

Boleto De Compraventa Escrituracion Art 146 De La Lcq

JURISPRUDENCIA

Buenos Aires, 28 de octubre de 2019. Y VISTOS:

I. Viene apelada por la sindicatura la resolución de fs. 568/573 que hizo lugar al pedido de escrituración del inmueble del fallido. De su lado, el incidentista impugnó el régimen de costas (a su cargo). II. Los antecedentes recursivos (memoriales, contestaciones), se encuentran individualizados en las notas de fs. 603 y fs. 604. La Sra. fiscal general dictaminó a fs. 646/651. III. a. Asiste razón a la sindicatura en cuanto a que el Sr. juez de grado no hizo mérito sobre su pretensión de obtener la declaración de ineficacia de pleno derecho del acuerdo al que habían arribado la ahora fallida y el incidentista, en el marco de los autos ?Bustos Amelia Nélica c/ Odesser Nicodemo s/ escrituración?. No obstante, ello no desmerece la solución dada al caso por el primer sentenciante. En efecto: aun cuando se admitiera que el título fundante de este incidente estuviese dado por aquel convenio al que arribaron las partes en sede civil, y no por el boleto de compraventa que ambas suscribieron con mucha anterioridad a aquel, lo cierto es que el planteo del síndico sería igualmente improcedente. Ello así, por cuanto la referencia concreta en aquel instrumento de un precio por la operatoria, es refractaria de la tésis que inspira el art. 118 inc. 1º L.C.Q, puesto que si lo pretendido era que de todos modos aquel acto fue realizado a título gratuito, era asunto que debía probarse, quedando desechada, por ende, la posibilidad de declarar su ineficacia de ?pleno derecho?. b. Sentado ello, corresponde ingresar sobre el fondo de la pretensión de autos. El art. 146 L.C.Q supedita la oponibilidad del boleto de compraventa al concurso o quiebra, a la hipótesis de que el adquirente, además de ser de buena fe, hubiera abonado el 25% del precio. A juicio de la Sala, esos recaudos deben tenerse por cumplidos. En tal sentido, cabe tener presente que la operatoria instrumentada en el boleto de compraventa copiado a fs. 7/8, da cuenta que el precio de venta se fijó en la suma de \$ 30.000, habiéndose abonado -según se dijo- el importe de \$ 20.000 en ese acto, y el resto en quince cuotas fijas mensuales de \$ 667. No se ignora que ese precio es menor al valor del inmueble que informó el perito tasador para la fecha en que se hizo la operación (ver fs. 474/475 y fs. 480/482). No obstante, tampoco puede pasarse por alto que la operatoria de marras se materializó muchísimos años antes del decreto de quiebra (incluso con bastante antelación al período de sospecha), y en un momento -mediados del año 2002- signado por una de las mayores crisis económicas que afectó severamente la economía del país, en donde resultaba muy difícil dar a las cosas un precio real y cierto. Esto último fue advertido incluso por el perito al presentar su informe. Asimismo, el hecho de que la operatoria haya sido realizada entre dos sujetos con vínculos entre sí, por ser ambos médicos y colegas de trabajo -como señaló la sindicatura-, no es extremo que la desmerezca per se. Repárese que en el marco del juicio de escrituración (ver copia de fs. 20 de este expediente), el incidentista -allí actor-, indicó que el precio acordado respondía a la urgencia del propio vendedor en finiquitar la operatoria por cuestiones de salud que aquejaban a su esposa (hoy fallecida, según pudo constatarse del expte. 74385 venido en vista). Y así lo admitió el propio demandado -hoy quebrado- en el marco de esa causa (ver copia de fs. 64 de este expediente). Lo expuesto no tiene por finalidad abrir juicio sobre si hubo en el caso aprovechamiento o no de aquella situación de necesidad (algo que ni siquiera fue invocado por el sujeto que contaba con legitimación para ello), sino contextualizar la realidad del negocio impugnado por el síndico. De los antecedentes referidos resulta entonces que la operatoria de compraventa se materializó -según boleto de compraventa con certificación de firmas- a mediados del año 2002, esto es, en plena crisis económica; y se hizo entre dos sujetos que tenían vinculación entre sí, con la necesidad de uno de ellos, de afrontar los gastos de salud que aquejaban a su esposa. En tal marco, y siendo que como regla la buena fe se presume, no existen en el caso elementos que permitan apartarse de ese principio. En tal sentido, las especulaciones relativas a que ese negocio fue efectuado para sustraer el bien de marras de la acción llevada adelante por cierto acreedor individual en un juicio ejecutivo (dada su fecha, con la de la anotación del embargo), no deja de ser una mera conjetura insusceptible de alterar aquella regla. No se ignora que la Sra. fiscal general cuestionó la certificación notarial de las firmas por los motivos formales que indicó en su dictamen. No obstante, la certificación puesta al pie del documento (fs. 8) aparece extendida en los términos que autoriza el art. 16 del Reglamento del Registro de Intervenciones de la Pcia. de Córdoba. Y lo propio ocurre con la constancia asentada en el libro Registro de Intervenciones que luce confeccionada de acuerdo a lo previsto en el art. 9 del citado reglamento (v. fs. 389), en cuanto dispone que los asientos de ese libro deben realizarse en el primer renglón hábil de manera sucesiva a continuación del acta inmediata anterior. c. Por otra parte, la acreditación del pago del precio (cuya demostración puede efectuarse por cualquier medio) debe también tenerse por acreditada. Por lo pronto, el propio deudor admitió haber percibido más de la mitad del precio acordado (ver cláusula tercera del boleto de compraventa); hecho que fue ratificado en el posterior convenio presentado para su homologación en sede civil, donde reconoció también haber percibido las cuotas más una suma de \$ 10.000. No se soslaya que el auxiliar del juzgado cuestionó la idoneidad de aquellos pagos por haber sido realizados en violación al régimen

