

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PAMPA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y JURÍDICAS

Seminario de Aportaciones Teóricas y Técnicas Recientes

Título: **“EL BOLETO DE COMPRAVENTA: SU OPONIBILIDAD AL
CONCURSO O QUIEBRA”**

Apellido y Nombre de la alumna: **MARTÍN DASSO, GUADALUPE.-**

Asignatura sobre la que se realiza el trabajo: **DERECHO
COMERCIAL II.-**

Encargado del curso: **CASADÍO MARTÍNEZ, CLAUDIO ALFREDO.-**

Año en que se realiza el trabajo: **2013.-**

EL BOLETO DE COMPRAVENTA: SU OponIBILIDAD AL CONCURSO O QUIEBRA

SUMARIO: INTRODUCCIÓN; CAPITULO I- BOLETO DE COMPRAVENTA: 1- Concepto. 2- Naturaleza Jurídica. 3- Evolución Legislativa; CAPITULO II- EL BOLETO DE COMPRAVENTA EN LA LEY DE CONCURSOS Y QUIEBRAS: 1- Art. 150, Ley 19551. 2- Art. 146, Ley 24522; CAPITULO III- REQUISITOS: 1- Pago del 25% del valor del inmueble. 2- Adquirentes de Buena Fe. 3- Otros requisitos. 4- Prueba del boleto; CAPITULO IV- PROCEDIMIENTO: 1- Verificación. 2- Oponibilidad del boleto. 3- Incidente dentro el juicio de quiebra. 4- Resolución. 5- Daños y Perjuicios; CAPÍTULO V- MODOS DE ATACAR EL BOLETO DE COMPRAVENTA FRUDULENTO: 1- Introducción. 2- Oponibilidad de los acreedores al crédito. 3-Incidente de Revisión4- Acción por dolo- 5- Actos ineficaces y acción revocatoria concursal; CONCLUSIÓN; BIBLIOGRAFIA.

INTRODUCCIÓN

Uno de los casos que más ha preocupado, y sigue preocupando, a la doctrina concursalista en nuestro país es el problema de quien pretende hacer valer un crédito que consta de una obligación de hacer, con título o causa anterior a la presentación en concurso preventivo o quiebra.

El principio general respecto de las obligaciones de hacer está contenido en los artículos 19¹ y 127² de la ley 24.522, por tratarse de obligaciones no dinerarias. La norma dispone que este tipo de obligaciones, a los fines de presentarse a verificar, deben ser convertidas en obligaciones dinerarias. Como toda regla, este principio tiene su excepción en el caso del Boleto de Compraventa Inmobiliaria, el cual se encuentra regulado en forma específica en el Art. 146 2º párrafo de la Ley de Concursos y Quiebras.

¹ ARTÍCULO 19.- (...) Deudas no dinerarias. Las deudas no dinerarias son convertidas, a todos los fines del concurso, a su valor en moneda de curso legal, al día de la presentación o al del vencimiento, si fuere anterior, a opción del acreedor. Las deudas en moneda extranjera se calculan en moneda de curso legal, a la fecha de la presentación del informe del síndico previsto en el artículo 35, al solo efecto del cómputo del pasivo y de las mayorías.

² ARTÍCULO 127.- Prestaciones no dinerarias. Los acreedores de prestaciones no dinerarias, de las contraídas en moneda extranjera o aquellos cuyo crédito en dinero deba calcularse con relación a otros bienes, concurren a la quiebra por el valor de sus créditos en moneda de curso legal en la REPUBLICA ARGENTINA, calculado a la fecha de la declaración o, a opción del acreedor a la del vencimiento, si este fuere anterior.

Pero las particularidades del boleto de compraventa hacen que sea difícil para la doctrina, y la jurisprudencia, llegar a un acuerdo sobre la aplicación de esta norma, de excepción, en la práctica cotidiana.

Es importante, también, tener en cuenta los límites con que se debe apreciar y aplicar esta norma en cada caso concreto. Pues podría suceder que el fallido lo utilice como una herramienta para defraudar a la masa de acreedores, configurándose un verdadero abuso del derecho.

Es por ello que mediante este trabajo me propongo estudiar, sistemáticamente, el papel que cumple el boleto de compraventa dentro del proceso falencial y exponer las diferentes posturas que existen en la doctrina y en la jurisprudencia.

CAPÍTULO I

BOLETO DE COMPRAVENTA

1- Concepto. Naturaleza jurídica.

El boleto de compraventa es un instrumento privado, en el cual se materializa el acto jurídico compraventa. En él se consignan el precio, la cosa vendida, las obligaciones y derechos de las partes y cualquier otra cláusula que las partes quieran agregar en virtud del principio de la autonomía de la voluntad.

En cuanto a su naturaleza jurídica, la doctrina se encuentra dividida en diferentes posturas.

