

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PAMPA



FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y JURIDICAS

SEMINARIO SOBRE APORTACIONES TEORICAS RECIENTES

TÍTULO: Boleto de Compraventa en el Concurso Preventivo y la Quiebra.

Apellido y Nombre/s del/la alumno/a: Ortellado Agostina Daniela

Asignatura sobre la que realiza el trabajo: Derecho Comercial II

Encargado del curso Prof.: Casadio Martinez Claudio

Lugar: Santa Rosa

Año que se realiza el trabajo: 2019

SUMARIO:

En el presente trabajo se expondrá un análisis desarrollado sobre boletos de compraventa en el concurso preventivo y la quiebra. Actualmente, esta cuestión se encuentra regulado por la Ley de Concursos y Quiebras 24522, en el Título III, capítulo II, sección V: “Efectos de la relaciones en particular”. También se encuentra regulado por el Código Civil y Comercial en su artículo 1171.

Realice una evolución legislativa y jurisprudencial de como se fue desarrollando a lo largo del tiempo, con las modificaciones de la Ley de Concursos y Quiebras y la modificación del nuevo Código Civil y Comercial.

También vemos cual es la naturaleza jurídica del boleto de compraventa, cuales son los requisitos que deben cumplirse para que se de la oponibilidad del boleto de compraventa ante el concurso o la quiebra del vendedor, si es procedente la verificación de dicho boleto y cuáles son los medios de prueba.

PALABRAS CLAVE: Ley de Concursos y Quiebras, Código Civil y Comercial, Boleto de Compraventa.

INDICE:

Sumario	2
Boleto de compraventa en el Concurso y la Quiebra.....	5
1. Introducción.....	5
2. Concepto del boleto de compraventa.....	6
3. Evolución legislativa y jurisprudencial.....	6
4. Boleto de compraventa en el Código Civil.....	9
4.1 Artículo 1185 bis CC.....	9
5. Boleto de compraventa en el Código Civil y Comercial.....	10
5.1 Artículo 1171 CCC.....	10
6. Boleto de compraventa en la Ley de Concursos y Quiebras.....	11
6.1 Artículo 150 de la Ley 19551.....	11
6.2 Artículo 146 de la Ley 24522.....	12
7. Requisitos de oponibilidad del boleto de compraventa.....	12
7.1 Pago del precio.....	13
7.2 Buena fe del adquirente.....	13
7.3 Fecha cierta.....	14
7.4 Posesión.....	15
8. Verificación.....	15
9. Prueba del boleto de compraventa.....	16
10. Jurisprudencia.....	17

10.1	Valentini Jorge s/ quiebra s/ incidente de verificación tardía de Sergio González.....	17
10.2	Boca Ratón Golf Club S.A. s/ concurso preventivo, incidente de revisión por la concursada (de la Puente Alejandro).....	20
10.3	Ballestracci Adolfo Héctor s/ quiebra - incidente de revisión de crédito por Claps Diego y otros.....	21
	Conclusión.....	23
	Bibliografía boleto de compraventa.....	26

BOLETO DE COMPRAVENTA EN EL CONCURSO PREVENTIVO Y LA QUIEBRA

1. INTRODUCCION:

El boleto de compraventa en el concurso preventivo y la quiebra ha sido un tema que ha traído diversas interpretaciones doctrinarias y jurisprudenciales.

Anteriormente, esta cuestión se encontraba regulada por el artículo 1185 bis del CC y el artículo 150 de la ley 19551, luego se dieron modificaciones legislativas, pasando a estar regulado por el artículo 146 de la Ley de Concursos y Quiebras 24522 y el artículo 1171 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Es una temática con una importancia trascendental ya que es habitual que se realicen boletos de compraventa sobre inmuebles sin cumplir con la forma requerida (escritura pública), ya sea por diversos motivos.

Resulta una práctica usual que se realicen boletos de compraventa previos a la escrituración del inmueble, quedando de esta forma, una obligación pendiente de hacer, la cual consiste en otorgar la escritura traslativa de dominio.

El problema se da, cuando celebrado dicho boleto de compraventa entre el vendedor y el comprador, no se realiza la escritura pública, es allí donde hay que preguntarse qué sucede si ese vendedor solicita que se abra el concurso preventivo o cae en quiebra.

Pese a la evolución legislativa mencionada, sigue habiendo hoy en día fallos contradictorios, la jurisprudencia y la doctrina no son pacíficas y hay diversas posturas.

2. CONCEPTO DEL BOLETO DE COMPRAVENTA:

El Código Civil y Comercial no toma partido en la principal de las cuestiones conflictivas vinculadas con esta figura: cuál es la naturaleza jurídica del boleto, es decir, si se trata de un contrato preliminar de venta, si se trata del contrato definitivo, perfecto y concluido de compraventa de un inmueble o si se trata de otro tipo de vínculo jurídico.

