

CONCURSOS Y QUIEBRAS. Acción de revocatoria concursal. Enajenación del 50% indiviso del inmueble al condómino. Acto otorgando dentro del período de sospecha "V. Luis H. s/ quiebra s/ revocatoria concursal s/ ordinario" - CNCOM - SALA E - 11/02/2003

"En orden a la ley aplicable la Sala por mayoría, ha fijado criterio respecto de la cuestión aquí analizada, en efecto en autos "Lorenzo Soto y Cia. s/ quiebra c/ Lorenzo Soto y otros s/ ordinario" (J.A. 1999-I-96) con voto del doctor Ramírez al que adherí, se sostuvo "...que las leyes se aplican a partir de su entrada en vigencia aún a las consecuencias jurídicas preexistentes o a situaciones legales en curso por imperio de lo dispuesto en el Art. 3 del código civil" (ver "Acuario Cia. de Seguros s/ quiebra", del 4.9.96, J.A. 1997-I-110)", agregándose, con remisión a otros antecedentes ("Levin, Luis s/ concurso preventivo", del 22.9.95 y "Carlos Luke S.A. s/ quiebra s/ incidente de verificación por Edenor S.A.", del 21.7.95, que "...tal temperamento no importa violación de lo normado en la Constitución Nacional -si con ello se alude a la afectación de derechos amparados por garantías constitucionales (Art. 3 del cod. Civil)- en tanto no implica aplicación retroactiva de la nueva ley, sino la operatividad de sus efectos inmediatos sobre las situaciones jurídicas no consumadas al comienzo de su vigencia". Si bien cabe señalar que aquellas decisiones estuvieron referidas a la aplicación de otras normas 173 de la 24.522, el razonamiento resulta plenamente aplicable a situaciones como las que se plantean en estos autos en los que, además, la quiebra fue declarada ya vigente la ley 24522."

"En base al conocimiento entre el condómino adquirente y el fallido por compartir las mismas oficinas para el ejercicio de sus actividades profesionales, ser ambos profesionales del derecho, y resultar el recurrente inversor por si y por terceros en operaciones con intervención de la escribanía del fallido, como también haber conocido las dificultades económicas del notario en tanto garante de él; es inevitable concluir que al tiempo de la transferencia dominial, el adquirente del 50% indiviso conocía suficientemente el estado en que se encontraba el vendedor que tenía reclamos de acreedores propios por no haber atendido vencimientos ocurridos desde octubre de 1994.-

Y si no hubo pago del precio, o no se lo probó como era necesario, es inevitable concluir que ningún importe ingresó al patrimonio del fallido, del que en cambio si salió la mitad indivisa de un inmueble.- Es así, indudable que media perjuicio para sus acreedores al resultar empobrecido el patrimonio del fallido.-

En conclusión, se ha configurado perjuicio en el patrimonio del deudor fallido en perjuicio de sus acreedores, y en tanto se dan los demás requisitos considerados procede admitir la ineficacia los términos del Art.- 119 de la 24522 respecto de la venta del 22/12/94 como fue pedida por la sindicatura."

Copyright © elDial.com - editorial albrematica

TEXTO COMPLETO

En Buenos Aires, a los 11 días del mes de febrero del año dos mil tres reunidos los Señores Jueces de Cámara en la Sala de Acuerdos, fueron traídos para conocer los autos seguidos por: "V. LUIS H. S/ QUIEBRA S/ REVOCATORIA CONCURSAL S/ ORDINARIO", en los que según el sorteo practicado votan sucesivamente los doctores Martín Arecha, Helios A. Guerrero y Rodolfo A. Ramírez.//-

Estudiados los autos, la Cámara plantea la siguiente cuestión a resolver:

¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada de fs. 348/87?

El Señor Juez de Cámara, doctor Arecha dice:

1.- El síndico de la quiebra del Esc. Luis H. V. promovió acción revocatoria concursal respecto de la compraventa del 50% indiviso del inmueble de la calle Florida 375 piso 4º "A" de Capital, inmueble enajenado el 22.12.94 por el Esc. V. a su condómino Dr. Carlos Aron Cadoche.- Incluyó en el reclamo el pedido de indemnización de daños y perjuicios.- Explicó que el adquirente conocía al tiempo de la operación que el vendedor se encontraba en estado de cesación de pagos, como también que había sido formalizada en el período de sospecha. Sostuvo que el comprador compensó en esa negociación créditos personales y de, terceros;; y que en precio que se decía abonado, era inferior al de mercado, puntualizando que no estaba probado que se hubiera efectivamente pagado.-