Parte de la doctrina sostiene que el boleto de compraventa es un contrato perfecto. La escritura pública que exige el Art. 1184 C. C. es sólo a los efectos formales, para la adquisición del dominio.

Por otro lado, autores como Gatti y Alterini³ dicen que se trata de una promesa de venta, que sólo genera la obligación de otorgar escritura pública. Y hay quienes reconocen además el derecho de exigir el

³ GATTI EDMUNDO Y ALTERINI JORGE H. El Derecho Real: elementos para una teoría general. Abeledo Perrot, Buenos Aires. 1998.

cumplimiento de ciertas obligaciones contenidas en el boleto, como el pago del precio o la entrega de la cosa.

Pero hay algo en lo que todos se encuentran de acuerdo, el boleto de compraventa tiene que ver con la adquisición de un derecho personal. Para que se adquiriera el derecho real es necesaria la escritura pública, que es el título suficiente.

2- Evolución legislativa

La regulación que tenía el Código Civil de Vélez, sobre el boleto de compraventa era escasa. Solo existía el Art. 1185 que, ante un contrato privado, obligaba a otorgar escritura pública. No había regulación alguna respecto de la oponibilidad del boleto frente a una eventual quiebra del vendedor. Ante este panorama, la jurisprudencia declaró en el plenario "Lozzi" la inoponibilidad del boleto a la quiebra y estableció que el comprador pasaba a ser acreedor de la masa por el monto que hubiera pagado⁴.

⁴.“ (...) la situación del comprador del inmueble del fallido y aun no escriturado mientras éste se hallaba in bonis, no puede ser otra que la de un mero acreedor quirografario del precio que hubiere pagado” (C. Nac. Com. en pleno, 29/11/1967 - Lozzi, Eleodoro I. v. Socha S.A.). JA 1967-VI-321.

Pero este plenario se aplicaba solo para los casos de quiebra comercial. La jurisprudencia civil, si bien no tenía un plenario que unifique su postura, admitía la oponibilidad del boleto.

Con la modificación de la ley 17.711 al Código Civil se incorporó el Art. 1185 bis, el cual prevé específicamente el caso del boleto frente a la quiebra. Este artículo establece, además, los requisitos que deben cumplirse para que proceda la oponibilidad, ellos son la buena fe del comprador y que haya pagado el 25% del precio.

CAPÍTULO II

EL BOLETO DE COMPRAVENTA EN LA LEY DE CONCURSOS Y QUIEBRAS

1- Art. 150, Ley 19551.

La ley 19.551 de Concursos y Quiebras, en su Art. 150 tomó como base lo normado en el Código Civil pero estableció una limitación: solo sería oponible el boleto de compraventa de inmuebles con destino a vivienda. El objetivo de la norma era proteger, por un lado a quien, con su esfuerzo y trabajo intentaba acceder a una vivienda digna y se encontraba de pronto con que el vendedor caía en quiebra. Y, por otro lado trataba de evitar que el fallido utilizara este medio para deshacerse de su patrimonio en perjuicio de sus acreedores. Pero esto provocó una reacción en la doctrina y jurisprudencia nacionales, lo que llevó a su eliminación.

2- Art. 146, Ley 24522.

En 1995, la ley 24.522 viene a reemplazar a la ley 19.551 y en su Art. 146 2º párrafo dispone: *“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 solución es similar a la del Art. 1185 bis C.C.

Este artículo elimina el requisito de que el inmueble sea destinado a vivienda, esto hace que el campo de aplicación sea más amplio. De esta forma, para oponer el boleto de compraventa al Concurso o Quiebra del deudor basta, solamente, que se cumplan los requisitos que la propia norma impone, a saber: pago del 25% del valor del inmueble y que el adquirente sea de buena fe.

También contempla el caso de que se haya pactado un plazo para el pago del saldo. Éste se mantendrá, pero se debe otorgar a favor de la masa de acreedores hipoteca en primer grado para garantizar dicho pago.

CAPÍTULO III

REQUISITOS DE OponIBILIDAD

1- Pago del 25% del valor del inmueble.

Dos son los requisitos que prevé la norma para que opere la oponibilidad del boleto ante el proceso falencial, ellos están específicamente enumerados en la ley y son dos: el pago del 25% del valor del inmueble y la buena fe del adquirente. Pero hay autores que opinan que deberían agregarse otros requisitos como la fecha cierta y la posesión.

El precepto legal requiere que el adquirente debe haber pagado una cuarta parte del total del precio pactado en el contrato.

Marina Mariani de Vidal⁵ expone que el 25% se refiere al capital, quedando excluido el cómputo de intereses. En el mismo sentido, Fassi y Gebhardt⁶ apuntan que el adquirente no puede imputar al porcentaje requerido otros gastos o erogaciones diferentes del precio.

