

QUIEBRA. DESAPODERAMIENTO. INMUEBLE ADQUIRIDO POR TERCEROS PARA UN FALLIDO Y CON DINERO DE ESTE ÚLTIMO. COMPRAVENTA. CONTRATOS CELEBRADOS POR INTERMEDIARIOS. COMPRAVENTA DE INMUEBLES*

HECHOS:

En un juicio en el que se ejecuta la deuda de una sociedad fallida y de otras personas físicas, el banco acreedor trabó embargo sobre un inmueble cuyo remate se ordenó en la quiebra. En mérito a ello, se presentó ante el juez de la quiebra solicitando la nulidad de la subasta afirmando que la fallida no es la titular del bien sino que lo son las personas físicas demandadas en la ejecución, por cuanto dicha sociedad nunca aceptó la compra que supuestamente realizaron éstas para ella. La pretensión fue rechazada. Ante el recurso de apelación interpuesto por el

nulidicente, la Cámara lo acoge y decreta la nulidad de la subasta.

DOCTRINA:

- 1) *Corresponde decretar la nulidad de la subasta de un inmueble que fue adquirido por terceros para una sociedad fallida y con dinero de esta última, en tanto no se probó que ésta hubiera aceptado la compra como acto jurídicamente relevante para consolidar su derecho real, por lo que en tal caso prevalece el derecho del acreedor que obtuvo su embargo en el marco de una ejecución, que no puede ser afectado por un acto posterior como es la futura ins-*

*Publicado en *La Ley* del 9/12/2003, fallo 106.659.

cripción de la aceptación (del dictamen del Fiscal que la Cámara hace suyo).

- 2) *La adquisición de un inmueble para una sociedad –y con su propio dinero– que debía aceptar luego dicha compra, constituye una operación susceptible de ser encuadrada dentro de la figura jurídica de la estipulación a favor de terceros, lo cual se traduce en el dominio del bien con modalidades especiales, asimilables a las que componen el dominio fidu-*

ciario, por cuanto la adquisición se realiza con miras a transmitir la propiedad a un tercero, el fideicomisario, con sujeción al cumplimiento de una condición resolutoria, que en el caso, será la aceptación del beneficio por su parte (del dictamen del Fiscal que la Cámara hace suyo).

Cámara Nacional Comercial, Sala E, agosto 13 de 2003. Autos: “Adolfo Rosmino e Hijos s/ quiebra”.

Dictamen del Fiscal General Subrogante de Cámara:

1. En un juicio caratulado “Lloyds Bank (BLSA) LTD c. Adolfo Rosmino e Hijos S. A. y otros s/ ejecutivo”, que tramita ante el juzgado 19 del fuero, en el que se ejecuta una deuda de la fallida y otras personas físicas, esa entidad bancaria ejecutante (hoy Lloyds Bank TSB Bank PLC) logró que se trabe un embargo sobre el inmueble cuyo remate se ordenó en esta quiebra (conf. certificado de dominio de fs. 26, 27 y sigte.).

Aquí se presentó (fs. 28/35) pretendiendo oponer a la quiebra esa medida cautelar y requiriendo la nulidad del auto de subasta, con base en la circunstancia de que la quebrada no es la titular del bien, sino que lo son –junto con otras– las personas físicas contra quienes se insta la ejecución (contra la fallida desistió, fs. 20 del juicio ejecutivo), de modo tal que ese activo no integra el patrimonio concursal. Destacó que la aquí fallida nunca había aceptado la compra del bien que supuestamente las personas físicas adquirentes habían efectuado para ella.

A fs. 43/46 obra copia de la sentencia por medio de la cual el juez rechazó estas pretensiones. Puso de relieve (fs. 44 “in fine”, 45 de estos autos) que en el asiento registral en el que consta la titularidad de dominio del inmueble se expresa claramente que la compra “[...] se celebró ‘para y con’ dinero de Adolfo Rosmino e Hijos S. A. [...]” –la aquí fallida– y que “[...] dicho asiento (fs. 61 del juicio ejecutivo) es claramente ‘anterior al embargo que se pretende oponer’, al tiempo que tampoco era desconocido el estado concursal de la firma (v. desistimiento contra ella a fs. 22/3)” (la comilla simple –subrayado en el original– pertenece a la sentencia).

Prosiguió el magistrado afirmando que la situación imponía al banco ejecutante –aquí nulidicente– tomar medidas para corroborar la correspondencia entre la información registral y la realidad; que su obrar no fue cuidadoso y previsor, puesto que aun cuando intentó sostener que sólo se sujetó a la información que le otorgó el ente registral (la cual denunciaba el dominio en cabeza de Adolfo, Viviana y Marcelo Rosmino y Olga Possi de Rosmino), esa

misma información proporcionaba suficientes dudas acerca de la real situación fáctica y jurídica del inmueble. Resaltó que aquél ya había sido denunciado como integrante del activo de la concursada (hoy fallida), lo que reveló una clara manifestación de la sociedad de aceptación de aquella compra celebrada con su dinero y para ella. Afirmó el magistrado que la aceptación formalizada por la sindicatura no representa más que la intención de integrar adecuadamente en el registro la transmisión del dominio que ya se había producido en los hechos mucho antes de que el ejecutante registre la medida cautelar que intenta oponer. Por tales razones desestimó la pretensión de la entidad financiera embargante de oponer la medida a la quiebra y de que se decrete la nulidad del auto de subasta.

2. Aquélla apeló (memorial fs. 54/57).

3. Del certificado de dominio cuya copia obra fs. 26/27 de estas actuaciones surge que, si bien éste se hallaba registrado a nombre de las personas físicas antes mencionadas, la compra se había realizado “[...] para y con dinero de ‘Adolfo Rosmino e Hijos S. A.’” (fs. 27).

