

## QUIEBRA. EFECTOS SOBRE LOS BOLETOS DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES. ESCRITURACIÓN. IMPROCEDENCIA\*

### DOCTRINA:

- 1) *Es improcedente la solicitud de escrituración respecto de un inmueble del causante fallido, si el boleto de compraventa en el que sustenta el derecho el incidentista carece de fecha cierta, pues ello obsta a su oponibilidad a terceros (conf. arts. 1034 y 1035, Cód. Civil) y por tanto a la quiebra (del dictamen del Fiscal que la Cámara hace suyo).*
- 2) *Es improcedente la solicitud de escrituración respecto de un inmueble del causante fallido si no*

*se ha acreditado con certeza el pago del precio abonado por el incidentista y no se ha demostrado que las firmas obrantes en el boleto de compraventa y en el recibo invocado pertenecían a aquél (del dictamen del Fiscal que la Cámara hace suyo).*

Cámara Nacional Comercial, Sala E, septiembre 6 de 2000. Autos: “Sucesión de Ortiz Imaz de Bergaglio, Rosa, s/ inc. de revisión por: Camaño, Miguel A.”

### DICTAMEN DEL FISCAL DE CÁMARA:

1. A. fs. 224 y sigtes., la juez rechazó la revisión pretendida por el incidentista respecto de la sentencia que había desestimado su solicitud de posesión y escrituración, respecto de cierto inmueble que, según sostuvo, le había adquirido a la causante de esta quiebra.

2. Aquél apeló de ello (cfr. fs. 238, 240 y sigtes.). Afirmó que la magistrado

\* Publicado en *La Ley* del 22/02/01, fallo 101.559.

había errado en cuanto había ahondado en punto a la existencia del poder especial y su eventual alcance, puesto que el sustento de la pretensión suya estaba dado por un boleto de compraventa a su favor, suscripto por la causante, y lo dispuesto, en tal sentido, por el art. 150 de la ley 19551, actual 146 de la ley 24522; puso de relieve la existencia de un juicio de consignación en el que había depositado parte del precio; destacó que el efecto del contrato debía extenderse a los herederos; que, en el caso, no interesaba la fecha cierta del boleto, toda vez que no estaba en juego su oponibilidad a terceros, sino a los herederos que habían sucedido a la causante fallecida; que el valor probatorio de dicho instrumento debía apreciarse en conjunción con el poder especial que aquélla le había otorgado; que aquí se pretendía el cumplimiento de las obligaciones asumidas por la parte vendedora; que no se había controvertido que la operación había sido hecha a valores reales del inmueble en esa época; que no reclamaba derechos como apoderado sino como comprador por boleto; que no se había controvertido la autenticidad de la firma de la causante en el citado instrumento, ni tampoco en el recibo emitido el 15/08/86; que –incluido el importe consignado judicialmente en la causa antes referida– se había abonado el 66,67% del precio, y que el saldo no lo habían recibido, injustificadamente, los herederos; que el art. 146 de la ley concursal torna procedente su pretensión (por ser comprador por boleto, de buena fe, que abonó mucho más del 25% del precio que exige la norma); que el hecho de no haber recibido la posesión no incide en su derecho, puesto que esto no es requisito de ley; que, con la vigencia del referido art. 146, no era necesario demostrar que el inmueble se iba a destinar a vivienda. En virtud de estos argumentos, solicitó que se revoque el fallo recurrido, que se haga lugar a su pretensión de escriturar, y que, en tal sentido, se le fije fecha para depositar el saldo de precio.

3. Los argumentos del recurrente, en mi parecer, no son suficientes para sustentar la pretendida revocación del fallo cuestionado.

(a) A contrario de lo que postula quien aquí protesta, la reconocida falta de fecha cierta del boleto en el que sustentó su derecho obsta, en mi parecer, a su oponibilidad a terceros (cfr. 1034, 1035, Cód. Civil), en el caso, a la quiebra.

A mayor abundamiento, destaco que en esa pieza el apelante aparece como comprador “en comisión” (tal como lo refirió la juez a fs. 229), lo cual, en mi opinión, contradice en gran medida el derecho que invoca como supuesto “adquirente” del bien.

(b) No observo que el referido poder especial que invocó el apelante demuestre su titularidad sobre el inmueble. De suyo, tal instrumento no es, en principio, idóneo para tal fin. Por el contrario, de dicha pieza surge que la causante fallida, otorgante del poder, era la titular del bien (aspecto que no está cuestionado).

(c) A mi juicio, ni siquiera se ha demostrado con certeza el pago del precio en el porcentaje que se dice haber abonado. Esto porque no existe certeza de que las firmas obrantes en el citado boleto y en el recibo invocado perteneciesen, efectivamente, a la causante (cfr. las peritaciones obrantes en autos). De

otro lado, no se dijo que el juicio de consignación al que se aludió tuviese sentencia admitiendo tal demanda.

En tal sentido, opino que la falta de demostración del pago del precio constituye un elemento más para considerar que, cuanto menos en estos autos, no se ha probado mínimamente, a los efectos que aquí se pretenden, ni siquiera la existencia de la relación jurídica invocada.

(d) Los argumentos del recurrente no controvierten, a mi juicio, el pormenorizado análisis de la situación que efectuó la magistrado en su sentencia y, por ende, no son idóneos para justificar que dicho auto sea revocado.

4. Por lo expuesto, opino que no debe progresar la apelación. Corresponde, pues, confirmar la sentencia en crisis. Tal mi dictamen. — Agosto 28 de 2000.— *Raúl A. Calle Guevara*.

2ª Instancia.— Buenos Aires, setiembre 6 de 2000.

*Considerando:* Por los fundamentos expuestos por el representante del Ministerio Público ante esta Cámara en su dictamen de fs. 265/266, que la Sala comparte y a los que se remite por razones de brevedad, se desestima el recurso. Con costas (art. 69, Cód. Procesal). — *Rodolfo A. Ramírez*. — *Martín Arecha*. — *Helios A. Guerrero*.