⁵ MARIANI DE VIDAL, MARINA. Derechos Reales. Tomo I. 7ª edición actualizada. Zavalía. Buenos Aires: 2004.

⁶ FASSI, SANTIAGO C. Y GEBHARDT MARCELO. Concursos y Quiebras. 8ª edición actualizada y ampliada. Astrea. Buenos Aires: 2005.

Pero la jurisprudencia ha aceptado, en ciertos casos, que se tomen en cuenta determinados gastos con el fin de alcanzar el 25% requerido por la norma⁷.

En lo que respecta al momento en que debe pagarse dicho porcentaje, la doctrina⁸ y la jurisprudencia⁹ son unánimes. Ellos consideran que el pago debe haberse realizado antes de que el vendedor se haya presentado en concurso o quiebra. En este sentido la jurisprudencia ha dicho que: “El pago del 25% del precio a que alude el código civil Art.1185 bis, 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 aquel”¹⁰.

⁷ CNCom, Sala C, 8/11/74, JA, 1991-I-1084. Se integra el 25% con lo imputado a gastos de administración del Banco Hipotecario Nacional. Citado por Di Tullio, Jose A. Teoría y Práctica de la Verificación de Créditos. Buenos Aires: Lexis Nexis, 2006.

⁸ CASADÍO MARTÍNEZ, CLAUDIO ALFREDO. Insinuación al Pasivo Concursal,. 2ª edición actualizada y ampliada. Astrea. Buenos Aires, 2007. Pág. 161. FASSI, SANTIAGO C. Y GEBHARDT MARCELO. Concursos y Quiebras. Art. 146. 8ª edición actualizada y ampliada. Astrea. Buenos Aires: 2005. pág. 398. ROUILLON, ADOLFO A. N. Régimen de Concursos y Quiebras. Art. 146. 14ª edición actualizada y ampliada. Astrea. Buenos Aires: 2005. pág. 233. Entre otros.

⁹ Arturo de Zaguir, María c. C/ Concepción Arenal SCA. (JA 1981-III-194; LL, 1981- C-465 y ED, 94- 648) Cámara Comercial en pleno, 08/07/81.

¹⁰ Id anterior.

2- Adquirentes de Buena Fe.

El Art. 1198 C.C. en su primer párrafo dice: “Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión”. Este es un principio general de derecho que rige para todo el ordenamiento jurídico.

En el caso del boleto de compraventa la ley exige, para su oponibilidad, buena fe en el comprador. Esto significa que, quien adquiere el inmueble debe ignorar, al momento de celebrar el contrato, el estado de cesación de pagos del vendedor. Pero este desconocimiento debe ser real, es decir, que tiene que haber cierta diligencia por parte de quien compra un inmueble.

Si bien la buena fe de quien adquiere la posesión de un inmueble mediando boleto de compraventa se presume, esta presunción puede ser dejada de lado si existen hechos que permitan inferir la existencia de mala fe¹¹. La presunción de buena fe se invierte, y debe ser probada

¹¹ Se presume la mala fe: cuando la compraventa se realiza entre personas que tienen un vínculo de parentesco; cuando habiéndose pagado la totalidad del precio no se ha puesto al comprador en posesión del inmueble; etc.

por el adquirente, en el caso de que la venta se haya realizado durante el período de sospecha.

Así lo expresa Kemelmajer de Carlucci¹²: “Si el comprador es de mala fe, el contrato podrá ser atacado de ineficaz por la vía de la acción revocatoria concursal prevista en el Art. 123 de la ley 19.551 o por la acción pauliana si el boleto se ha firmado fuera del período de sospecha”.

3- Otros requisitos.

Hay parte de la doctrina que agrega otro requisito para considerar oponible el boleto, la fecha cierta.

Si bien la norma nada dice al respecto, hay autores que entienden que, siendo el boleto un documento privado, debe tener fecha cierta por ser ésta una exigencia de este tipo de documentos.

Sobre todo en el ámbito civil, autores como Marina Mariani de Vidal¹³ resaltan la aplicación de los Arts. 1034 y 1035 C.C. referidos a documentos privados. Sostiene que el ordenamiento jurídico es uno

¹² KEMELMAJER DE CARLUCCI AÍDA. Los privilegios en el proceso concursal. Astrea. Buenos Aires: 1975. Pág. 235.

¹³ MARIANI DE VIDAL, MARINA. Derechos Reales. Tomo I. 7ª edición actualizada. Zaválfa. Buenos Aires: 2004.

solo y debe aplicarse de forma integral. En este sentido se ha pronunciado la Suprema Corte de Mendoza¹⁴.

Pero es opinión mayoritaria la que se manifiesta en el sentido de no exigir fecha cierta para que el boleto sea oponible a concurso. Esta parte de la doctrina expresa que la norma es clara en cuanto a los requisitos y entre ellos no figura el de la fecha cierta.