Así, podemos definir al boleto de compraventa de inmuebles como un instrumento privado que representa un contrato por medio del cual, dos partes (vendedor y comprador) se comprometen a entregarse prestaciones recíprocas, transferir el dominio de un bien inmueble y pagar un precio en dinero. Luego deviene la obligación de otorgar escritura pública traslativa de dominio.

Es aquel instrumento privado por el que las partes se obligan a otorgar la escritura traslativa de dominio del inmueble, constituyendo por ende, un contrato preliminar o promesa de contrato.

El boleto no es un contrato definitivo, ya que para que se transfiera el dominio es necesario que se cumpla con la formalidad ad solemnitatem: la escritura pública. Esto implica que se priva al acto de sus efectos propios (compraventa de inmueble), pudiendo producir otros efectos generadores de derechos y deberes personales (obligación de escriturar).

El efecto fundamental del boleto de compraventa es colocar al titular del boleto en situación de comprador y permitirle exigir del vendedor la transferencia del dominio. Además permite convertir la posesión en legítima, oponerle al concurso o quiebra del vendedor y pedir la escrituración.

3. EVOLUCION LEGISLATIVA Y JURISPRUDENCIAL:

La oponibilidad del boleto de compraventa tanto en el concurso como en la quiebra ha sido duramente criticado por la doctrina ya que se entiende que abre las puertas al fraude, permitiendo sustraer bienes de la quiebra, afectando el principio de justicia distributiva que prima, ya que el comprador podrá separar un bien exclusivo. Por otra parte, se entiende que es una protección para aquellos adquirentes por boletos de compraventa que cumplan con los recaudos exigidos para gozar de dicha protección.

Debe interpretarse como una solución excepcional, su aplicación debe ser estricta porque de lo contrario sería un privilegio.

Con respecto a los contratos a los que se refiere, la ley alude a los boletos de compraventa pero se pueden aplicar a cualquier contrato que tenga por objeto la transmisión del dominio de inmuebles. No solo queda limitado a los casos de compraventa sino también a la dación en pago, permuta, cesión de créditos, leasing y otros casos donde haya transferencia de dominio por un instrumento privado que no se llegó a perfeccionar con la escritura pública. Sin embargo no sería posible la oponibilidad del boleto de compraventa para el caso de transferencia del fondo de comercio porque es necesario seguir el procedimiento establecido en la ley 11867.

- 1- En 1967 la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial de Capital Federal en el fallo “Lozzi, Eleodoro c/Socha SA s/ Quiebra” resolvió que “la demanda por escrituración de un inmueble deducida por el titular del boleto de compraventa no procede, cuando el vendedor con posterioridad a su otorgamiento, ha caído en quiebra, aun habiendo mediado tradición y pago del precio”. El adquirente debía verificar su crédito, es decir lo pagado, como quirografario¹, de esta manera se dejaba en estado de indefensión a los adquirentes de

¹ RIVERA, Julio César “Instituciones de Derecho Concursal” Tomo II. Editorial “Rubinzal - Culzoni”. Año1997. Pág. 170

buena fe de bienes inmuebles cuando la operación era instrumentada por boleto de compraventa.

- 2- Con la reforma de la ley 17711 se agrega el artículo 1185 bis al Código Civil, que protege a los titulares de boletos de compraventa ante los acreedores del vendedor que se le hubiese declarado concurso preventivo o quiebra con posterioridad al otorgamiento del boleto.

Como se podrá observar en el mencionado artículo, el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio es facultativo del juez, no se constituye como una obligación de su parte, este podrá decidir discrecionalmente.

- 3- La Ley de Concursos y Quiebras 19.551 en su artículo 150 toma como base el artículo 1185 bis del Código Civil, sin embargo acota a los boletos de compraventa solo en los casos donde los inmuebles adquiridos por dicho boleto sean destinados a vivienda.

Parte de la doctrina estableció que el artículo 150 de la ley 19551 era discriminatorio al limitarlo solo a los inmuebles cuyo destino era la vivienda familiar.

Mientras que otra parte considera acertada tal limitación ya que sería coherente darle la protección a la vivienda familiar ante estas situaciones. Asimismo, establecen que se constituye también como una forma de evitar que el deudor utilice este medio para deshacerse de sus bienes en perjuicio de sus acreedores.

- 4- La Ley 19551 es reemplazada por la Ley de Concursos y Quiebras 24522, la cual en su artículo 146 hace referencia a la oponibilidad de los boletos de compraventa en la quiebra, pero protegiendo al comprador indistintamente del uso del inmueble, siempre que se cumplan con los requisitos mencionados en dicho artículo. Este artículo es aplicable tanto para concursos preventivos como para quiebra. Así, con el artículo 146 de la ley 24522 se vuela al sistema del 1185 bis del CC, sin distinción del destino del inmueble.

5- Actualmente, el Código Civil y Comercial en su artículo 1171 agrega otro requisito además de los previstos por el artículo 146 de la Ley 24522, se requiere que el boleto de compraventa tenga fecha cierta.