El Dr. Cadoche negó que al tiempo de esa operación el vendedor se encontrara en cesación de pagos, como también que hubiera conocido ese estado de insolvencia. Admitió tener amistad con V. por haber compartido durante varios años la oficina de la calle Florida. Explicó que no () pudo intervenir en el trámite de la determinación de la fecha de cesación de pagos, señalando que le fueron cerradas las vías y que en definitiva la determinación del 1.10.94 no le resultaba oponible. Negó haber realizado inversiones por si y por terceros por intermedio de la escribanía V.. Afirmó que el precio de la compraventa lo pagó antes de la escrituración que además resultaba justo y adecuado al del mercado inmobiliario. Negó haber ocasionado daños y perjuicios y pidió el rechazo de la demanda.-

El Esc. V., compareció y se limitó a constituir domicilio (fs.- 42)).-

2.- La sentencia de fs. 348/87 después de reseñar las posiciones asumidas por las partes, explicó el planteo dual de la sindicatura concursal toda vez que al promover la acción se había fundado en el Art. 119 de la 24.522, en tanto que al alegar se refirió al Art. 122, inc. 3º de la 19.551, y tras detallada y extensas consideraciones doctrinarias y jurisprudenciales determinó que el caso debía ser juzgado bajo la ley vigente al tiempo en que ocurrieron los hechos, es decir la 19.551 y bajo ese encuadre consideró reunidos los requisitos de ley para juzgar la operación ineficaz de pleno derecho.-

Sin embargo, también se analizó el caso bajo las pautas del Art. 119 de la 24.522, concluyendo que el adquirente conoció o debió conocer al tiempo de la operación que el Esc. V. se encontraba en estado de insolvencia, y la transferencia dominial había sido realizada dentro del que fue determinado como período de sospecha y con perjuicio para los demás acreedores.-

En cuanto a los daños y perjuicios se consideraron procedentes desde la fecha en que se decretó la quiebra, determinándolos en el valor locativo establecido en U\$S 1.474, mensuales con intereses.-

Impuso las costas a ambos demandados.-

3.- Dedujo recurso el accionado Dr. Cadoche (fs. 392) lo fundó en fs.- 402/36, el traslado dispuesto fue respondido por el síndico concursal (fs.- 445/57).-

4.- La Fiscalía de la Cámara emitió dictamen propugnando la confirmación de la sentencia (fs. 469/71).-

5.- Antes de ingresar a la consideración de los agravios, deben atenderse dos cuestiones previas; una la referida a la nulidad planteada en fs. 435 vta./36 y otra el pedido de medidas para mejor proveer que el recurrente pide en ésta instancia.-

5.-a) La nulidad se sostiene con pie en que el síndico habría actuado por el concurso -la masa de los acreedores- y por el fallido, configurándose un conflicto de intereses que nulificaría el proceso.-

El planteo no procede, ya que el fallido fue debidamente citado al proceso y compareció (fs. 42); basta ello para desestimar la nulidad reprochada al no darse el supuesto referido por el nulificante, el fallido intervino de modo personal y el síndico lo hizo como funcionario concursal por la masa.-

5.-b) En orden a medidas solicitadas -informes a la A.F.I.P.- para probar que pagó efectivamente el precio de la compraventa y a la Dirección Nacional de Recaudación Previsional- con el objeto de acreditar que no tenía personal en relación de dependencia, ninguna de ellas es admisible, pues debieron ser ofrecidas oportunamente en la instancia anterior, y si por vía de hipótesis se invocara que el referido al personal surgiera de lo expuesto en la sentencia, tampoco procedería, pues como se verá en las consideraciones que seguirán, esa cuestión no tiene incidencia como la que pretende asignársele, con lo cual deviene innecesaria esa información.-

Tampoco procede admitir esas medidas para mejor proveer.-

6.- Ingresando al fondo del planteo, el primer y principal reproche se refiere a la fundamentación jurídica en el Art. 122, inc. 3° de la 19.551, cuando la acción se había fundado en el Art. 119 de la 24.522. Sostiene en tal sentido que la 19.551 no era la ley aplicable al caso que no lo regía. Sustancialmente, cuestiona la fecha fijada para el inicio del período de sospecha, afirma que su parte fue limitada en su derecho para intervenir en el proceso de la quiebra para la determinación, afirmando que al tiempo de la transferencia dominial el vendedor no se encontraba en estado cesante; sostiene haber pagado efectivamente el precio estipulado por el 50%- indiviso de la propiedad -además del de otras dos unidades complementarias- negando que hubiera mediado compensación como las que se refieren en el decisorio. En esa misma línea alega que el precio se correspondió con el valor de los inmuebles, e incluso fue un poco superior -según sus cálculos- afirmando que no hubo perjuicio para los acreedores concursales, como también que el importe fijado como valor del arriendo mensual en base en una pauta del 1,5% mensual del valor del bien resulta excesivo.-