Además, señalan que agregar requisitos, no impuestos específicamente por la ley, importaría aumentar la rigurosidad en su aplicación. Lo cual iría en contra del fin tuitivo que tiene la norma.

Respecto a la publicidad posesoria exigida por la jurisprudencia mendocina en el plenario "Fernández Ángel"¹⁵, la mayor parte de la

¹⁴"El embargo trabado sobre un inmueble o el proceso concursal abierto con anterioridad a la enajenación mediando boleto de compraventa es oponible al adquirente. El adquirente de un inmueble mediando boleto triunfa en la tercería de mejor derecho o en la acción de oponibilidad ejercida en el proceso individual o concursal si se cumplen los siguientes recaudos: a) El boleto tiene fecha cierta o existe certidumbre fáctica de su existencia anterior al embargo o a la apertura del concurso. b) El boleto tiene publicidad (registral o posesoria). c) El tercerista o petitioner en el concurso ha adquirido de quien es el titular registral o está en condiciones de subrogarse en su posición jurídica mediante un perfecto eslabonamiento entre los sucesivos adquirentes. d) El tercerista o petitioner en el concurso es de buena fe y ha pagado el 25% del precio con anterioridad a la traba del embargo o a la apertura del proceso universal. En el proceso concursal, las reglas anteriores no impedirán la aplicación de la normativa relativa a la acción revocatoria y el adquirente deberá cumplir con los otros recaudos expresamente previstos en el art.146 de la ley 24522". Suprema Corte de Justicia Expte.N156353 Fernández Ángel en j: 18687/20996 Fernández A. en j:17405 c/Coviram Ltda. s/Inc.Rev. s/Casación.Mendoza, 30 de mayo de 1996. Fallo Plenario L.S.265-193.

¹⁵ Id anterior.

doctrina entiende que no es necesaria. Así también lo entiende la jurisprudencia nacional en el plenario “Arturo de Zaguir”.

4- La prueba del boleto.

Una de las características del contrato de compraventa es que se trata de un contrato no formal, es decir que no es necesario que sea celebrado bajo ninguna formalidad específica. Con lo cual un contrato de compraventa realizado de forma oral es igualmente válido.

Pero, por lo general, en la compraventa inmobiliaria el contrato se instrumenta a través de un boleto escrito que contiene todos los elementos del contrato.

La jurisprudencia ha aceptado que, no existiendo el boleto es aceptable cualquier elemento mediante el cual se pueda acreditar fehacientemente que el contrato ha sido celebrado¹⁶.

¹⁶ “La falta de boleto puede suplirse por otros elementos que acrediten la existencia de la operación”. C. Nac. Com. Sala C, 25/06/1982, “Lodema S.R.L. v. Ponce de León Miguel A.” LL 1982-D-396. Citado por: Di Tullio, Jose A. Teoría y Práctica de la Verificación de Créditos. Pág. 467. Buenos Aires: Lexis Nexis, 2006.

CAPÍTULO IV

PROCEDIMIENTO

1- Verificación.

La mayoría de la doctrina considera que, al igual que los demás acreedores, la forma de hacer valer una obligación de hacer en un proceso falencial es a través de la insinuación de su crédito al pasivo concursal. Porque, como dice Rouillon: “Es éste (el de verificación) un trámite propio de los procesos concursales, típico de ellos, en principio igual para todos los acreedores, cualquiera fuese la naturaleza de sus créditos o de los títulos en que estuviesen documentados”¹⁷.

Es así que el comprador con boleto que cumpla con los requisitos que dispone la norma deberá presentarse a verificar su crédito. El pedido podrá hacerse en forma tempestiva siguiendo el proceso regulado en los artículos 32 y 200, dependiendo de que sea concurso preventivo o quiebra. Pero también podrán presentarse en forma tardía, por vía incidental conforme el Art. 56 LCQ.

¹⁷ ROUILLON, ADOLFO A. N. Régimen de Concursos y Quiebras. Art. 32. Astrea. Buenos Aires: 2005. Pág 93.

Por su lado, Maffía¹⁸ entiende que ante una presentación de concurso o quiebra todos los juicios individuales de contenido patrimonial seguidos contra el fallido se suspenden, por lo tanto sería imposible iniciar contra la masa un “juicio de escrituración” y la única solución posible estaría dada por la presentación del pedido de verificación del crédito ante la masa concursal.

Este autor considera, también, que si en el caso de prestaciones recíprocas pendientes reguladas en el Art. 143, inc. 2 LCQ, es decir aquellas en la que “(...) está íntegramente cumplida la prestación a cargo del contratante no fallido (...)” la norma prevé que “(...) éste (el acreedor) debe requerir la verificación en el concurso por la prestación que le es debida”, o sea la escrituración y la posesión en su caso, con más razón deberá presentarse a verificar quien solo a pagado el 25% del precio.