A su vez, en este artículo ya no establece que “El Juez podrá disponer en estos casos que se otorgue al comprador la escritura traslativa de dominio” como lo hacía el artículo 1185 bis del CC, sino que ahora por el artículo 1171 es un deber del juez, estableciendo que “El juez debe disponer que se otorgue la respectiva escritura pública”.

4. BOLETO DE COMPRAVENTA EN EL CODIGO CIVIL:

4.1 Artículo 1185 bis CC. “Los boletos de compraventa de inmuebles otorgados a favor de adquirentes de buena fe serán oponibles al concurso o quiebra del vendedor si se hubiere abonado el veinticinco por ciento del precio. El Juez podrá disponer en estos casos que se otorgue al comprador la escritura traslativa de dominio”.

La oponibilidad del boleto frente a la quiebra fue introducida en el artículo mencionado anteriormente con la reforma de la ley 17711, cuya redacción fue movilizadora por el plenario Lozzi. La norma se destinó a proteger a aquellos compradores de buena fe por boleto de compraventa en caso de concurso o quiebra del vendedor.

Sin embargo, este artículo suscitó críticas por parte de la doctrina, pues, su falta de definición sobre aspectos esenciales de procedencia (fecha cierta, posesión, destino del inmueble) abrieron interrogantes que rápidamente se transmutaron en situaciones concretas de abuso por parte del vendedor fallido, frente a la inermis masa de acreedores, espectadores de maniobras fraudulentas que al amparo de legislación sustraían los bienes inmuebles del activo fallencial, con el simple recurso de antedatar un instrumento privado.

Las principales críticas que se dieron fueron:

- Abarcó cualquier boleto de compraventa.
- Frente a la quiebra del vendedor, el adquirente por boleto podrá escriturar aun cuando existieran embargos anteriores a la fecha de adquisición.
- Sólo requiere el pago del 25% del precio y buena fe (que se presume).
- No requiere posesión ni fecha cierta del boleto.
- No se exige publicidad alguna, ni registral, ni posesoria.

5. BOLETO DE COMPRAVENTA EN EL CODIGO CIVIL Y COMERCIAL:

5.1 Artículo 1171 CCC. “Oponibilidad del boleto en el concurso o quiebra. Los boletos de compraventa de inmuebles de fecha cierta otorgados a favor de adquirentes de buena fe son oponibles al concurso o quiebra del vendedor si se hubiera abonado como mínimo el veinticinco por ciento del precio. El juez debe disponer que se otorgue la respectiva escritura pública.

El comprador puede cumplir sus obligaciones en el plazo convenido. En caso de que la prestación a cargo del comprador sea a plazo, debe constituirse hipoteca en primer grado sobre el bien, en garantía del saldo de precio”.

La reforma del nuevo Código Civil y Comercial a ampliado los requisitos para la oponibilidad del boleto, debiendo tener fecha cierta, ser otorgados a favor del adquirente de buena fe y haberse abonado, como mínimo el 25% del precio.

Rivera establece que lo dispuesto en el artículo 1171 del Código Civil y Comercial respecto del boleto de compraventa, constituye una fusión del derogado artículo 1185 bis del Código Civil y del artículo 146 de la Ley 24.522 de Concursos y Quiebras, por lo tanto el sistema que propone

no es nuevo en el derecho, solamente se adiciona la exigencia de que el boleto debe tener fecha cierta.

El artículo regula el régimen de oponibilidad del titular de un boleto de compraventa de inmuebles frente al concurso o quiebra del vendedor, para hacer valer su instrumento y el derecho que él refleja. Los requisitos que el artículo exige para que el adquirente por boleto pueda oponer su instrumento al concurso o quiebra del vendedor y, por lo tanto, tenga un trato preferencial diferenciado del régimen de los acreedores quirografarios, son los siguientes:

- a) El adquirente debe ser de buena fe;
- b) El boleto debe tener fecha cierta;
- c) El comprador debe haber abonado el veinticinco por ciento del precio de venta, como mínimo;
- d) No se requiere que se haya transmitido la posesión al comprador.

Reunidos estos requisitos, el art. 1171 establece que el juez debe disponer el otorgamiento de la escritura pública a favor del comprador.

6. BOLETO DE COMPRAVENTA EN LA LEY DE CONCURSOS Y QUIEBRAS:

6.1 Artículo 150 de la Ley 19551. “... Boleto de inmuebles: El artículo 1185 bis del Código Civil sólo se aplica a los casos de inmuebles destinados a vivienda.”

Este artículo limitó el alcance del 1185 bis CC. Tuvo como objetivo mantener la operatividad de la garantía constitucional del derecho a una vivienda digna, brindando protección a quienes adquirieron un inmueble destinado a vivienda, frente a la quiebra del vendedor.

Sin embargo, este artículo defraudó las expectativas de la doctrina, ya que solo limitó el alcance del artículo 1185 bis del CC a los supuestos de inmuebles con destino a vivienda pero

dejo sin solución gran cantidad de los interrogantes porque no soluciono las cuestiones que habían sido motivo de críticas del artículo del CC.

