sin embargo, debido a que el ordenamiento jurídico es uno, para dar una solución a estos casos, se deben conjugar armónicamente los preceptos de las diversas leyes aplicables a determinada situación, es decir, realizar una interpretación integral del ordenamiento jurídico, a resultas de la cual concluyo que, ante la falta de

previsión del legislador concursal, el subadquirente puede ampararse en lo dispuesto por el art. 970 del Código Civil, normativa invocada por del tercero adquirente, que dice: "Si la persona a favor de la cual el deudor hubiese otorgado un acto perjudicial a sus acreedores, hubiere transmitido a otro los derechos que de él hubiese adquirido, la acción de los acreedores sólo será admisible cuando la transmisión de los derechos se haya verificado por un título gratuito. Si fuese por título oneroso, sólo en el caso que el adquirente hubiese sido cómplice del fraude?". En el "sub examine" no caben dudas de que tanto la Sra. Roux Zapiola como María Cristina Ocampo revisten la condición de subadquirentes, por haber recibido los bienes de manos de quien (Staneff), a la vez, los obtuvo del deudor concursado (hoy fallido). También es posible aseverar que aquellas adquirieron los inmuebles a título oneroso, porque en las escrituras públicas consta que las transferencias de dominio se hicieron por un precio en dinero que se entregó delante de los escribanos intervinientes. Se trata de hechos pasados en su presencia, por lo que los instrumentos que a ellos se refieren hacen plena fe, de conformidad a lo dispuesto por el art. 993 del Código Civil. Ahora bien, el art. 970 citado condiciona la procedencia de la acción de los acreedores contra los subadquirentes a título oneroso, a que hubiesen sido cómplices del fraude. Sin embargo, siguiendo a Pablo Heredia, cabe señalar en este punto que debido a que el sistema de inoponibilidad concursal excluye al fraude como presupuesto para su actuación -art. 119 L.C.Q-, la complicidad a la que alude el art. 970 del Cód. Civil muda por la verificación de que el subadquirente no hubiera sido de mala fe. Es decir que la suerte de la adquisición del subadquirente depende de su estado de buena fe, la cual existirá siempre que no hubiera conocido el vicio que hacía inoponible frente a los acreedores la primera adquisición hecha por su causante. Refiere el autor citado que sobre el particular la jurisprudencia ha exigido que al tiempo de su propia adquisición el subadquirente no hubiera conocido del estado de cesación de pagos que afectada al enajenante original, luego fallido, pues en caso contrario se entiende que su subadquisición ha sido de mala fe, y consiguientemente puede ser condenado a restituir ("Tratado Exegético de Derecho Concursal", Tomo 4, Ed. Abaco, p 161 y ss). De la contestación de oficio de las Escribana María Hortensia Avila (fs. 156/160) resulta que el vendedor no se encontraba inhibido y que la propiedad no estaba gravada al momento de la celebración de la venta. Y además, a fs. 185/93 el Registro Inmobiliario informó que los titulares dominiales no registraban inhibición. En consecuencia, habiendo quedado demostrado que los subadquirentes no conocían el estado de insolvencia de la concursada, no pueden ampararse en el art. 970 Código Civil. Pero tampoco éstos pueden ampararse en su buena fe y título oneroso si el acto se ha realizado sin intervención del titular del derecho (art. 392 "in fine" Cód. Civ y Com. actualmente vigente) debiendo por lo tanto desestimarse los agravios de la apelante y confirmarse la sentencia de grado. Por lo expuesto, cabe rechazar el recurso de apelación deducido por la incidentista en contra de la sentencia de fecha 10/05/2016 (fs. 214/216), que se confirma en cuanto resuelve no hacer lugar a la demanda incidental incoada por la Sra. Celia Sara Roux Zapiola, por lo considerado en la presente sentencia. Las costas, atento a la naturaleza de la cuestión debatida y las razones por las que se rechaza el recurso, se imponen por el orden causado (arts. 105, 107 y 108 CPCC). La presente sentencia es dictada por dos miembros del Tribunal, por existir coincidencia de votos entre el primer y segundo votante (art. 23 bis, LOPJ, texto incorporado por ley n° 8481). Por ello, el Tribunal RESUELVE: I.- NO HACER LUGAR recurso de apelación deducido por la incidentista contra la sentencia de fecha 10/05/2016 (fs. 214/216), que se confirma en cuanto resuelve no hacer lugar a la demanda incidental incoada por la Sra. Celia Sara Roux Zapiola, por lo considerado en la presente sentencia. II.- COSTAS como se consideran. III.- RESERVAR pronunciamiento de regulación de honorarios para su oportunidad. HÁGASE SABER.-

025895E