que estatuye el art. 1° de la ley 25.345. No obstante, la proposición del asunto en esos términos desatiende los antecedentes fácticos de la causa, pudiendo dar lugar incluso a un enriquecimiento incausado a favor de la quiebra. En tal sentido, fue destacado por la jurisprudencia que el declarado objetivo de la norma ha sido de prevención en materia fiscal. La tésis legislativa a la que se encontraba dirigida la norma no fue la inoponibilidad per se de los efectos del pago entre contratantes sino el establecimiento de un marco regulatorio con el propósito de prevenir la evasión impositiva y el lavado de dinero (CNCom, Sala F, en autos ?Jalfen Diego c/ Select Automotores S.A. s/ ordinario?, del 07/06/11). Por tales motivos, corresponde confirmar la resolución impugnada. 2. La misma solución -confirmación- habrá de seguirse en materia de costas. Es verdad que el recurrente promovió el presente incidente dentro del plazo previsto en el art. 32 L.C.Q. No obstante, en un supuesto sustancialmente análogo al presente, esta Sala señaló que quien opta por promover un incidente de escrituración con anterioridad al vencimiento del plazo fijado para la insinuación de su acreencia, debe cargar con las costas, en atención a la exigencia de trabajos extraordinarios que comportara la tramitación del mencionado incidente; prescindiéndose, al efecto, de la tempestividad de su pretensión (?Edificadora Avda. Independencia s/ quiebra s/ inc. por Trimarchi?, del 29/08/86). IV. Por lo expuesto se RESUELVE: a) rechazar sendas apelaciones y confirmar la resolución apelada; b) imponer las costas de Alzada en el orden causado dada la suerte adversa que siguieron ambos recursos. Notifíquese por secretaría. Póngase en conocimiento de la Sra. fiscal general, a cuyo fin pasen los autos a su despacho. 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 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 En la misma fecha se registró la presente en el protocolo de sentencias del sistema informático Lex 100. Conste. MANUEL R. TRUEBA PROSECRETARIO DE CÁMARA 075892E