6.2 Artículo 146 de la Ley 24522. “...Los boletos de compraventa de inmuebles otorgados a favor de adquirentes de buena fe, serán oponibles al concurso o quiebra si el comprador hubiera abonado el VEINTICINCO POR CIENTO (25 %) del precio. El juez deberá disponer en estos casos, cualquiera sea el destino del inmueble, que se otorgue al comprador la escritura traslativa de dominio contra el cumplimiento de la prestación correspondiente al adquirente. El comprador podrá cumplir sus obligaciones en el plazo convenido. En caso de que la prestación a cargo del comprador fuere a plazo deberá constituirse hipoteca en primer grado sobre el bien, en garantía del saldo de precio.”

La actual ley eliminó el recaudo del destino para vivienda del inmueble adquirido por boleto de compraventa, volviendo a la aplicación directa del art. 1185 bis del CC. Lo que motivó que se dé la reforma, fue que para la jurisprudencia no era relevante el destino que el comprador le daría al inmueble.

En caso de que la compra haya sido convenida con la modalidad del plazo, el comprador que opone el boleto de compraventa, podrá valerse de dicho plazo para el pago del precio constituyéndose hipoteca de primer grado sobre el inmueble a favor de los acreedores.

7. REQUISITOS DE OPONIBILIDAD DEL BOLETO DE COMPRAVENTA:

La Ley de Concursos y Quiebras 24522 y el Código Civil y Comercial pretenden proteger a todo adquirente por boleto de compraventa que cumpla con los recaudos exigidos en los artículos mencionados anteriormente.

Son requisitos para la oponibilidad del boleto de compraventa en los casos de concurso o quiebra los siguientes:

7.1 Pago del precio.

El comprador debe pagar más del 25% del precio, el cual debe ser abonado antes de decretarse la quiebra. Una parte de la doctrina entiende que ese 25% hace referencia al capital, y otra parte agrega además los gastos e intereses.

En un plenario se estableció que el 25% del precio debe haber sido efectuado por el comprador antes de la falencia del vendedor, haya mediado o no por parte del ahora fallido la entrega de la posesión del inmueble vendido a aquél (CNCom ., en pleno 8/7/1981 , LA LEY, 19 81- C, 465).

Por otro lado, el recibo es el medio de prueba de que se realizó el pago, debiendo haber sido otorgado por el concursado y que haya sido acreditado el pago en efectivo o probarse la capacidad del adquirente de poder realizar tal negocio.

7.2 Buena fe del adquirente.

El Código Civil y Comercial enumera el principio general de la buena fe que rige para todo el ordenamiento jurídico en el título preliminar donde establece que “los derechos deben ser ejercidos de buena fe”, y en su artículo 961 regula la buena fe en los contratos. Este requisito tiene que ver con el hecho de que el adquirente no conocía el estado de cesación de pagos del fallido al momento de contratar.

De acuerdo con los principios generales, la buena fe se presume, exista o no posesión y es irrelevante el conocimiento que haya tenido el comprador respecto de la situación del deudor si

es posterior a la entrega del boleto. Por lo tanto, el principio de buena fe es una presunción iuris tantum, se presume hasta tanto se demuestre lo contrario. Será el síndico o los terceros acreedores perjudicados los encargados de llevar al convencimiento del juez sobre la inexistencia de la buena fe del adquirente y del posible fraude con el vendedor fallido. Si bien el conocimiento del estado de cesación de pagos del vendedor por parte del adquirente por boleto al momento de celebrar el acto, puede ser indicio de la inexistencia de buena fe, no podrá asimilarse buena fe con desconocimiento del estado de cesación de pagos.

7.3 Fecha cierta.

El artículo 1171 del CCC establece que los boletos de compraventa deben tener fecha cierta, es un recaudo necesario para la oponibilidad del boleto. Pero la mayoría de la doctrina establece que no es necesaria ya que el antiguo 1185 bis del CC y el artículo 146 de la Ley 24522 no lo piden.

Con el viejo Código Civil la fecha cierta no era exigida expresamente pero si debía quedar acreditado de alguna manera que el contrato era anterior a la sentencia de quiebra², para concluir acerca de su autenticidad y su efectiva oponibilidad.

Anteriormente, la fecha cierta estaba regulada en el artículo 1035 CC y este enumeraba los supuestos para que el instrumento privado adquiriera dicha fecha cierta. Con el artículo 317 del CCC determina cuando un instrumento privado adquiere fecha cierta: “La eficacia probatoria de los instrumentos privados reconocidos se extiende a los terceros desde su fecha cierta. Adquieren fecha cierta el día en el que acontece un hecho del que resulta como consecuencia ineludible que el documento ya estaba firmado o no pudo ser firmado después...”.

² GRAZIABILE Dario J. “Manual de Concursos” editorial Abeledo Perrot, año 2016. Pag. 735

7.4 Posesión.

Para la doctrina mayoritaria, la posesión no es un requisito para la oponibilidad del boleto. Para otra parte, si es un requisito a pesar de que este no se encuentra enumerado en los recaudos exigidos ya que da indicios de credibilidad del boleto de compraventa.

