

La oponibilidad del boleto de compraventa frente a los procesos concursales y/o falenciales

Por Josefina Barilatti

I. Introducción [\[arriba\]](#)

En el presente trabajo de investigación se analizará la oponibilidad del boleto de compraventa frente a los procesos concursales y/o falenciales, teniendo en cuenta lo dispuesto por el art. 146 de la Ley N° 24.522, Ley de Concursos y Quiebras (en adelante “LCQ”), y el art. 1171 del Código Civil y Comercial de la Nación (“CCCN”).

El análisis se circunscribirá a los requisitos establecidos por cada uno de los artículos mencionados precedentemente, la conjugación de los mismos, y, en especial, el requisito de la fecha cierta.

Ello, teniendo en cuenta que el CCCN, en su art. 1171, agrega un requisito a los previstos en la LCQ, consistente en que el boleto de compraventa, para ser oponible a un proceso concursal, deberá contener fecha cierta.

II. Ley N° 24.522, requisitos del art. 146 [\[arriba\]](#)

El tratamiento del boleto de compraventa en la LCQ significa una excepción a los principios concursales, en particular, al principio de la universalidad. El legislador ha optado, -mediando el cumplimiento de determinados requisitos-, por respetar los términos convencionales del boleto de compraventa.[1] En este sentido, el tenedor del boleto que cumpla con los requisitos establecidos por la ley, no soportará las pérdidas a las que están llamados a soportar aquellos acreedores del concursado que formen parte de la masa concursal.

El art. 146 de la LCQ dispone en su segundo párrafo que

“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...”.

Cabe hacer una primera aclaración en cuanto a que, -si bien no será tema de análisis en el presente-, la ley dispone que, si alguna obligación queda por cumplir por parte del adquirente, la misma debe ser cumplida, previa a la orden de escritura.

Continuando con el análisis que nos compete, corresponde detallar que los requisitos exigidos por la LCQ son:

1. Boleto de compraventa definitivo.
2. Que el objeto sea un inmueble.
3. Buena fe del adquirente.

4. Pago mínimo del veinticinco por ciento del precio

Tal como sostiene el Dr. Di Lella, de la literalidad del texto del art. 146, segundo párrafo LCQ, no resultaría necesario que el adquirente por boleto se encontrara en posesión del inmueble o que el instrumento fuera de fecha cierta. Al respecto, una posición argumentativa mayoritaria, se ha volcado en este sentido al sostener la no exigencia de fecha cierta en el boleto de compraventa para que éste sea oponible en el proceso concursal del vendedor, siempre que existiesen elementos probatorios idóneos que posibilitaran admitir sin esfuerzos la oportunidad y la sinceridad del acto.[2]

Esto último, en función de que la ley especial que regula la materia concursal, no exige el requisito de la fecha cierta ni de la posesión al momento de solicitar al juez del concurso y/o de la quiebra, la escrituración por parte de un tenedor de buena fe de un boleto de compraventa de inmueble, siempre y cuando tenga el veinticinco por ciento, -o más-, del precio pactado, debidamente abonado.

En definitiva, los requisitos que la LCQ exige son, que el boleto de compraventa tenga por objeto inmuebles, sin importar su destino[3]. La buena fe del tercero adquirente por boleto. Buena fe que se presume, por ende, quien la cuestione debe probar la no existencia de la misma.[4] Y, el pago del veinticinco por ciento (25%) del precio, que debe haberse realizado con anterioridad a la declaración de quiebra o presentación en concurso del vendedor.

III. El Código Civil y Comercial de la Nación, requisitos del art. 1171 [\[arriba\]](#)

El art. 1171 del CCCN, establece que

“Los boletos de compraventa de inmuebles de fecha cierta[5] 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...”.

Del artículo citado precedentemente, surge que, el CCCN, además de los requisitos que establece la LCQ en su art. 146 segundo párrafo, exige que el boleto de compraventa posea fecha cierta para que sea oponible ante el concurso y/o quiebra del enajenante.

Expresamente, la comisión redactora del nuevo código, reconoció en sus fundamentos que no resultaba del todo apropiado avanzar en regulaciones concursales, lo que esencialmente escapaba a su cometido. A pesar de ello, indirectamente se avanzó sobre la materia concursal, haciendo la salvedad de que

“aunque se trate de una norma de tipo concursal y el Anteproyecto considera que este tipo de relaciones se rige por lo dispuesto en el ordenamiento específico, hemos entendido conveniente mantener la norma del Código Civil por el valor histórico que ella tiene”. [6]

Siendo que la cuestión se encuentra regulada tanto en la LCQ como así también en el CCCN, se abre un posible debate sobre si prevalece la aplicación de ley especial por sobre ley general, o ley posterior por sobre ley anterior. Ello, considerando que si bien el CCCN es una ley de carácter general, es posterior a la LCQ.

