

Datos del Expediente

Carátula: ALUISE ZULMA GRACIELA Y OTRO/A C/ PORTO DAMIAN VICTORIANO S/ INCIDENTE DE REVISION

Fecha inicio: 08/07/2024 **N° de Receptoría:** JU - 5931 - 2022 **N° de Expediente:** JU - 5931 - 2022

Estado: Fuera del Organismo

Pasos procesales: Fecha: 01/10/2024 - Trámite: SENTENCIA INTERLOCUTORIA - (FIRMADO)

[Anterior](#) 01/10/2024 13:06:07 - SENTENCIA INTERLOCUTORIA [Siguiente](#)

REFERENCIAS

Domicilio Electrónico 20217857865@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico 20262258247@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Funcionario Firmante 01/10/2024 13:05:49 - VOLTA Gaston Mario - JUEZ

Funcionario Firmante 01/10/2024 13:06:00 - CASTRO DURAN Ricardo Manuel - JUEZ

Funcionario Firmante 01/10/2024 13:06:06 - SANTANNA Cristina Lujan - SECRETARIO DE CÁMARA

Tipo de Resolución: CONFIRMA

-- NOTIFICACION ELECTRONICA

Fecha de Libramiento: 01/10/2024 13:06:26

Fecha de Notificación 04/10/2024 00:00:00

Notificado por Santanna Cristina Luján

-- REGISTRACION ELECTRONICA

Año Registro Electrónico 2024

Código de Acceso Registro Electrónico D954515B

Fecha y Hora Registro 01/10/2024 13:06:18

Número Registro Electrónico 670

Prefijo Registro Electrónico RR

Registración Pública SI

Registrado por Santanna Cristina Luján

Registro Electrónico REGISTRO DE RESOLUCIONES

Texto del Proveído

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

%007,è1è'5\{\S

231200170007216091

Expte. n°: JU-5931-2022 ALUISE ZULMA GRACIELA Y OTRO/A C/ PORTO DAMIAN VICTORIANO S/ INCIDENTE DE REVISION

En la ciudad de Junín, a la fecha que resulta de la suscripción de la presente (ac. 3975 S.C.B.A.), se reúnen en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín, Doctores RICARDO MANUEL CASTRO DURAN y GASTON MARIO

VOLTA, en causa nº JU-5931-2022 caratulada: "ALUISE ZULMA GRACIELA Y OTRO/A C/ PORTO DAMIAN VICTORIANO S/ INCIDENTE DE REVISION", a fin de dictar sentencia, en el siguiente orden de votación, Doctores: Volta y Castro Durán.-

La Cámara planteó las siguientes cuestiones:

1a.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

2a.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Dr. Volta, dijo:

I.- Dicta sentencia la Sra. Jueza de grado en fecha 07/03/2024 preliminarmente, rechazando la excepción de falta de legitimación activa -falta de personería- opuesta por el concursado, al señalar que surge del escrito presentado en fecha 12/07/2022 en los autos principales el archivo pdf con la firma ológrafa de los aquí actores.

Respecto al planteo efectuado por el concursado en relación al plazo de caducidad dispuesto por el art. 37 LCQ, también lo rechaza.

Entiende la a-quo que el mismo debe computarse desde que se notificó por nota la resolución que declaró inadmisibile el crédito del incidentista.

En base a ello, remarca que el plazo para interponer el incidente de revisión vencía el día 12/07/2022 y si bien el incidentista presentó el escrito en los presentes actuados en fecha 15/07/2022, hace hincapié que en el expediente principal del concurso, solicitó el incidente de revisión en fecha 12/07/2022, siendo el juzgado, por una cuestión de orden procesal, quién solicitó se inicie incidente por separado; por lo tanto, resuelve que decidir de otro modo, se traduciría en un férreo formalismo que atentaría contra la finalidad que persigue la ley, cual es la de brindar un mejor y más adecuado resguardo a los principios de celeridad, economía, seguridad a la garantía de defensa en juicio, corolario de lo expuesto, tiene por presentado en tiempo el incidente de revisión incoado.

Renglón seguido pasa a tratar la cuestión de fondo.