6.-a) Tal como han sido expuestas las quejas, la cuestión prioritaria es la referida al encuadre jurídico del caso, bajo el régimen de la 19.551 o de la 24.522.-

Al promover la demanda el síndico fundó el derecho en la ley 24.522 (fs. 7), luego al alegar sostuvo que por vía de la 19.551 -vigente el tiempo de la transferencia de dominio- el acto resultaba ineficaz de pleno derecho (Art.- 122 inc. 3º, fs. 337), sin embargo al concluir esa presentación afirmó que también debía ser declarado ineficaz conforme al "...Art. 119 LCQ..." referencia indudable a la 24.522, de modo que no ha mutado la fundamentación originaria, sino que en todo caso explicó que por una u otra ley, la operación cuestionada era susceptible de ser declarada ineficaz.-

En orden a la ley aplicable la Sala por mayoría, ha fijado criterio respecto de la cuestión aquí analizada, en efecto en autos "Lorenzo Soto y Cia. s/ quiebra c/ Lorenzo Soto y otros s/ ordinario" (J.A. 1999-I-96) con voto del doctor Ramírez al que adherí, se sostuvo "...que las leyes se aplican a partir de su entrada en vigencia aún a las consecuencias jurídicas preexistentes o a situaciones legales en curso por imperio de lo dispuesto en el Art. 3 del código civil" (ver "Acuario Cia. de Seguros s/ quiebra", del 4.9.96, J.A. 1997-I-110)", agregándose, con remisión a otros antecedentes ("Levin, Luis s/ concurso preventivo", del 22.9.95 y "Carlos Luke S.A. s/ quiebra s/ incidente de verificación por Edenor S.A.", del 21.7.95, que "...tal temperamento no importa violación de lo normado en la Constitución Nacional -si con ello se alude a la afectación de derechos amparados por garantías constitucionales (Art. 3 del cod. Civil)- en tanto no implica aplicación retroactiva de la nueva ley, sino la operatividad de sus efectos inmediatos sobre las situaciones jurídicas no consumadas al comienzo de su vigencia". Si bien cabe señalar que aquellas decisiones estuvieron referidas a la aplicación de otras normas 173 de la 24.522, el razonamiento resulta plenamente aplicable a situaciones como las que se plantean en estos autos en los que, además, la quiebra fue declarada ya vigente la ley 24.522.-

6.-b) Definido ese encuadre, procede analizar si conforme las críticas del demandado Dr. Cadoche, la acción de recomposición del patrimonio del fallido debe prosperar, es decir si se dan los requisitos que determina la ley para su procedencia: i) acto otorgado dentro del período de sospecha, ii) si fue realizado con conocimiento del adquirente del estado de cesación de pagos del enajenante y iii) existencia de perjuicio para la masa; todos aspectos que han sido controvertidos con desarrollo de extensos y elaborados fundamentos por el apelante.- 6.-b.i) El inicio del periodo de sospecha fue determinado al 1.10.94, en tanto la quiebra se decreto el 2.10.95.-

Como la escrituración traslativa de dominio del 50% indiviso de la oficina de la calle Florida lleva fecha del 22.12.94, esta operación resulta comprendida en ese período, no obstante, el recurrente cuestiona el cómputo del inicio en octubre de 1994, afirma que no le fue permitido cuestionarlo en el trámite de la quiebra, que le fueron cerradas las vías.-

De las constancias del incidente de impugnación de la fecha de cesación de pagos (expte. 44.234), no resulta exacta la afirmación del recurrente. Efectivamente, promovió incidente impugnando esa fecha determinada con base en lo informado por el síndico concursal. El 3.8.99 recayó resolución, la cual luego de algunas alternativas procesales quedó firme, en la que se dispuso declarar concluido el incidente, y se juzgó que la cuestión -atendiendo a las particularidades del caso- debía ser ejercida en el marco de esta revocatoria concursal (fs.- 35/9 del incidente). En conclusión, no le fueron cerradas las vías al recurrente ni fue coartado en el ejercicio de sus derechos como se sostiene en la queja.-

Precisamente es aquí -en este proceso- donde el Dr. Cadoche cuestionó ese dies a quo, en tanto argumentó que debió fijarse en fecha posterior al 1.10.94, que ello ocurrió en el

transcurso de 1995 cuando el deudor no atendió los compromisos de deudas previamente renegociadas reiterando la posición sustentada en aquél incidente.-