Otro argumento a favor de la verificación es que, mediante este procedimiento, los acreedores pueden atacar el pedido de verificación

¹⁸ MAFFÍA OSVALDO J. Verificación de Créditos. 3ª edición actualizada. Depalma. Buenos Aires: 1994.

mediante las observaciones que hicieren al informe individual del síndico. Esto permite controlar la existencia de fraude¹⁹.

Si previo a la presentación en concurso o quiebra del deudor se hubiere iniciado demanda por escrituración en sede civil, el adquirente por boleto podrá proseguir con el mismo de acuerdo al Art. 21 inc. 2 LCQ. Una vez obtenida la sentencia deberá seguir el trámite del Art. 56 6 párr. LCQ.

2- Oponibilidad del boleto.

Pero existe, dentro de la doctrina, una postura minoritaria sostenida por autores como Garaguso²⁰, Tonón²¹ y Junyet Bas²². Estos autores

¹⁹ “La ocasión en la que el ahora quejoso debió defender su pretensión, es la fijada por la ley y el juez para la insinuación de la acreencia (tempestiva o tardía), y el procedimiento, el previsto para la verificación de crédito, cuya finalidad primordial es que los restantes acreedores y el síndico puedan ejercer la facultad de contralor”. Cám. Apel. Civ., Com., Lab. y de Minería, I Circ. La Pampa. Sala 2. 06/09/2004. “Barth Juan Jorge y Otros s/Quiebra”. (Expte. 12444/04).

²⁰ GARAGUSO, HORACIO. Verificación de Créditos. Depalma. Buenos Aires, 1997. Citado por BAS JUNYET, FRANCISCO. Una Vexata Quaestio: La Oponibilidad del Boleto de Compraventa Como Vía Verificatoria. Revista de Derecho Privado y Comunitario 2000- 3. Buenos Aires: Rubinzal- Culzoni Editores, 2001.

²¹ TONÓN A. Acreedores que no tienen obligación de verificar, en R.D.C.O. 1986-638. Citado por BAS JUNYET, FRANCISCO. Una Vexata Quaestio: La Oponibilidad del Boleto de Compraventa Como Vía Verificatoria. Revista de Derecho Privado y Comunitario 2000- 3. Buenos Aires: Rubinzal- Culzoni Editores, 2001.

²² BAS JUNYET, FRANCISCO. Una Vexata Quaestio: La Oponibilidad del Boleto de Compraventa Como Vía Verificatoria. Revista de Derecho Privado y Comunitario 2000- 3. Buenos Aires: Rubinzal- Culzoni Editores, 2001.

afirman que no es posible el procedimiento verificadorio de una obligación de hacer, por lo menos no en el sentido del Art. 32 LCQ, es decir para formar parte de la masa de acreedores. Por el contrario, quien posee un boleto de compraventa pretende que se le reconozca su derecho para poder obtener la escrituración del inmueble objeto del contrato y excluirlo, así, del patrimonio del fallido.

A favor de esta tesis se ha manifestado la jurisprudencia en un caso emblemático de la Cámara Civil y Comercial de Bahía Blanca, en el que, concretamente, dicen: “la obligación de escriturar encarna una típica prestación de hacer que como tal no es verificable, salvo naturalmente, que por causa de incumplimiento del deudor dicha obligación se hubiese transformado en la de pagar daños y perjuicios”²³.

3- Incidente dentro del juicio de quiebra.

Fassi y Gebhardt²⁴ dicen que el procedimiento que debe seguirse, por quien adquiere un inmueble mediante boleto, para reclamar su derecho en la quiebra es el del “*incidente en el mismo juicio de quiebra*”, amparándose en el Art. 1185 bis del Cód. Civ. El trámite debe

²³ E. D. 89- 715 citada por BAS JUNYET, FRANCISCO Ob. Cit.

²⁴ FASSI, SANTIAGO C. Y GEBHARDT MARCELO. Concursos y Quiebras. 8ª edición actualizada y ampliada. Astrea. Buenos Aires: 2005. Pág. 399.

realizarse en el plazo que establece el juez en la sentencia de apertura del concurso o quiebra para que los acreedores se presenten a verificar. De no hacerlo así, se estimará que la presentación a sido extemporánea y deberá el adquirente hacerse cargo de las costas que genere.

4- Resolución.

Presentada la petición de verificación, sea de forma tempestiva o tardía, por el acreedor poseedor de un boleto de compraventa corresponderá, al síndico al momento de presentar su informe individual y al juez al tiempo de dictar la sentencia de verificación prevista en el Art. 36 LCQ, expedirse sobre la oponibilidad, o no, del boleto al proceso concursal.