Dicha discusión excede el ámbito de este trabajo de investigación, pero, adelantaré que, personalmente, considero que la aplicación de las normas contenidas en el art. 146 segundo párrafo de la LCQ y del art. 1171 del CCCN deben ser aplicadas en forma armónica, buscando mantener la seguridad jurídica, sin confiscar derechos legítimos de terceros de buena fe, tenedores de boletos de compraventa.

En función del requisito de fecha cierta que exige el CCCN para hacer oponible un boleto de compraventa de un inmueble frente a la masa de acreedores de un proceso concursal y/o falencial, se alza un corriente de opinión que postula que para verificar la existencia real de la compraventa concertada con anterioridad a la apertura concursal y, por ende, que el adquirente del inmueble mediando boleto triunfe en la acción de oponibilidad ejercida en el proceso concursal, resulta necesario que el boleto tenga fecha cierta o exista certidumbre fáctica de su existencia anterior a la apertura del concurso[7]. Ello, por supuesto sumado a los demás requisitos exigidos por el art. 146 de la LCQ.

Por ello, hasta aquí, podemos ver que existen distintas posturas doctrinarias en relación a los requisitos exigidos por la ley para que el boleto de compraventa sea oponible al concurso. Por un lado, aquellos que sostienen que únicamente hay que cumplir con los requisitos establecidos por la LCQ, por ser la ley especial que rige la materia. Y, por el otro, aquellos que enfatizan también en el cumplimiento del requisito que agrega el CCCN sobre la necesidad de que el boleto posea fecha cierta.

IV. El requisito de la fecha cierta [\[arriba\]](#)

Ahora bien, corresponde entonces analizar el único requisito que se encuentra al menos cuestionado por cierta parte de la doctrina, que es la fecha cierta.

El art. 317 del CCCN regula dicho instituto, que en el código de Vélez, se encontraba regulado en el art. 1035. En el nuevo articulado, se ha ampliado considerablemente la posibilidad de demostrar la fecha cierta de un documento.

En este sentido, el art. 317 establece que los instrumentos privados “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. La prueba puede producirse por cualquier medio...”.

Por fecha cierta se entiende a aquella que otorga certeza de que el instrumento privado ya estaba firmado al momento de su producción o no pudo ser firmado después de su acaecimiento.[8]

La adquisición de la fecha cierta en el nuevo Código no deriva de un elenco de supuestos, como sucedía en el derogado art. 1035 del Código Civil. En su lugar, el art. 317 del CCCN consagra la oponibilidad a terceros a partir de la adquisición de esta calidad, lo que sucede con el acontecimiento “de un hecho del que resulta como consecuencia ineludible que el documento ya estaba firmado o no pudo ser firmado después”. Se contempla una gran amplitud probatoria permitiendo acreditar esta situación por cualquier medio, sin perjuicio de disponer una interpretación judicial estricta.[9]

Ello, en contraposición con el art. 1035 del Código de Vélez, que realizaba una enunciación de los casos en que los documentos privados tendrían fecha cierta. Un documento gozaba de fecha cierta cuando el mismo hubiese sido exhibido en un

juicio o en alguna repartición pública, se haya reconocido su firma ante un escribano y se encuentre firmado por dos testigos, se haya transcripto en cualquier registro público, entre otros.

Es decir que, si bien la enumeración del artículo era considerada enunciativa y no taxativa, establecía ciertos limitantes y quitaba seguridad jurídica sobre aquellas personas que tuvieran que probar la existencia de fecha cierta de un documento de carácter privado y no encuadraran dentro de alguno de los supuestos enunciados por el anterior art. 1035 del Código Velezano.

Supongamos el caso de un adquirente de buena fe, que adquiere un inmueble por intermedio de la firma de un boleto de compraventa confeccionado en instrumento privado. En el acto de la firma del boleto de compraventa, el comprador abonó más del veinticinco por ciento del precio, y lo ha hecho por transferencia bancaria. O supongamos también el caso en que, a pesar de no haberse realizado ningún pago por transferencia bancaria^[10], el adquirente por boleto tiene la posesión del inmueble con un contrato de locación vigente con fecha anterior a la presentación en concurso del enajenante.