La fecha establecida (1.10.94) se determinó tomando en consideración la existencia de deudas impagas en ese mes de octubre 1994, aspecto que es criticado con fundamento en la existencia de renegociaciones que descartarían calificar la configuración de ese estado cesante del notario.- No se controvierte el vencimiento de las deudas con Rojzen y Arslanian en octubre de 1.994. Ahora bien, si existieron esas renegociaciones, surgiría que tampoco en el transcurso de 1995 se habrían pagado esas deudas, de modo que el período de sospecha se inició en la fecha original del vencimiento; véase que quién promovió el pedido de quiebra en abril de 1995 fue precisamente Rojzen por la falta de pago de un pagaré de U\$S 22.000 vencido en aquella fecha anterior (octubre 1994), con lo cual, reitero que de haber mediado tal acuerdo, la falta de atención en debido tiempo de la refinanciación lleva a retrotraer los efectos de la desatención del pago al originario incumplimiento (Conf. ésta Sala, en "Compañía Técnica Instrumentación y Montaje S.A. s/ quiebra", del 24.10.95).- Por otra parte, lo relativo a la existencia de las renegociaciones no se encuentra demostrado, constituyendo argumentaciones sin apoyo en los hechos acreditados y por tanto dogmáticas.-

Se agrega a ello, la declaración en el incidente de averiguación patrimonial de Alesso, que refirió desempeñarse para el escribano atendiendo lo relativo a inversiones canalizadas por la escribanía, dijo que el Dr. Cadoche era inversor por sí y terceros, y agregó (fs. 1104 de aquellas actuaciones) que existieron desaveniencias entre los nombrados, con motivo de las cuales el Esc. V. se retiró de la oficina que ambos compartían -lo que ocurrió en época de la transferencia dominial de la oficina- pasando V. a trabajar en otras más reducidas en el mismo edificio.-

De tal modo, la fecha del 1.10.94 como del inicio del curso del período de sospecha e inicio de la cesación de pagos del Esc. V., resulta ajustada a derecho y no queda desvirtuada con la argumentación del demandado recurrente.-

6.-b.ii) En orden al conocimiento del Dr. Cadoche sobre el estado cesante del escribano, constituye el segundo de los requisitos legales.-

Se sostiene que en diciembre de 1994 el ahora fallido llevaba una vida "rumbosa", que habitaba un departamento en una zona exclusiva, que contaba con automóviles caros y que las vacaciones de enero de 1995 las pasó en Punta del Este, República Oriental del Uruguay. También se afirma que para esa época cumplía sus compromisos económicos como surge de los pagos realizados a la A.F.I.P. y de las declaraciones de los testigos que no refieren hechos reveladores de cesación de pagos para fines de 1994.- Particularmente, cuestiona el Dr. Cadoche que se hubieran tomado para fundar la decisión las declaraciones de su parte en el incidente de averiguación patrimonial, argumentando que en esa ocasión declaró como testigo, mientras que en estos autos es sujeto demandado, lo que impide dar valor a aquéllas testimoniales formuladas en el incidente y que consecuentemente les resta todo valor probatorio en este proceso.-

Encuentro razón al cuestionamiento, ciertamente lo que declaró como testigo no puede ser tomado en su contra aquí, por ser distinto el objeto del proceso de averiguación de este de recomposición patrimonial, y diferente la calidad en que intervino en el primero, con obligación de decir verdad, de la que le corresponde en éste, en que es demandado por ineficacia de la operación de compraventa en la que participó como adquirente, toda vez

que tal situación podría limitar su derecho de defensa amparado por la Constitución Nacional.-

De todos modos, el demandado admite que compartía la oficina con el Esc.- V., que era titular del 50% adquiriendo el otro 50% indiviso del nombrado notario, de quién era amigo y con quién compartió esas instalaciones durante aproximadamente ocho años.-

Resultan relevantes los dichos del testigo Alesso, que refirió que el, Dr.- Cadoche realizada inversiones por sí y por terceros con intervención de la escribanía, de modo que seguramente conocía la evolución y actividad del escribano. Particularmente relevante es la finalización de esa relación en diciembre de 1994 que culminó con el traslado de V. de esa oficina a otras dependencias reducidas dentro del mismo edificio. Si a ello se agrega el conocimiento recíproco y el ser ambos profesionales del derecho, resulta ineludible concluir que existieron circunstancias especiales que llevaron a esa finalización del condominio así como de la relación entre ambos.-