Cumplidos los requisitos previstos en el precepto legal, es decir la buena fe del comprador y el pago del 25% del precio del inmueble, el juez deberá dictar sentencia ordenando la escrituración y la puesta en posesión si fuere necesario.

En caso de no cumplirse los requisitos o de que el juez tenga por probado que hubo connivencia entre el adquirente y el fallido, se denegará la oponibilidad del boleto pudiendo plantearse los recursos pertinentes.

5- Daños y perjuicios.

En el caso de que la escrituración sea de imposible cumplimiento, cualquiera sea la causa, el acreedor deberá presentarse a verificar su crédito por el monto pagado. Tal circunstancia no lo habilita a pedir que se lo indemnice por los daños que le cause la falta de cumplimiento del contrato.

La propia ley señala, en Art. 142, in fine que: “La quiebra no da derecho a los terceros al resarcimiento de daños por aplicación de esta ley”. Esto es así porque el objetivo principal de esta ley es mantener la igualdad entre los acreedores.

En efecto, el adquirente deberá presentarse a verificar su crédito por el monto que haya pagado. Dicho crédito entrará en el rango de los quirografarios.

Dicen Di Tullio y Roitman: “(...) se ha juzgado conveniente que quien reclama la obligación de hacer solicite en subsidio y para el caso de que la obligación no resulte posible, la verificación del crédito dinerario”²⁵.

²⁵ DI TULLIO, JOSE A. Teoría y Práctica de la Verificación de Créditos. Lexis Nexis. Buenos Aires: 2006. Pág. 484.

CAPÍTULO V

MODOS DE ATACAR EL BOLETO DE COMPRAVENTA FRAUDULENTO

1- Introducción.

La posibilidad de oponer un boleto de compraventa ante un proceso falencial puede suscitar muchas dudas acerca de su autenticidad. Sobre todo porque cabe la probabilidad de que el fallido haya firmado el boleto con la intención de sustraer el bien de la masa concursal.

Si bien la norma falencial impone como requisitos la buena fe y el previo pago del 25% del precio, esto no significa que dichos requisitos no puedan ser ocultados de forma fraudulenta en detrimento de los acreedores.

Es por esto que la legislación contempla determinadas acciones que pueden ejercer los acreedores, el síndico o ambos para impugnar un boleto de compraventa presumiblemente falso.

2- Oponibilidad de los acreedores al crédito.

La primera oportunidad que tienen los acreedores, o el propio deudor, de atacar un boleto de compraventa que se presume fraudulento es

durante el período de observación de créditos, que se encuentra regulado en el Art. 34 LCQ.

La ley dispone de un plazo de diez días durante los cuales, quienes entiendan que el boleto es inoponible, deberán denunciar esta situación y presentar todas las pruebas que tengan en su poder para demostrar la pretendida falsedad del boleto.

3- Incidente de Revisión.

En la sentencia de verificación que prevé el Art. 36 LCQ, el juez declarará a los créditos: verificados, si cumplen con los requisitos exigidos por la ley, no fueron observados por los acreedores o el síndico y son aceptados por el juez; admisibles, si fueron impugnados pero el juez estima que debe aprobarlos; o inadmisibles, cuando habiendo sido impugnados el juez considera que no debe hacerles lugar.

Contra dicha sentencia se puede interponer incidente de revisión, este recurso es un instituto típico de la ley concursal no asimilable a un recurso de apelación o de revocatoria. Se le aplica el trámite de los incidentes.

Entonces dictada la resolución judicial, y si se hubiesen formulado observaciones en la etapa oportuna, habiendo el juez declarado admisible el boleto para ser opuesto a la quiebra podrán los demás acreedores presentar el incidente de revisión en los términos del Art. 37 2º párrafo LCQ.

Se ha discutido en doctrina si solo los acreedores, o el fallido en su caso, son los legitimados activos para interponer este recurso o si también el síndico puede estar legitimado para plantearlo.

Respecto de esta discusión Claudio Casadío Martínez²⁶ habla de tres corrientes. Una corriente que denomina “amplia”, sostenida entre otros por Zavala Rodríguez y Quintana Ferreyra²⁷, quienes afirman que el síndico puede no solo interponer el recurso de revisión, sino también recurrir cualquier decisión que considere contraria a los... del concurso.

Una segunda corriente a la que llama “intermedia”, a la que adhieren autores como Truffat y Di Iorio²⁸, que considera que el síndico solo puede presentar el recurso de revisión en la quiebra. Ellos estiman que,

²⁶ CASADÍO MARTÍNEZ, CLAUDIO ALFREDO. Insinuación al Pasivo Concursal. 2ª edición actualizada y ampliada. Astrea. Buenos Aires: 2007. Págs. 343- 344.

