**Incidente de revisión. Requisitos a cumplir para el reconocimiento del boleto de compra y venta. Expte. n°: JU-5931-2022 ALUISE ZULMA GRACIELA Y OTRO/A C/ PORTO DAMIAN VICTORIANO S/ INCIDENTE DE REVISIÓN.**

* Los mayores debates se circunscribìan respecto, de si el boleto que se pretendía oponer al resto de los acreedores debía tener "fecha cierta" (arg. art. 1034 Cód Civil) o por el contrario no se requería por no surgir del tenor literal del art. 1185 bis del Código de Vélez, como del artículo 146 de la ley 24.522 como entiende el recurrente. Desde antiguo, nuestro Máximo Tribunal Provincial, señalaba que "...para la actuación del art. 1185 bis del Código Civil se requiere tanto el pago del veinticinco por ciento del precio como la existencia de fecha cierta." (SCBA, Ac 53634 S 13-6-1995; L 69198 S 10-5-2000) o en su defecto el criterio de la "certidumbre fáctica" (SCBA, C. 97118, del 04/05/2011). La postura que predica que debe contar con fecha cierta el boleto de compraventa para que sea oponible a los acreedores concurrentes en el concurso preventivo, fue receptada por el Código Civil y Comercial en su artículo 1171 (aquí de aplicación conforme art.7) que exige -dentro de otros requisitos- la fecha cierta del boleto.
* No puede soslayarse el carácter excepcional que se le otorga a esta clase de acreedores al extraer del patrimonio del concurso -prenda común de los acreedores- un bien inmueble; parafraseando a Farina lo que se procura no es "un billete de entrada" sino de "salida" del concurso (ver Junyent Bas "Una vexata quaestio: la oponibilidad del boleto de compraventa como vía verificatoria" en RDPC 2000-3 p. 25 y ss), de lo contrario, cualquier concursado podría sustraer bienes inmuebles de su activo, con el simple hecho de antedatar la fecha del boleto. En el supuesto que el concurso preventivo deviniera en quiebra indirecta por alguna de las causales previstas en la ley, el resto de los acreedores no contarían con el inmueble en cuestión para su posterior realización.
* No es un requisito menor la "fecha cierta" del boleto de compraventa, ello así, porque no puede soslayarse que resulta relevante en los supuestos previstos por los artículos 115, 116 y 119 LCQ, dejando aclarado, que, encontrándonos en los presentes en un concurso preventivo, no resulta el momento procesal oportuno para que lo cuestione algún acreedor o la sindicatura, toda vez, que el instituto de la ineficacia que dispone el artículo citado en segundo término en conjunción con la fecha de inicio de la cesación de pagos y el plazo para retrotraer los efectos que produce, solo resulta aplicable en los supuestos de quiebra. El boleto de compraventa allegado en el escrito inaugural, ni siquiera posee sus firmas certificadas. Ello, ante la ausencia de algún otro elemento de juicio (vgr. sellado de ley, impuestos a nombre del comprador concomitantes a la fecha de celebración) coloca a dicho documento dentro de los instrumentos privados sin fecha cierta; corolario de lo expuesto, no se cuenta con ningún elemento fehaciente que acredite que la fecha que obra impresa en el mismo -15 de noviembre de 2017- sea sin duda alguna, la fecha de suscripción del mentado boleto que se intenta oponer al concurso.
* Tampoco logró acreditarse la "certidumbre fáctica" que conduzca a la sinceridad del acto como requiere nuestro Máximo Tribunal Provincial en el fallo antes citado. Adviértase que la carta documento remitida fechada el día 09/09/2021 (más de tres años del boleto allegado) peticionando la escritura del bien en cuestión, fue enviada con posterioridad a la apertura del concurso preventivo, razón por la cual, no resulta indiciaria a los fines de darle certeza a la fecha de celebración a ese boleto y, por ende, probar la existencia del negocio causal en la fecha alegada. Por su parte, la prueba pericial caligráfica de fecha 21/04/2023, sólo concluye que la firma inserta en el boleto corresponde al Sr. D V. P, lo cual nada predica en punto a la fecha de su inserción. (Juzgado Comercial Nº 3, Exp. 14231/2016 -Incidente Nº 3- "Petraglia, Ana Paulina s/ Incidente de Revisión de Crédito", del 13/12/2021).
* Bajo estos lineamientos, no contando el boleto en cuestión con fecha cierta, ni elemento que corrobore de modo fehaciente que el mentado documento sea de fecha anterior a la presentación en concurso preventivo, resulta inoponible a los acreedores. (arg. art. 1171 CCyC, doctrina y jurisprudencia del art. 146 LCQ).