Aida kemelmajer de Carlucci dijo en un plenario de la corte de Mendoza que la oponibilidad del boleto requiere la publicidad posesoria o registral, porque requiere siempre alguna forma de publicidad y de esa manera, se evitan enajenaciones fraudulentas que se pueden concluir por instrumentos privados hasta horas antes de decretarse la quiebra³.

8. VERIFICACIÓN:

Existen diferentes posturas en cuanto a si el crédito debe ser verificado para hacerlo valer en la quiebra o si por el contrario no se necesita de esa verificación.

Así, una parte de la doctrina entiende que es necesaria la verificación de créditos por el artículo 32 y siguientes de la ley 24522 ya que consideran que la única forma de ingresar al concurso es a través de la verificación con el correspondiente control de los acreedores, debido que el bien pasaría a integrar el activo del deudor fallido. Se trata de una obligación de hacer (la de escriturar) y no puede escapar a las reglas del concurso pese a la prioridad excluyente que posee. Por lo tanto se tiene que verificar el crédito y, el comprador a fin de hacer valer su derecho en el concurso, no puede escapar de la regla de la concursabilidad y la concurrencia aunque se trate de una prioridad excluyente, que solo tiende a excluir un bien del patrimonio liquidable en la quiebra. Una vez realizada la verificación, la sentencia verificatoria declara

³ LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE MENDOZA, en “Fernández, Ángel c/Coviram Ltda. s/inc. rev. s/casación”, 30/05/1996, La Ley. Año 2006

oponible al boleto de compraventa, admite la obligación de hacer y ordena la escrituración del inmueble. Además, otorgara la posesión si no la hubiese tomado con anterioridad. La jurisprudencia se inclina por esta postura.

Para otra parte de la doctrina, el comprador por boleto no debe verificar su crédito, porque la obligación de escriturar consiste en una obligación de hacer, la cual no es susceptible de ser presentada en el proceso de verificación ya que, solo las obligaciones de dar son las que se verifican, sean estas dinerarias o no dinerarias. Se postula que solo podría verificarse si se hubiere convertido en deuda dineraria como pago de daños y perjuicios. Por lo tanto el trámite debería realizarse por incidente autónomo.

También están quienes tienen posturas intermedias, que consideran que la demanda de escrituración debe tramitarse como un incidente dentro del mismo juicio de quiebra.

9. PRUEBA DEL BOLETO DE COMPRAVENTA:

Con respecto a la prueba del boleto de compraventa debe ser probado por escrito sin poder ser suplido por otro elemento probatorio. Sin embargo, jurisprudencialmente se han admitido otros elementos indubitables de que acrediten la existencia de la compraventa.

Puede suceder que se presente el comprador sin el boleto y deberá constatar de algún modo el pago que haya realizado. La falta del boleto no impide su oponibilidad siempre y cuando este pueda constatarse por otros medios idóneos.

Kemelmajer de Carlucci entiende que el nuevo texto abre peligrosamente las puertas de la justicia al fraude y se corre riesgo de que a través del boleto se sustraigan los bienes más valiosos de la masa. Por ello afirma que para amortiguar esos efectos, los jueces deberán

requerir pruebas indubitables de existencia del negocio través de exigencias tales como la fecha cierta del instrumento, la entrega de la posesión. Dice que la solución es justa en un concurso pero no en una quiebra donde el objetivo es liquidar bienes, dominada por el principio de justicia distributiva. Kemelmajer de Carlucci considera que el beneficio del artículo 146 es lo que califica como una prioridad excluyente que tiende a restar del patrimonio común un bien en concreto⁴.

10. JURISPRUDENCIA:

10.1 Valentini Jorge s/ quiebra s/ incidente de verificación tardía de Sergio González. Es un fallo de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Rosario del año 2013. En el caso, Sergio A. G. González, promueve incidente de verificación tardía contra el fallido Jorge A. Valentini, consistente en una obligación de hacer (art.146 de la LCQ) por la alegada compra de un inmueble por boleto de compraventa; solicita la transferencia del bien a su favor. Afirma que el 15 de Abril de 2000 suscribió, como comprador, un boleto de compraventa con Jorge A. Valentini (vendedor), en instrumento privado, por medio del cual el primero adquirió un inmueble. Relata que desde la firma del boleto el 15 de Abril de 2000 entró en posesión del inmueble, haciéndose cargo desde entonces de todos los gastos, impuestos y servicios. En su condición de propietario dio en locación el inmueble. Señala que ha cumplido todas las obligaciones a su cargo y teniendo la posesión del inmueble, falta solamente la escrituración. Indica que es adquirente de buena fe.

El fallido contesta la demanda y reconoce que efectivamente el actor adquirió de su parte el inmueble descripto en la demanda y que el negocio jurídico se celebró el 15 de Abril de 2000.