Considero, tal como se ha sostenido en un caso análogo, en tesis que comparto y considero aplicable al caso, que la adquisición de un inmueble para y con dinero de una sociedad que debía aceptar, luego la compra constituye una operación susceptible de ser encuadrada dentro de la figura jurídica de la estipulación en favor de terceros (C. Civ. 504, 1161 y 1162). El instituto jurídico se traduce en el dominio del bien con modalidades especiales, asimilables a las que componen el dominio fiduciario, por cuanto la adquisición se realiza con miras a transmitir la propiedad a un tercero, el fideicomisario, con sujeción al cumplimiento de una condición resolutoria, que en el caso, será la aceptación del beneficio por su parte. Hasta entonces, el fideicomisario sólo tiene un derecho a adquirir el dominio, y no el dominio mismo, que permanece del comprador. Los acreedores del comprador, por consiguiente, se encuentran habilitados para actuar sobre el bien hasta tanto el beneficiario acepte la operación (conf. esta Sala E, “Argentaria SACF c. Herrera Automotores s/elec.”, 15-04-88).

A tenor de la tesis expuesta, esta Fiscalía entiende que el punto dirimente a los efectos de decidir la cuestión planteada en el recurso pasa por determinar si hubo, de parte de la aquí fallida, un acto de aceptación jurídicamente relevante que hubiese determinado la consolidación en cabeza suya del dominio del bien adquirido; si, en su caso, éste fue anterior al embargo y si debe considerarse oponible al acreedor embargante.

En el juicio ejecutivo que, por gentileza de la secretaría actuante, en este acto se tiene a la vista, se trabó el embargo sobre el bien, el 1-3-2000 (fs. 76, 97, 98).

Luego, el banco ejecutante –aquí incidentista– luego de una aclaración requerida por ese juzgado (19) respecto de la titularidad del inmueble, solicitó que se intime a los demandados a que se expidan sobre la aceptación de compra del inmueble embargado (fs. 117 de ese proceso) y así se hizo (fs. 118). A fs. 120 se expidió un supuesto representante de la sociedad para la cual se ha-

bría efectuado la compra (antes concursada y en ese entonces ya fallida), aun cuando contra ella la acción se había desistido. Sólo mencionó que el inmueble había sido declarado en el activo societario y sugirió que se corriese vista al síndico de la quiebra para que se expida sobre la titularidad del bien.

A fs. 122 lo hicieron los dos coejecutados, quienes pusieron de relieve que, tal como consta en el asiento registral que da cuenta de la compra, el bien fue adquirido para y con dinero de la sociedad, perteneciéndole a ella.

A fs. 129 de ese proceso ejecutivo se expidió la sindicatura de la quiebra; destacó que el bien fue denunciado como activo de la sociedad en la presentación concursal y que estaba incluido en el incidente de subasta formado en el marco de la quiebra.

Luego se libró oficio al juzgado de la quiebra a fin de que se informe sobre la titularidad del bien (fs. 139 juicio ej.). Fue contestado a fs. 160; el juez de la quiebra informó de la “[...] aceptación de compra [...] puesta de manifiesto por la sindicatura interviniente [...]” (fs. 160 cit. de ese proceso).

Tal la situación del caso, esta Fiscalía observa que en ninguna de las presentaciones se probó la existencia de la aceptación como acto jurídicamente relevante para consolidar el derecho real de la fallida sobre el inmueble; no se adjuntó constancia alguna que la instrumente y ni siquiera se dio algún dato preciso acerca de cuándo y cómo habría tenido lugar.

La aceptación debió ser expresa, inequívoca y registrada para que sea oponible a terceros, conforme el principio del art. 2505 del Cód. Civil, en el que se basa la seguridad de las transacciones.

La circunstancia de que la sociedad concursada denunciara el bien en su activo no es apta para modificar la situación jurídico dominial del inmueble sobre cuya base el banco trabó la medida.

En esas condiciones, prevalece el derecho del acreedor embargante, que no puede ser afectado por un acto posterior (futura inscripción de la aceptación) tendiente a sustraer el bien del patrimonio de su deudor. Ello en razón del principio de “prioridad” —que, en realidad, constituye una aplicación al ámbito registral del principio del *prior in tempore potior in jure*— una inscripción anterior (en el caso, el embargo) debe considerarse prevalente por sobre una posterior, aun cuando el instrumento que dio lugar a la primera haya sido conformado después de la otra (arts. 17, 18, 19 ley 17801; conf. Areán, Beatriz, *Tutela de los derechos reales y del interés de terceros*, Ab. Perrot, Buenos Aires, 1979).

4. Por lo expuesto, opino que debería progresar el recurso y que, por ende, V. E. debería decretar la nulidad de la subasta y revocar la sentencia aquí apelada, según los términos que se expresan en este dictamen. — Mayo 30 de 2003. — *Alejandra Gils Carbó*.

2ª Instancia. — Buenos Aires, agosto 13 de 2003.

Considerando: Por los fundamentos expuestos por la Representante del Ministerio Público ante esta Cámara a fs. 64/66, que la Sala comparte (v. “Barce-sat, Rafael”, del 31/12/87; “Argentaria S. A.”, del 15/4/88 —citado en el dicta-

men—; *La Ley*, 1988-C, 475; 1989-C, 228) y a los que se remite por razones de brevedad, cuadra decidir la cuestión según se propone.

Las costas se distribuirán en el orden causado, dadas las particularidades del caso, que fluyen del dictamen.

En tal virtud, se resuelve: Admitir los agravios y, en consecuencia, revocar la decisión recurrida y declarar la nulidad de la subasta. Costas por su orden.

— *Martín Arecha*.— *Rodolfo A. Ramírez*.— *Helios A. Guerrero*.