Empero se ha sostenido la vida rumbosa del escribano, pero no hay prueba, con entidad suficiente, que permita admitir la certeza de esa afirmación.- Por el contrario, los dichos de Alesso, demuestran que existieron circunstancias con cierta gravedad que llevaron a cortar la relación entre el escribano y su copropietario, con perjuicio para V. que debió trasladarse a otras instalaciones menos confortables dentro del mismo edificio, hechos que habían ocurrido contemporáneamente a la instrumentación de la compraventa como ya fue dicho.-

Uno de los argumentos utilizados para cuestionar la decisión radica en que en la oficina el Dr. Cadoche no contaba con personal dependiente para que colaborara con él, de modo que no pudo conocer lo que, ocurría en el ámbito de la escribanía.-

La argumentación es inconducente. Admitiendo que no contaba con personal, la labor de abogado no debió ser estática sino por el contrario exigiéndole realizar variadas tareas de oficina, de modo que el conocimiento de lo que ocurría en el ámbito de la escribanía resultó ser más directo que el que pudo recibir de haber tenido dependientes.-

Se agrega a lo expuesto, que el Dr. Cadoche, que dijo ser acreedor del fallido no se presentó a insinuar sus acreencias -que no fueron cuestionadas como tales-, se trata evidentemente de un comportamiento que no se adecua al normal y corriente de las personas,- pues quién es acreedor usualmente requiere el pago o bien arbitra los medios para obtenerlo; en este caso tuvo que haber pedido verificación de su crédito. En consecuencia, si el recurrente era acreedor como lo sostiene, y no pidió la verificación, o renunció a su crédito -lo cual es de interpretación restrictiva- o fue compensado o de algún modo desinteresado, tal actitud del acreedor resulta un aspecto no menor cuando no ha quedado probado el pago efectivo del precio por la transferencia dominial.-

En base al conocimiento entre el Dr. Cadoche y V. por compartir las oficinas de la calle Florida para el ejercicio de sus actividades profesionales, ser ambos profesionales del derecho, y resultar el recurrente inversor por sí y por terceros en operaciones con intervención de la escribanía V., como también haber conocido las dificultades económicas del notario en tanto garante de él; es inevitable concluir que al tiempo de la transferencia dominial, el adquirente del 50% indiviso conocía suficientemente el estado en que se encontraba el vendedor que tenía reclamos de acreedores propios por no haber atendido vencimientos ocurridos desde octubre de 1994.-

6.-b.iii) En orden al requisito del perjuicio se niega su configuración por haber mediado pago del precio de la compraventa además de sostener que el acordado era el equivalente el

valor de mercado del 50% indiviso.- Es de puntualizar que lo referido al precio que se dijo acordado no es el tema central en el caso, ni tiene incidencia para determinar si existió o no perjuicio. En realidad el que se dijo pagado no resulta notoriamente alejado del que surge del informe de fs. 194 con las correcciones que corresponden por dimensiones y la exclusión de otras unidades no comprendidas en esta acción de revocatoria.-

Argumenta, en lo que en cambio si cuenta con entidad recursiva, que no hubo perjuicio ya que el Esc. V. cobró el precio correspondiente a la compraventa inmobiliaria, con lo cual y siguiendo la tesis del Doctor J. C.- Rivera, el patrimonio del deudor no se habría empobrecido o disminuido como consecuencia del acto; se habría producido la sustitución en el patrimonio del deudor-fallido de un bien por otro (conf. "Instituciones de derecho concursal", T.II, p. 127/8).-

Ciertamente, no se escapa considerar la posibilidad de la sustitución de un bien de difícil ocultamiento por otro de fácil elusión, que pueda llegar a configurar perjuicio -tesis de Mosset Iturraspe- (citado por Rivera, en p.- 128), no obstante lo cierto es que en el caso no se probó el pago de precio pero el bien si salió registralmente del patrimonio del ahora fallido, y es en esa situación que se configura el perjuicio que requiere el Art. 119 de la 24.522.-

Las partes coinciden en señalar que en el acto de la escrituración no hubo pago de dinero en efectivo en presencia del notario interviniente, ha dicho el Dr. Cadoche que lo hizo efectivo antes de ese acto, incluso relatando pormenores para evitar trasladar dinero efectivo.-