⁴ JUNYENT BAS y MOLINA SANDOVAL, “Ley de concursos y quiebras comentada” tomo II segunda edición, año 2009. Pág. 227-228

La sindicatura dictamina aconsejando la verificación del crédito, haciendo constar que en su opinión no se demostró mala fe de González, la buena fe debe presumirse, y que se ha probado el pago del 36,52% del precio en efectivo. Entiende que no es exigible ni la fecha cierta ni la posesión para acceder a la verificación.

La Jueza de la Primera Instancia rechaza la demanda. Sus argumentos son los siguientes: a) si bien el art.146 de la LCQ no exige el requisito de la fecha cierta del boleto, ante un instrumento privado sin fecha cierta, impone rodear a dicho instrumento de otras pruebas suficientes que acrediten que efectivamente esa operación fue efectuada antes de la falencia del titular registral; y ello no ha sido demostrado en el proceso; b) las constancias del impuesto inmobiliario, aguas, tasa de inmueble, gas, electricidad y expensas comunes son todas documentales que tienen la particularidad de que fueron pagadas desde el año 2005 en adelante. Surge evidente que desde el año 2000 hasta el 2004, inclusive, no existe constancia alguna que apoye la alegada posesión del actor. Nada señalaría que la operación y el pago del 25% de su valor hayan sido antes de la falencia del deudor. La jueza de primera instancia rechaza la demanda por no haber sido demostrado de modo fehaciente que la venta se realizara con anterioridad a la falencia del titular registral.

Por tal motivo el verificante del crédito se agravia ante la cámara de apelaciones y esta establece que no merece reproche alguno lo aseverado por la juzgadora del resolutorio apelado, cuando afirmara que "la compra según el boleto de compraventa -sin fecha cierta- fue celebrado aparentemente el 15 de Abril de 2000, y al titular registral le fue pedida la quiebra en el año 2001. Si bien el art.146 de la LCQ no exige el requisito de la fecha cierta del documento, obvio resulta que ante un instrumento privado sin fecha cierta se impone rodear a dicho instrumento de otras pruebas suficientes que acrediten, efectivamente, que esa operación fue efectuada antes de

la falencia del titular registral". Esta Sala, antes de ahora, ha dejado sentado el criterio consistente en que ni la fecha cierta del boleto ni la posesión efectiva en cabeza del adquirente son exigencias legales, por lo cual ellas no pueden ser exigidas automáticamente, siempre y en todos los casos, como requisitos de oponibilidad del boleto de compraventa de inmuebles en la quiebra o concurso del enajenante.

También se expresó que, que ambos elementos, posesión y fecha cierta, pueden y deben ser apreciados por los jueces concursales a la hora de juzgar la procedencia de la pretensión de escriturar, pero no como recaudos legales sine qua non, sino a los efectos de esclarecer, por caso, el hallarse frente a un acto no sincero o simulado, de ineficacia falencial, o la ausencia de buena fe del adquirente. De todos modos, debe quedar suficientemente en claro que si no es exigible, como condición sine qua non, la fecha cierta en el boleto, siempre será exigible al menos la llamada certidumbre fáctica.

El fallido en su pedido de conversión de la quiebra en concurso preventivo no denunció la venta por boleto de compraventa como ocurrida el 15 de Enero de 2000, sino que por el contrario incluyó el inmueble como parte integrante de su activo patrimonial. El Sr. González no ha acreditado el efectivo traspaso de los fondos que se dicen fueron pagados, tampoco se ha acreditado que tales fondos hayan ingresado realmente al patrimonio del fallido. Y, por último, no se confirmó la capacidad económica suficiente de González para efectuar dicho pago de contado.

En resumen, el boleto de compraventa no tiene fecha cierta anterior a la quiebra y, en su caso, tampoco hay certidumbre fáctica acerca de la existencia de la operación de compraventa invocada con anterioridad a la falencia, ni se ha acreditado fehacientemente el pago del precio en la fecha denunciada en el boleto, y ha quedado descartada la presunción de buena fe del pretensor.

adquirente. En consecuencia, el negocio resulta inoponible a la quiebra. Por todo ello, la Cámara de Apelación Civil y Comercial de Rosario resuelve desestimar el recurso de nulidad y rechazar el recurso de apelación.

10.2 Boca Ratón Golf Club S.A. s/ concurso preventivo, incidente de revisión por la concursada (de la Puente Alejandro). Es un fallo de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial del año 2012. En el presente se establece que el artículo 146 de la LCQ, establece que los boletos de compraventa de inmuebles otorgados a favor de los adquirentes de buena fe, serán oponibles al concurso o quiebra si el comprador hubiera abonado el 25% del precio, de lo cual se sigue que los requisitos exigidos por la norma, en el contexto del estado concursal del vendedor, son dos, a saber: buena fe y pago del 25% del precio y la posesión del inmueble cuya escrituración se pretende obtener no resulta requisito indispensable para admitir la acción intentada.