En este caso, con la amplitud probatoria que otorga el actual art. 317 del CCCN, el pago realizado por transferencia bancaria del comprador al vendedor el mismo día de la firma del boleto, o la posesión del inmueble mediante un contrato de locación vigente de fecha anterior al concursamiento del enajenante, debería ser prueba suficiente para que se tenga por cumplido el requisito de la fecha cierta. Supuesto que podría haber sido más dificultoso, si aún estuviese vigente el Código Civil.

En este sentido, si los jueces pretender exigir al tenedor de un boleto de compraventa, el requisito de la fecha cierta, es que considero que con la reforma del CCCN al anterior art. 1035, siendo el actual 317, y su conjugación con los arts. 1171 del nuevo Código y el art. 146 de la LCQ, la amplitud probatoria de la fecha cierta del documento, debe ser un hito esencial en pos de no vulnerar derechos ya adquiridos por terceros de buena fe, frente a la masa concursal.

V. Conclusión [\[arriba\]](#)

El boleto de compraventa de un inmueble será oponible al concurso y/o quiebra del enajenante siempre que el tercero adquirente lo sea de buena fe y tenga más del veinticinco por ciento del precio abonado. Ello es lo que exige el segundo párrafo del art. 146 de la LCQ.

Lo expuesto, sin perjuicio de que, conforme el art. 1171 del CCCN, es necesario también que el boleto posea fecha cierta.

La cuestión se encuentra en dilucidar si esta última exigencia es de cumplimiento esencial, -o no-, en miras a la oponibilidad del boleto de compraventa al concurso y/o quiebra del enajenante.

Me inclino por considerar conveniente que el requisito de la fecha cierta, exigido por la ley general contenida en el CCCN, debe ser considerado por los magistrados como un requisito exigible en la práctica, -a fin de evitar la celebración de contratos antedatados celebrados por el concursado con terceros de mala fe, con el único ánimo de vulnerar los derechos de los acreedores concursales del enajenante-, pero,

el análisis probatorio de la contención de fecha cierta del documento en cuestión, debe realizarse conforme la amplitud que contempla el actual art. 317 del CCCN.

Así las cosas, se otorga también mayor seguridad jurídica al tercero de buena fe que haya adquirido un inmueble por boleto de compraventa, poseyendo más del veinticinco por ciento del precio abonado, cuando el enajenante se presenta, -con posterioridad a la celebración del boleto pero con anterioridad a la escrituración del inmueble, en concurso preventivo de acreedores y/o quiebra.

Notas [\[arriba\]](#)

[1] Moia, Angel Luis, “El boleto de compraventa inmobiliaria según el Código Civil y Comercial: su configuración y oponibilidad en los concursos”, LA LEY, Cita online: AR/DOC/683/2017.

[2] Di Lella, Nicolás J, “Código Civil y Comercial unificado: impacto en materia concursal”, LA LEY, Cita Online AR/DOC/3573/2014.

[3] Con anterioridad, la ley buscaba proteger la vivienda y expresamente disponía la oponibilidad de los boletos de compraventa de inmuebles con destino a vivienda. Esta última exigencia ha sido eliminada con la reforma de la Ley N° 24.522.

[4] Sostiene Heredia que “habrá mala fe del adquirente cuando el comprador conozca la situación de insolvencia del vendedor, o incurra en fraude, colusión dolosa o antedatación” (Heredia, Pablo D.; Tratado Exegético Concursal, T 5, Buenos Aires, Ábaco, págs. 199/200.)

[5] El resaltado me pertenece.

[6] Moia, Angel Luis, “El boleto de compraventa inmobiliaria según el Código Civil y Comercial: su configuración y oponibilidad en los concursos”, LA LEY, Cita online: AR/DOC/683/2017, pág. 8.

[7] Di Lella, Nicolás J, “Código Civil y Comercial unificado: impacto en materia concursal”, LA LEY, Cita Online AR/DOC/3573/2014.

[8] Rivera, Julio César - Medina, Graciela, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo I, Thomson Reuters, La Ley, 1° ed., Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2014, pág. 726.

[9] Moia, Angel Luis, “El boleto de compraventa inmobiliaria según el Código Civil y Comercial: su configuración y oponibilidad en los concursos”, LA LEY, Cita online: AR/DOC/683/2017, pág. 12.

[10] Y más allá de las consecuencias que ello podría acarrear.