²⁷ Citados por CASADÍO MARTÍNEZ, CLAUDIO ALFREDO. Op. Cit.

²⁸ Citados por CASADÍO MARTÍNEZ, CLAUDIO ALFREDO. Op. Cit.

solamente el síndico podría estar interesado en atacar un crédito declarado admisible por el juez cuando el propio síndico opinó en contra de su admisión.

Y finalmente la corriente “restrictiva” que niega toda posibilidad al síndico de interponer este recurso. Fundamentan esta teoría en el carácter de auxiliar que posee el síndico respecto del concurso o quiebra, sin presentar un interés legítimo para modificar la resolución del juez. Son exponentes de esta corriente Rouillon y Cámara²⁹, entre otros.

4- Acción por dolo.

En caso de que de la sentencia verificatoria surja que el crédito ha sido verificado, es decir que no ha tenido impugnaciones ni que haya obtenido opinión desfavorable del síndico y además haya sido aceptado por el juez, el Art. 37 LCQ prevé que tal solución pueda ser atacada si ha habido dolo.

Este remedio debe ser intentado por la vía ordinaria pero será atraído al juez del concurso.

²⁹ Citados por CASADÍO MARTÍNEZ, CLAUDIO ALFREDO. Op. Cit.

5- Actos ineficaces y acción revocatoria concursal.

Son actos ineficaces aquellos realizados durante el denominado período de sospecha³⁰. Estos actos pueden ser impugnados, la acción será iniciada por el síndico ante el juez de la quiebra y tramitará por la vía ordinaria, “salvo que por acuerdo de partes se opte por hacerlo por incidente”³¹. Para ejercer dicha acción el síndico necesita autorización de los acreedores. Estos últimos pueden ejercer la acción, a su costa, si habiendo transcurrido 30 días desde que se le exigió al síndico que la inicie, éste no lo hiciere.

También existe la posibilidad de iniciar la acción revocatoria ordinaria regulada en los Arts. 961 a 972 Cód. Civ. para el caso de que el acto fraudulento se hubiere realizado fuera del período de sospecha.

³⁰Art. 116, 2º párrafo LCQ: “Denomínese período de sospecha al que transcurre entre la fecha que se determine como iniciación de la cesación de pagos y la sentencia de quiebra.”

³¹ Art. 119, 2º párrafo LCQ.

CONCLUSIÓN

Si bien para transmitir el dominio de un inmueble, como derecho real, es necesaria la escritura pública el contrato de compraventa en sí no la necesita. Por lo tanto, ya sea porque se deja el trámite de escrituración hasta que sea abonado el total del precio o por la imposibilidad de afrontar el gasto de escrituración al momento de la firma del boleto, es a través del boleto de compraventa que se materializan la mayoría de los contratos dentro del negocio inmobiliario.

En una época normal, donde quien debe otorgar la escritura se encuentra en condiciones de hacerlo pero se niega por cualquier razón, el adquirente con boleto puede iniciar una demanda ordinaria de escrituración y ver así perfeccionado su derecho.

Pero el problema surge cuando el deudor de la obligación de escriturar cae en insolvencia, pues al abrirse el proceso falencial las condiciones de los acreedores frente al patrimonio del deudor cambian.

El caso específico de quien posee boleto de compraventa se encuentra especialmente regulado en la ley de concursos y quiebras. Pero se trata de una norma de excepción que, como tal debe ser aplicada de forma restrictiva a cada caso concreto.

La citada norma prevé los requisitos que deben cumplirse para que pueda ser aceptada la oponibilidad del boleto ante la masa del concurso o quiebra, los cuales deben ser fehacientemente probados por quien los invoca.

Si bien, como ha sido expuesto en el desarrollo de este trabajo, hay parte de la doctrina que pretende que se agreguen otros requisitos como la fecha cierta o la posesión, soy de la opinión que tales agregados no son necesarios puesto que si el legislador así lo hubiera querido los habría integrado a la norma.

Con la prueba de que cumple con los extremos exigidos por la ley, el poseedor del boleto, debe presentarse a verificar su crédito junto con los demás acreedores. Teniendo la posibilidad también de hacerlo en forma tardía, por medio de incidente. Pero en este último caso deberá cargar con las costas del incidente.

En el caso de que decidiera continuar con el juicio de escrituración que se hubiera interpuesto previo a la declaración de quiebra, deberá presentarse, una vez obtenida la sentencia, según el trámite que se prevé en el Art. 56 LCQ.

Presentado el pedido de verificación y cumpliéndose los recaudos normativos el juez, en la resolución verificatoria, deberá reconocer la oponibilidad del boleto, pues así lo indica la ley en el Art. 146 LCQ. En esto aspecto discrepa con su predecesor, el Art. 1185 bis Cód. Civ. donde la decisión del juez es facultativa.