No habiendo sido siquiera cuestionada la buena fe de la adquirente al convenirse la compraventa del lote en cuestión, corresponde otorgarle al mismo la escritura traslativa de dominio, sin que enerve lo expuesto el argumento basado en que el contrato de compraventa se hallaría rescindido por el supuesto incumplimiento del comprador en el pago de las cuotas comprometidas y ello por cuanto no se probó que la concursada hubiera ejercido la opción que el contrato le otorgaba de resolver el negocio.

En la carta documento acompañada no se especificó la fecha en que la resolución habría tenido lugar, no detalló a qué incumplimientos se refiere para fundar tal decisión y tampoco hizo mención a que en su momento tal medida hubiera sido siquiera comunicada en forma fehaciente a la cocontratante, requisito indispensable para poder tener por resuelto el vínculo contractual.

Entonces, la cámara concluye que, encontrándose satisfecho más del 25% del precio de venta pactado, corresponde acceder a la escrituración pretendida, previa determinación del saldo adeudado a la fecha y su efectivo pago.

10.3 Ballestracci Adolfo Héctor s/ quiebra - incidente de revisión de crédito por Claps

Diego y otros. Es un fallo de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial del año 2016, es decir que ya se encontraba vigente el CCC en este fallo. En el fallo de primera instancia se había rechazado la oponibilidad del boleto de compraventa, motivo por el cual, el incidentista se agravia ante la cámara nacional de apelaciones.

El boleto de compraventa que motivó estas actuaciones da cuenta de que la parte compradora abonó en el acto mismo de su otorgamiento más del 25% del precio global, dando cumplimiento así al recaudo exigido por el art. 146 LCQ. Los vendedores entregaron a los compradores la posesión del inmueble objeto del contrato, dato que otorga verosimilitud a ese pago, dado que no es dable conjeturar que aquéllos se hayan desprendido de tal posesión sin recibir nada a cambio. Además, los compradores realizaron actos posesorios y nunca se dudo sobre la buena fe de estos.

Es verdad que no es usual que la posesión se otorgue contra el boleto, sino que es de uso dar tal posesión después de la escritura. Pero en el caso esa escrituración no pudo llevarse a cabo a raíz de que el fallido se hallaba inhibido en un proceso ejecutivo, razón por la cual esa escritura fue diferida para el momento en que se levantara tal medida.

Con prescindencia de si tal "fecha cierta" es o no exigible en el concurso, lo cierto es que resulta indudable que dicho acto fue otorgado antes del concurso de la parte vendedora. La ausencia inicial de fecha cierta de aquel contrato fue suplida por la incorporación del instrumento

del boleto al expediente administrativo municipal formado para la aprobación de planos en el año 2011, lo cual es demostración de la preexistencia de dicho contrato al concurso de la enajenante. Se da así, una situación que hoy queda regida por el régimen del art. 317 del CCC, según el cual los instrumentos privados reconocidos adquieren fecha cierta "el día en que acontece un hecho del que resulta como consecuencia ineludible que el documento ya estaba firmado o no pudo ser firmado después".

En tales condiciones, y si bien no ha habido prueba directa de la entrega de los fondos, el boleto acompañado y las demás circunstancias ya reseñadas, llevan a la Sala a concluir que la sentencia debe ser revocada. Por lo tanto se resuelve admitir la apelación, revocar la sentencia anterior y, en consecuencia, hacer lugar a la demanda reconociendo en la quiebra de Adolfo Héctor Ballestracci el derecho de Diego Claps, Juan Verger y Tomás Ludovico Frankenberg a obtener la escrituración de la compraventa referida en el boleto de compraventa una vez que sean levantadas las medidas cautelares que pesan sobre los vendedores y pagado el saldo de precio correspondiente a la mitad indivisa de propiedad del aquí fallido.

CONCLUSIÓN:

Entiendo que el boleto de compraventa tiene una gran importancia social y económica ya que es muy común que las personas hoy en día lo utilicen, por ello, lo que ha querido hacer tanto la Ley de Concursos y Quiebras 24522 como el Código Civil y Comercial es dar una protección a aquellas personas que adquieren un inmueble por dicho boleto, que, cuando hayan pagado más del 25% del precio y sean de buena fe merecen esa protección.

Luego de haber analizado las cuestiones centrales sobre esta temática voy a realizar una conclusión final basándome en dicho análisis.

En un primer punto, teniendo en cuenta la naturaleza jurídica del boleto de compraventa y luego de haber visto que la doctrina no es pacífica, me inclino por aquella postura que establece que el boleto de compraventa es un contrato preliminar, no un contrato definitivo, ya que falta concluir con la forma debida: la escritura pública.

Con respecto a la evolución legislativa que se fue dando, considero que se han ido ampliando los requisitos en favor de los acreedores del fallido, ya que con el artículo 1171 se agrega un requisito más a la oponibilidad del boleto de compraventa que es la fecha cierta, pese a que ya venía siendo exigido en la jurisprudencia por lo menos la certeza fáctica de que dicho boleto era anterior al concurso o la quiebra del vendedor. Esta cuestión es controvertida ya que para algunos autores, la fecha cierta no es considerada un requisito esencial. Yo creo que si debe acreditarse la fecha cierta porque si no daría lugar a que se produzcan maniobras fraudulentas muy fácilmente, por lo tanto, es necesario que se demuestre al juez que el instrumento fue suscripto con anterioridad a la apertura del concurso. Además, la fecha cierta resulta hoy exigible

por el artículo 1171 del CCC, entonces no encuentro motivo por el cual no se debe cumplir con la normativa vigente.