Empero ninguna prueba se ha cumplido para demostrar los hechos referidos por el demandado, sin que fuera necesaria la redargución de falsedad de la escritura pues lo cuestionado fue sólo lo que los intervinientes -comprador y vendedor- manifestaron ante la escribana, cuestión que puede desconocerse sin necesidad de redargución de falsedad y que en esas condiciones necesita ser probada ya que no se trata de un hecho pasado ante, el oficial público del que éste de fe, sino de dichos de los intervinientes ante ese notario (conf. Art. 993 del cod. civil y ésta Sala en "Kvitko, Mario E. s/ quiebra c/ Kvitko, Mario,E.", del 6.6.95).-

Y si no hubo pago del precio, o no se lo probó como era necesario, es inevitable concluir que ningún importe ingresó al patrimonio del Esc.- V., del que en cambio si salió la mitad indivisa de un inmueble.- Es así, indudable que media perjuicio para sus acreedores al resultar empobrecido el patrimonio del fallido.-

En conclusión, se ha configurado perjuicio en el patrimonio del deudor fallido en perjuicio de sus acreedores, y en tanto se dan los demás requisitos considerados procede admitir la ineficacia los términos del Art.- 119 de la 24.522 respecto de la venta del 22.12.94 como fue pedida por la sindicatura.-

7.-También se hizo lugar a los daños y perjuicios, que se determinaron en el equivalente al valor locativo-del 50% indiviso- de la oficina, desde la fecha de la quiebra, importe que se fijó en U\$S 1.475, mensuales más los intereses.-

Fue apelada la admisión de esa indemnización como también el monto establecido.-

En cuanto al primero de esos agravios,;en tanto procede la demanda por ineficacia, la de daños y perjuicios que le accede y es consecuencia de aquella también resulta admisible.-

Otra cosa ocurre con el importe del valor locativo mensual fijado para cubrir los daños y perjuicios. El recurrente lo reprocha de excesivo, por estar calculado sobre la base del 1,5% del valor del 50% del inmueble transferido.-

La argumentación recursiva resulta en mi apreciación, en cierta medida razonable.-

Para determinar esa reparación, debe partirse del valor del inmueble objeto de la acción, tomar el 50% indiviso transmitido y establecer cual pudo ser la renta estimada mensual del arriendo. Partiendo del valor asignado por el perito en fs.194 y de la superficie de 178 mts.2, de la oficina al precio para 1994 de U\$S 1.100, cabe atribuir un valor de U\$S 97.900, al 50% referido. Tomando como rédito razonable un 8% anual, la renta -arriendo mensual resulta de us\$ 652- importe que debería haber pagado por todo el tiempo indicado en la sentencia apelada.-

Sin embargo, durante la tramitación del recurso fueron dictadas las leyes que declararon la emergencia social, económica, administrativa, financiera y cambiaria de la Nación, con lo cual en su caso corresponderá decidir los eventuales planteos en la etapa de ejecución de la sentencia, sin que corresponda en esta ocasión, adelantar parecer.-

8.-También se argumenta en relación a la existencia de una hipoteca sobre la unidad y un contrato de locación en favor de terceros e invocados en la contestación.-

He observado que la locación aparece celebrada después de haber aparecido gravada la unidad con garantía hipotecaria, en cuya escritura de constitución se prohibió la locación de las unidades dadas en garantía.-

La constitución de ese gravamen como la celebración y efectos del contrato de alquiler serán cuestiones que deberán ser decididas en la etapa de cumplimiento de la presente sentencia, por lo cual en tanto no han sido siquiera citados los posibles interesados, la cuestión tendrá que ser atendida oportunamente en la medida que existan planteos de sujetos legitimados.-

9.- En conclusión y por lo expuesto, corresponde y propongo al Acuerdo: a) desestimar la nulidad y las medidas para mejor proveer solicitadas y consideradas sub 5, b) confirmar la sentencia de fs. 348/87, difiriendo a la etapa de ejecución lo considerado en sub 7 y 8.-

Las costas de esta segunda instancia se imponen al recurrente que resulta sustancial y principalmente vencido (Art. 68 del cod. procesal).-

El Señor Juez de Cámara, doctor Guerrero dice:

Adhiero a la solución propiciada por el Magistrado preopinante disintiendo sólo en cuanto a la aplicación al caso de la ley 24.522 por iguales consideraciones efectuadas, en los autos "Frigorífico Moreno s/ quiebra actuaciones separadas de declaración de ineficacia pedida por el síndico (Art. 122, inc. 3° ley 19. 551) ", del 26. 3. 97, en los que sostuve que debía aplicarse la ley vigente al momento de los hechos.-

El Señor Juez de Cámara, doctor Ramírez, adhiere al voto del doctor Arecha.-

Con lo que termina este Acuerdo, que firman los Señores Jueces de Cámara doctores (en disidencia parcial)