Luego de memorar los distintos requisitos que deben cumplir los pretensos acreedores para que su crédito sea reconocido en el proceso concursal, entiende que los incidentistas no lo han logrado.

Para así decidir, recuerda que el titular de un crédito proveniente de una obligación de escriturar no se halla exceptuado de la carga de verificar su acreencia, debiendo ser analizada la pretensión en virtud de lo dispuesto por el art. 1171 del CCyC.

Señala que la actora adjuntó un contrato de compraventa de inmueble con el Sr. Damián Porto como vendedor del -lote baldío- sito en Av. Maipú Nº45 de la ciudad de Lincoln, identificado con Nomenclatura Catastral: Circunscripción 1, Sección A, Manzana 26, Parcela 3B, inscripto su dominio en la matrícula 12383 del Partido de Lincoln, Pda. Inmobiliaria 060-24177-0 (clausula

primera), el cual se encuentra fechado el día 15 de noviembre de 2017; por un precio total de venta U\$S 25.000, habiendo los compradores abonado la suma de U\$S20.000 en ese mismo acto (clausula segunda).

Destaca que con la prueba pericial caligráfica producida en autos, se tiene por auténtica la firma del Sr. Damián V. Porto, estampada en dicho boleto de compraventa.

En suma, tiene por acreditado que en virtud de dicha venta los ahora incidentistas pagaran la suma de U\$S20.000, comprometiéndose a abonar la suma de U\$S 5.000 al momento en que se otorgase la correspondiente escritura translativa de dominio.

En cuanto a la posesión del bien, se denuncia que fue entregada por el vendedor a los adquirentes en el mismo acto de celebración de la compraventa (clausula cuarta).

Por otra parte, refiere que el pago del veinticinco por ciento del precio resulta del propio documento que ha sido reconocido como auténtico, esto es el precio total fue de U\$S 25.000 y se abonó en el mismo acto la suma de U\$S 20.000, es decir, el 80% del precio.

Sin embargo, pone de relieve que el contrato de compraventa allegado carece de fecha de cierta, por lo que decide, rechazar el incidente de revisión tendiente a que se le reconozca a los incidentistas su derecho a escriturar, citando doctrina y jurisprudencia en apoyo de su tesis.

Finalmente, sostiene que tampoco puede prosperar lo peticionado en subsidio, que se verifique el crédito correspondiente a la suma ya abonada de U\$S 20.000 dada en parte de pago del precio acordado con el vendedor, toda vez, que al no haberse determinado la fecha cierta del documento, no se encuentra acreditado en consecuencia que dicho crédito sea de fecha anterior a la presentación concursal. (arg. art. 32 y cctes. LCQ).

Finalmente teniendo en cuenta las particularidades del presente incidente, impone las costas en el orden caudado.

II.- Ante tal manera de resolver, deducen recurso de apelación el concursado y los incidentistas en fecha 15/03/2024.

Los agravios del concursado (ver fundamentación de fecha 26/03/2024) giran en torno a la imposición de costas dispuesta por la a-quo, entendiendo que no corresponde apartarse al principio objetivo de la derrota, cuyos argumentos me remito en honor a la brevedad.

Por su parte, presentan memorial los incidentistas en fecha 27/03/2024.

Arguyen que desde un comienzo el concursado obró de mala fe, al no haber denunciado a su parte entre sus acreedores por la obligación contractual asumida en el boleto de compraventa inmobiliaria, el cual si denunció como integrante de su patrimonio al peticionar el concurso.

Refieren que no es un hecho controvertido que el boleto fue celebrado dado que el concursado contestó el incidente reconociendo haberlo hecho, pero en el mismo acto de responde, obrando

contra sus propios actos desconoce la firma que se le atribuía en dicho boleto cuya celebración había reconocido por lo cual debió peritársela, acreditándose que la misma era de su autoría.

Señala que con la prueba informativa al Correo Argentino quedó demostrada la autenticidad del contenido, envío y rechazo de la carta documento oportunamente cursada al mismo por los actores.

Remarca que no es menor, que nadie más que la actora, ha reclamado idéntico derecho sobre el inmueble en cuestión.