Una vez resuelta la cuestión corresponde a síndico otorgar la escritura correspondiente, quedando así el bien fuera de la masa concursal.

Puede suceder que el fallido realice la venta de un inmueble a través de boleto con la intención de defraudar a sus acreedores, es por ello que resulta necesario contar con herramientas legales que le permita a éstos impugnar un negocio que sea, presumiblemente, falso. Es así que la propia ley pone a su disposición diversos mecanismos.

Es claro que el proceso al que debe someterse un adquirente con boleto de compraventa que pretende hacer valer su crédito, que consta de una obligación de hacer, frente a un concurso es complejo. Para la propia doctrina es difícil llegar a un acuerdo, pero lo importante es poder lograr conocer la verdad del caso concreto para que se cumpla el fin tuitivo que tiene la ley. Ya sea reconocerle el derecho a quien

compró de buena fe o lograr desenmascarar a quien pretende defraudar a sus acreedores.

BIBLIOGRAFÍA

- ABELLA, ADRIANA. Derecho Inmobiliario Registral. 1ª edición actualizada. Buenos Aires: Victor P. de Zabalía, 2008.
- BAS JUNYET, FRANCISCO. Una Vexata Quaestio: La Oponibilidad del Boleto de Compraventa Como Vía Verificatoria. Revista de Derecho Privado y Comunitario 2000- Nº 3. Buenos Aires: Rubinzal- Culzoni Editores, 2001.
- BORDA GUILLERMO A. Tratado de Derecho Civil, Contratos. Tomo I. 9ª edición actualizada. Buenos Aires: La Ley, 2008.
- CASADÍO MARTÍNEZ, CLAUDIO ALFREDO. Insinuación al Pasivo Concursal. 2ª edición actualizada y ampliada. Buenos Aires: Astrea, 2007.
- DI TULLIO, JOSE A. Teoría y Práctica de la Verificación de Créditos. Buenos Aires: Lexis Nexis, 2006.
- FASSI, SANTIAGO C. Y GEBHARDT MARCELO. Concursos y Quiebras. 8ª edición actualizada y ampliada. Buenos Aires: Astrea, 2005.

- GATTI EDMUNDO Y ALTERINI JORGE H. El Derecho Real: elementos para una teoría general. Buenos Aires: Abeledo Perrot, 1998.
- HEREDIA PABLO. Tratado exegético de derecho concursal. Buenos Aires: Abaco, 2000.
- KEMELMAJER DE CARLUCCI AÍDA. Los privilegios en el proceso concursal. Buenos Aires: Astrea. 1975.
- MAFFÍA OSVALDO J. Verificación de Créditos. 3ª edición actualizada. Buenos Aires: Depalma, 1994.
- MARIANI DE VIDAL, MARINA. Derechos Reales. Tomo I. 7ª edición actualizada. Buenos Aires: Zavalía, 2004.
- MOSSET, ITURRASPE Y MOISSET DE ESPANES. Contratación Inmobiliaria. Buenos Aires: Hammurabi, 1980.
- RIVERA JULIO CÉSAR. Instituciones de Derecho Civil, Parte General. Tomo I. 4ª edición. Buenos Aires: Abeledo Perrot, 2009.
- RIVERA JULIO CÉSAR. Instituciones de derecho concursal. Tomo I 2a. ed., actualizada.; Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni Editores. 2003.

- ROUILLON, ADOLFO A. N. Régimen de Concursos y Quiebras.
14ª edición actualizada y ampliada. Buenos Aires: Astrea, 2005.

INDICE

	Pág.
SUMARIO	1
INTRODUCCIÓN	2
CAPITULO I: BOLETO DE COMPRAVENTA	
1- Concepto. Naturaleza Jurídica	4
2- Evolución Legislativa	5
CAPITULO II: EL BOLETO DE COMPRAVENTA EN LA LEY DE CONCURSOS Y QUIEBRAS	
1- Art. 150, Ley 19551	7
2- Art. 146, Ley 24522	7
CAPITULO III: REQUISITOS	
1- Pago del 25% del valor del inmueble	9
2- Adquirentes de Buena Fe	11
3- Otros requisitos	12

	Pág.
4- Prueba del boleto	14
 CAPITULO IV: PROCEDIMIENTO	
1- Verificación	15
2- Oponibilidad del boleto	17
3- Incidente dentro el juicio de quiebra	18
4- Resolución	19
5- Daños y Perjuicios	20
 CAPÍTULO V: MODOS DE ATACAR EL BOLETO DE COMPRAVENTA FRUDULENTO	
1- Introducción	21
2- Oponibilidad de los acreedores al crédito	21
3- Incidente de Revisión	22
4- Acción por dolo	24

	Pág.
5- Actos ineficaces y acción revocatoria concursal	25
CONCLUSIÓN	26
BIBLIOGRAFIA	30