En cuanto a la posesión, luego de haber realizado el trabajo y haber visto las distintas posturas, es cierto que es muy difícil que el vendedor otorgue la posesión del inmueble tan solo habiendo pagado el 25%, pero creo apropiado considerarla un requisito para la oponibilidad del boleto de compraventa, siguiendo con la postura del plenario de Mendoza donde se requiere publicidad registral o posesoria para que el boleto sea oponible en la quiebra. No debe ser tomada como un requisito sine qua non, pero si debe ser considerada para darle mayor credibilidad al boleto de compraventa y así evitar el fraude. En caso de que el adquirente no tenga la posesión, además de pedir la escritura traslativa de dominio, deberá pedir que se haga entrega de la posesión del inmueble.

Con respecto a la eliminación de la limitación de la oponibilidad del boleto de compraventa a los casos de inmuebles destinados a vivienda, considero que podría haberse mantenido tal limitación ya que el propósito sería proteger a los inmuebles cuando estos fueran destinados a la vivienda familiar. Sin embargo, al no encontrarse actualmente limitado, los inmuebles destinados a vivienda mantienen tal protección y se amplía a aquellos inmuebles que tengan un destino diferente.

Teniendo en cuenta la modificación del 1185 bis del CC donde establecía que el juez podía otorgar la escritura pública (siendo discrecional para el juez), hoy se encuentra reemplazado por el artículo 1171 del CCC donde establece que el juez debe otorgar la escritura pública, considero acertado el 1171 del CCC ya que deja de ser una facultad del juez y pasa a ser un deber, siempre y cuando se cumplan con los requisitos para realizar tal escrituración.

Y por último, con respecto a la verificación del boleto de compraventa, me inclino por la postura que establece que es necesario que se realice la verificación por los artículos 32 y siguientes de la ley 24522 ya que se trata de una obligación de hacer.

Bibliografía boleto de compraventa en la quiebra:

- BORDA, Alejandro “Derecho Civil. Contratos”. Editorial La Ley. Año 2016.
- CASADÍO MARTINEZ, Claudio “Insinuación al pasivo concursal”, Editorial Astrea. Año 2007.
- CHOME, Héctor Osvaldo y FRICK, Pablo “Concursos y Quiebras Complementaria del CCC”. Editorial Astrea. Año 2016.
- FERRARIO, Carlos “Ley de concursos y quiebras comentada y anotada” 2º Edición ampliada y actualizada. Editorial Errepar. Año 2012.
- GRAZIABILE, Darío “Derecho concursal” Tomo II. Editorial Lexis Nexis Argentina. Año 2007.
- GRAZIABILE, Darío “Ley de Concursos Comentada” 3º edición. Editorial Erreius. Año 2015.
- GRAZIABILE Darío J. “Manual de Concursos” editorial Abeledo Perrot. Año 2016.
- JUNYENT BAS y MOLINA SANDOVAL “Ley de Concursos y Quiebras” Tomo II. 2º edición. Editorial Abeledo Perrot. Año 2009.
- MAFFIA, Osvaldo “Derecho Concursal” tomo III. Editorial Depalma. Año 1994.
- MARIANI DE VIDAL, Marina “Derechos Reales” Tomo I. 7º Edición. Editorial “Zavalía”. Año 2004.
- MEDICI, Ruben A “Boleto de Compraventa oponible a concursos y quiebras – Prehorazintalidad”. Año 2001.
- MONTESERIN, Eduardo F “Procedimiento para la oposición de boletos de compraventa de inmuebles en concursos y quiebras”. Año 2000.

- RIVERA, Julio César “Código Civil y Comercial de la Nación Comentado” Tomo III. 1º Edición. Editorial “La Ley”. Año 2015.
- RIVERA, Julio Cesar “Derecho Concursal” tomo III 2º edición. Editorial La Ley. Año 2014
- RIVERA, Julio Cesar “Instituciones del Derecho Concursal” tomo II. Editorial Rubinal-Culzoni. Año 2007.
- ROITMAN, Horacio y DI TULLIO
http://www.academia.edu/5108636/BOLETo_DE_COMPRAVENTA_QUIEBRA_DEL_VENDEDOR_EWB
- ROULLION Adolfo “Régimen de Concursos y Quiebras” 16º edición. Editorial Astrea. Año 2012.
- SALA MERCADO, Jose P “Oponibilidad del boleto de compraventa respecto de terceros acreedores del vendedor en el nuevo Código: Una oportunidad aprovechada parcialmente”. Año 2016.
- VITOLLO, Daniel Roque “Derecho Concursal” 1º edición. Editorial Ad-Hot. Año 2011.