Arguye que el fallo resulta arbitrario y que el juez ha tenido una mirada sesgada de la cuestión, incurriendo en un excesivo rigorismo formal para rechazar la escrituración convalidando la conducta contradictoria y de mala fe del concursado vendedor.

Manifiesta que en el caso de autos resulta aplicable el art. 146 de la ley 24.522 por ser la ley especial que regula y resuelve la cuestión; exigiendo solamente que el comprador sea de buena fe y que hubiere pagado el 25% del precio, no exigiendo fecha cierta, ni posesión, y acreditado ello el juez deberá -siendo imperativo para él- otorgar la escritura en favor del adquirente.

Remarca que contrario a lo decidido por la a-quo ha demostrado con la prueba producida que se ha celebrado el contrato en cuestión y que no es un requisito la posesión del inmueble para la oponibilidad del boleto.

De todas formas, señala que de conformidad con lo pactado en el boleto de compraventa, la posesión se entregó en ese mismo acto, lo cual resulta lógico y razonable dado que al momento de su celebración se canceló el 80% del precio de venta; poniendo de relieve que ningún hombre de negocios, con un poco de sentido común, precavido y diligente, pagaría prácticamente la totalidad del precio si no se le entrega la posesión de lo adquirido.

Señala que el reconocimiento del derecho esgrimido por la actora y por lo tanto la exclusión del bien del activo del concursado, ningún perjuicio trae aparejado para la masa de acreedores desde que el mismo ya presentó un acuerdo de pago con la mayoría; adunado que no existe constancia de haberse iniciado ningún tipo de acción de ineficacia concursal tendiente a limitar los efectos que el contrato de compraventa celebrado entre la actora y el concursado podría tener respecto de los acreedores.

Finalmente se agravia que el decisorio impugnado habida cuenta que la inoponibilidad del acto jurídico celebrado al concurso por carecer de fecha cierta, provoca un doble perjuicio a su parte dado no hacer lugar a la escrituración de la compraventa pero tampoco al reintegro o devolución de lo pagado con motivo de la prestación cumplida por su parte, lo cual el a-quo tuvo por reconocido.

En conclusión solicita se haga lugar al recurso interpuesto y se revoque la sentencia, con costas.

Con la contestación del concursado en fecha 15/04/2024, peticionado la confirmación del fallo, y firme que restó el llamado de autos para dictar sentencia, quedan las actuaciones en condiciones de resolver. (arg. art. 270 del CPCC, 273 LCQ).

III.- En esta labor, cabe recordar que la C.S.J.N. ha decidido que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (Fallos 258:304; 262:222; 265:301; 272:225, etc.).

IV.- Aclarado lo anterior, es dable comenzar por señalar que el tema traído a revisión a esta Alzada -oponibilidad del boleto de compraventa en el concurso preventivo- ha suscitado diversas interpretaciones jurisprudenciales y doctrinarias.

Los mayores debates se circunscribían 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).

Sentado ello, adelanto que me enrolo en 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.

Este criterio fue receptado 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.

Ello resulta lógico, porque 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 verifcatoria" 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.

Sentado ello, en nada cambia que estemos en presencia de un concurso preventivo y no en una quiebra como esgrime el recurrente, toda vez, que 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.

A mayor abundamiento, soy de la idea que 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 contrario a lo dicho por el recurrente, 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.

Para más, he de destacar que 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 (mas 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. Damián V. Porto, lo cual nada predica en punto a la fecha de su inserción. (Juzgado Comercial N° 3, Exp. 14231/2016 -Incidente N° 3- "Petraglia, Ana Paulina s/ Incidente de Revisión de Crédito", del 13/12/2021).

En suma, resulta necesario acreditar la fecha en que ello pudiera haber ocurrido; porque en este ámbito concursal no puede perderse de vista la existencia de coacreedores, que necesitan saber que pasó de modo fehaciente respecto del crédito cuya verificación se solicita. (CNac. Comercial, Sala B, confirmatorio del incidente "Petraglia", del 23/08/2022, www.pjn.gov.ar).

Respecto de la prueba testimonial de la escribana Rossi, solo menciona que pudo haber ocurrido después de enero de 2017 -que se mudo de oficina- (minuto 2:33 de la audiencia), empero, no da mayores precisiones, no recordando tampoco que se haya efectuado la entrega de dinero que surge del boleto.