Buenos Aires, 11 de febrero de 2003.-

Y VISTOS:

Por los fundamentos del acuerdo precedente, se resuelve: 1) no hacer lugar a la nulidad solicitada ni a las medidas para mejor proveer solicitadas, 2) confirmar la sentencia de fs. 348/87 y 3) por los fundamentos de la ponencia, diferir a la etapa de ejecución lo referido a la modalidad de pago de los daños y perjuicios y lo relativo a la existencia y efectos de la hipoteca y contrato de locación invocados por el demandado Dr. Cadoche. Las costas de esta segunda instancia se imponen al recurrente que resulta sustancial y principalmente vencido (Art. 68 del cod. procesal).-

FDO.: Martín Arecha, Rodolfo A. Ramírez y Helios A. Guerrero. Ante mí: Fernando G.- D' Alessandro

Excma. Cámara:

1. Mediante la sentencia de fs. 348/387, el juez hizo lugar a la acción revocatoria concursal instada por la sindicatura y declaró ineficaz la venta de la parte indivisa de un inmueble (50%) realizada por el fallido al otro codemandado (una persona de apellido Cadoche, quien, a su vez, era titular del otro 50%). Además, condenó a este último a abonar a la quiebra el 50% del valor locativo del inmueble, desde la fecha de la declaración falencial hasta el efectivo pago y puesta a disposición del bien.-

2. Aquél apeló (fs. 392, 402/436). Dio argumentos tendientes a demostrar su desconocimiento respecto del estado de cesación de pagos del vendedor, aquí fallido, la inexistencia de fraude y su buena fe. Sostuvo haber probado el pago del precio. Pretendió derivar en la legalidad del negocio y en la improcedencia de la ineficacia y de la retribución a su cargo que el a quo decretó.-

3. (a) Los argumentos del apelante se orientan, en gran medida, como adelanté, a intentar demostrar la inexistencia de fraude en el acto cuestionado.-

Sin embargo, opino que este último extremo no resulta dirimente en la especie. Pienso, tal como lo ha sostenido esta Fiscalía antes de ahora, que, para declarar la ineficacia de un acto en la acción revocatoria concursal, no es necesario que exista fraude, sino que haya sido realizado durante el período de sospecha y con conocimiento del estado de insolvencia por parte del tercero (cfr. mi dictamen 70.080, in re "Ostrimet SA c/ M. Royo SACIFI s/ ord.", cfr. sala C, 30.12.94). Eso es lo que dispone el Art. 119 de la ley 24.522 (cfr. 123 ley 19.551).-

Corresponde, pues, analizar estos extremos, además de la existencia de perjuicio a la quiebra, a efectos de determinar si lo resuelto por el a quo fue correcto.-

(b) No hay cuestión respecto a que la compraventa se celebró en periodo de sospecha. El 1-10-94 fue establecido como fecha de inicio de la etapa de cesación de pagos. La escritura que aquí se invoca aparece fechada el 22-12-94. El juez destacó (y no fue controvertido eficazmente por el recurrente) que, en el incidente de impugnación respectivo, fueron rechazadas las cuestiones respecto de la aludida fecha de inicio del período de impotencia financiera, de modo que quedó firme.-

(c) Respecto del conocimiento del estado de insolvencia del deudor de parte del comprador aquí apelante, en el momento de celebrarse la compraventa, considero que existen poderosos y suficientes indicios que autorizan tenerlo por configurado.-

En efecto, no fue eficazmente desvirtuado por el recurrente que él y el fallido tenían una relación de amistad (conf. afirmaciones del propio Cadoche, fs. 32 y 88) y además profesional (fs. 32 vta.). Compartían la misma oficina (el inmueble en cuestión, fs. 88), de la cual eran condóminos, titulares cada uno de un 50% indiviso. El fallido prestó funciones como escribano dentro del registro notarial a cargo de la esposa del apelante (f s. 32 vta. , 88) . También, éste fue garante del quebrado (cfr. fs. 32 cit., 87). Tales circunstancias, en mi parecer, configuran un cuadro demostrativo de la relación de confianza que los unía.-

Además, no es poca cosa, a los efectos del caso, advertir que la venta inmueble se hizo, precisamente, según declaraciones del propio fallido obrantes en los autos principales (- audiencia del 7-12-95-, no refutadas por el apelante, referidas por el juez y por el síndico, vgr. fs. 338), para hacer frente a las deudas que tenía con Cadoche, por préstamos recibidos de él, y de clientes suyos. Esta situación del aquí quebrado, de tener que recurrir a préstamos y de tener que desprenderse de importantes activos no líquidos para hacer frente a sus deudas, difícilmente pudo haber sido ignorada por el apelante, cuando a él le fue transmitida la propiedad del bien del caso.-