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).

V.- Por otro lado la a-quo desestima el planteo en subsidio efectuado por el incidentista respecto que se verifique el crédito de la suma que dice abonada de U\$S 20.000, por no haberse determinado la fecha cierta del documento y en consecuencia que dicho crédito sea de fecha anterior a la presentación concursal.

Tal parcela del pronunciamiento no fue rebatida por el apelante con la seriedad que merece para que sea viable su pretensión, toda vez, que solo manifiesta su desconformidad con lo decidido por la juzgadora de grado, empero, no da razones suficientes para crear convicción respecto que el crédito que se pretende verificar en subsidio sea de fecha anterior a la presentación en concurso preventivo. (arg. arts. 32 y 57 LCQ), debiéndose confirmar lo resuelto por la a-quo sobre esta cuestión.

VI.- Costas

La jueza de grado teniendo en cuenta las particularidades del caso, decide imponerlas en el orden causado.

Tal decisión viene cuestionada por el concursado, entendiendo que deben ser cargadas a los incidentistas que resultaron vencidos.

Sabido es que la ley 24.522 nada dice al respecto sobre las costas en los incidentes de revisión, debiéndose remitir al principio general que establece el art. 68 del CPCC.

Sentado ello, coincido con la sentenciante de grado en cuanto que las costas deben ser impuestas por su orden.

Por un lado, como explicité al comenzar, el tema traído a revisión ha traído aparejado a lo largo de los años posturas encontradas, tanto en doctrina como en jurisprudencia.

Y si bien es cierto, que el incidentista resulta perdidoso en su pretensión revisionista, no lo es menos, que no puedo dejar pasar por alto que el concursado ha desconocido su firma en el boleto, y producida la prueba pericial caligráfica se determinó que resultaba de su autoría.

En conclusión, teniendo en cuenta las particularidades señaladas, propondré al acuerdo imponer las costas de ambas instancias por su orden. (arg. art. 68 seg. párrafo y 278 LCQ).

ASI LO VOTO.-.

El Señor Juez Dr. Castro Durán, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.-

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Dr. Volta, dijo:

Atento el resultado arribado al tratar la cuestión anterior, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso: -artículo 168 de la Constitución Provincial-, estimo que

CORRESPONDE:

I.- RECHAZAR el recurso de apelación deducido en fecha 15/03/2024 y por consiguiente confirmar la sentencia de fecha 07/03/2024 en lo que ha sido materia de agravios. (arg. art. 37, doctrina y jurisprudencia art. 146 LCQ, 317 y 1171 del CCyC).

II.- RECHAZAR el recurso de apelación deducido el día 15/03/2024 por el concursado, imponiendo las costas de ambas instancias en el orden causado, conforme lo resuelto en el punto VI de los considerandos. (arg. arts. 68 seg. párrafo y 278 LCQ).

ASI LO VOTO.-

El Señor Juez Dr. Castro Durán, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.-

Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo, dictándose la siguiente **SENTENCIA:**

Por los fundamentos consignados en el acuerdo que antecede, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y arts. 266, 267 del CPCC, **se resuelve:**

I.- RECHAZAR el recurso de apelación deducido en fecha 15/03/2024 y por consiguiente confirmar la sentencia de fecha 07/03/2024 en lo que ha sido materia de agravios. (arg. art. 37, doctrina y jurisprudencia art. 146 LCQ, 317 y 1171 del CCyC).

II.- RECHAZAR el recurso de apelación deducido el día 15/03/2024 por el concursado, imponiendo las costas de ambas instancias en el orden causado, conforme lo resuelto en el punto VI de los considerandos. (arg. arts. 68 seg. párrafo y 278 LCQ).

Regístrese, notifíquese automáticamente, conforme lo dispuesto por el art. 10 del Ac. 4013 SCBA. y oportunamente remítanse al juzgado de origen.-

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----



VOLTA Gaston Mario
JUEZ

CASTRO DURAN Ricardo Manuel
JUEZ

SANTANNA Cristina Lujan

[Volver al expediente](#) [Volver a la búsqueda](#) [Imprimir](#) ^