Considero, pues, que la conclusión del a quo en cuanto a tener por demostrado el conocimiento de la cesación de pagos por parte del comprador, aquí apelante, fue correcta.-

(d) El recurrente también hizo hincapié en la prueba del pago del precio.- Invocó que se había documentado en un instrumento público no redargüido de falsedad.-

En mi parecer, la cuestión del caso no transitó por los carriles de la falsedad o veracidad material de la aludida pieza. Aun cuando dicha escritura documenta una supuesta venta, no existen constancias fehacientes del efectivo ingreso del dinero a las arcas del fallido, es decir, del pago del precio (ni siquiera fue refutado que el valor consignado fue notablemente inferior al de mercado). En efecto, la escritura no acredita el ingreso de los fondos, puesto que en ella sólo consta una manifestación del fallido en el sentido de haberlos recibido con anterioridad, sin que tal extremo, insisto, hubiese sido demostrado.-

Mas aun, a mi entender, corresponde tener por cierto que el precio nunca fue percibido. El propio fallido admitió que la venta fue causada en las deudas que tenía con Cadoche y con clientes de él y que de tal operación no quedó remanente alguno (Conf. referencia citada en el párrafo precedente).-

El apelante (quien, en realidad, admitió expresamente su calidad de acreedor del quebrado, fs. 87), no desconoció tales manifestaciones de aquél, sino que sólo sostuvo (fs. 33) que. las había hecho en " ... un estado de confusión propio de quien afrontó una situación como la pérdida de su registro notarial y su declaración de quiebra, a más de las múltiples denuncias penales en su contra, así como a tener que justificar un estado de cesación de pagos para evitarse otras acciones ..." (sic, fs. 33). Estos argumentos no alcanzan, a mi juicio, las aludidas declaraciones del propio quebrado vendedor, que constituyeron, en el contexto del caso, una verdadera confesión. Además, resulta incongruente esto que hace el apelante, en cuanto afirma, simultáneamente, que el fallido formuló esas aseveraciones en un estado de confusión y alteración emocional y, paralelamente, insinúa que tuvo la frialdad y claridad mental para, prácticamente, "inventar" un estado de insolvencia justificante.-

Es decir, en lo que en este punto interesa, estos argumentos del recurrente no controvierten la idea de que nunca ingresó el precio consignado como contraprestación por la venta del inmueble. Tal circunstancia permite, a mi juicio tener por configurado el perjuicio a los acreedores. El menoscabo es, en mi parecer, evidente, a partir de que, mediante ese mecanismo, se intentó sustraer del patrimonio concursal uno de los activos más importantes, sin haberse probado debidamente una contraprestación, con la consecuente afectación -insisto- de los derechos de aquellos.-

(e) La cuestión acerca de que el magistrado había resuelto la cuestión con base en la derogada ley 19.551, Art. 122:3, en lugar de aplicar la actual ley concursal, en perjuicio del recurrente, queda desvirtuada a partir de lo que el magistrado expresó en dicha resolución. El a quo señaló que cualquiera sea el encuadre que se le dé a esta acción (119 ley 24. 522 o 122: 3 ley 19. 551) igualmente se llegaría a la misma conclusión, es decir, que debía hacerse lugar a la revocatoria requerida respecto de la operación del caso (fs. 354).-

Destaco que la reforma del Art. 118 de la ley 24.522, en cuanto suprimió la dación en pago como supuesto de ineficacia de pleno derecho, no determinó que ésta se haya convertido en un caso inatacable. Cualquier situación que comprometa la par conditio creditorum puede ser juzgada en el ámbito de la acción prevista por el Art. 119 de la actual ley Concursal (cfr. dictamen de esta Fiscalía 75.180,. 21-6-96, "Acuario Cía de Seguros SA s/ liquidación judicial forzosa";; cfr. Iglesias, José A., "Concursos. Las reformas a la ley", Pág. 181).-

(f) En suma, por las razones que desarrollé en este dictamen, considero que, fue correcta la decisión del a quo en cuanto declaró la ineficacia de la aludida compraventa a la luz de lo previsto en el Art. 119 de la actual ley concursal. Se demostró que el acto tuvo lugar en el período de sospecha, que había conocimiento del estado de impotencia patrimonial del ente y que hubo perjuicio a la quiebra.-

4.Por lo expuesto, opino que corresponde confirmar el auto apelado.-

Tal mi dictamen.-

Buenos Aires, abril 10 de 2002.//-