



Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial
SALA D

60363/2009/3 – JULIÁN, HUGO MARIO s/ QUIEBRA s/ INCIDENTE DE ESCRITURACIÓN PROMOVIDO POR CHEMIN, NORMA Y OTRO.

Buenos Aires, 30 de octubre de 2025.

1. Los incidentistas apelaron la resolución dictada en fs. 200/202, en cuanto rechazó el pedido de escrituración de cierta parte indivisa del inmueble sito en la calle Cañada de Gómez 1385 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El memorial que sostiene el recurso deducido en fs. 203 obra en fs. 205/208, y fue resistido tanto en fs. 210/217 por la acreedora hipotecaria oportunamente citada a juicio, señora Andrea Bettina Cavallaro, como por la sindicatura interviniente en fs. 225.

La señora Fiscal General ante esta Cámara fue oída en fs. 232/235.

2. Corresponde inicialmente señalar que oportunamente la señora Norma Chemín y su hijo, señor Martín Ariel Campos, promovieron estas actuaciones con el objeto de obtener la escrituración de una parte indivisa del inmueble sito en Cañada de Gómez 1385 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Invocaron que en fecha 30.12.1996 el señor Carlos Campos, difunto marido y padre, respectivamente, de los incidentistas, suscribió con el fallido, señor Hugo Mario Julián, un boleto de compraventa mediante el



cual habría adquirido la parte indivisa de un departamento ubicado en planta baja -departamento 4°- del domicilio antes indicado. Afirmaron que en aquella ocasión se abonó el 100 % del precio en efectivo, y que la operación se llevó a cabo en la inmobiliaria “Maluma”, ubicada en el barrio de Liniers.

Alegaron que nunca se llevó a cabo la escrituración del inmueble por exclusiva inacción del fallido, quien años más tarde hipotecó dicho bien.

La acreedora hipotecaria, señora Andrea Bettina Cavallaro, fue citada a juicio y se presentó en autos oponiéndose a la pretensión de los incidentistas.

En tal contexto, el señor juez de grado desestimó la pretendida escrituración, por considerar que en el caso no habían sido acreditados los requisitos de admisibilidad previstos en los arts. 146 de la ley 24.522 y 1171 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Tal decisión fue cuestionada por los incidentistas, cuya apelación concita la atención de este Tribunal.

3.a) Descripto el escenario fáctico que gobierna el caso, cabe de seguido recordar que, en cuanto aquí interesa, el art. 146 de la LCQ prevé que “...*Los boletos de compraventa de inmuebles otorgados a favor de adquirentes de buena fe, serán oponibles al concurso o quiebra si el comprador hubiese 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*”.

Por su parte, debe tenerse también en consideración la previsión contenida en el art. 1171 del Código Civil y Comercial de la Nación, cuya operatividad y aplicación al caso se halla incontrovertida.

Tal precepto legal establece, en lo pertinente, que “...*Los boletos de*



(...) fecha cierta otorgados a favor de adquirentes de buena fe son oponibles al concurso o quiebra del vendedor si se hubiese abonado como mínimo el veinticinco por ciento del precio...”.

b) Sentado ello y con base en el marco legal aplicable en la especie, corresponde de seguido dirimir si aquí los pretensores han logrado acreditar los requisitos de procedencia previstos en las normas precedentemente transcritas; esto es, asumida la existencia de buena fe y que el boleto se refiere a un inmueble, si tal instrumento posee fecha cierta (como lo exige el art. 1171, CCyC, complementando al art. 146, LCQ) si ha quedado acreditado el pago del precio, al menos en el porcentual mínimo exigido legalmente para hacer operativa su oponibilidad frente a la quiebra del vendedor.

Se adelanta que la respuesta que se impone es negativa.

Ello es así, pues:

(i) El instrumento en que se sustentó el reclamo carece de fecha cierta, circunstancia que incluso fue evidenciada por la Representante del Ministerio Público Fiscal, aunque luego propició la admisión de los agravios por considerar acreditada la posesión del bien (v. concretamente punto 4.2. del dictamen obrante en fs. 232/235).

Sabido es que, de acuerdo al art. 317, CCyC, 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...*”.

Y, en el caso, no fueron arrimados a la causa elementos probatorios con suficiente entidad que permitan conferir fecha cierta al boleto de compraventa en cuestión.

La posesión, en su caso, no confiere fecha cierta al instrumento de que se trata y, a todo evento, ni siquiera es ella recaudo por el art. 1171,



CCyC, o por el art. 146, segunda parte, de la ley 24.522, que establecen una solución concursal para la que carece de trascendencia la posesión del inmueble (conf. Heredia, P. y Calvo Costa, C., *Código Civil y Comercial de la Nación comentado y anotado*, Buenos Aires, 2022, t. V, ps. 143/144, n° 3.8 y sus citas). Por lo tanto, la prueba producida sobre la posesión (publicidad posesoria no registral), que es necesaria en otro escenario (el del art. 1170, CCyC), resulta indiferente en casos como el *sub examine*.

(ii) En cuanto al recaudo de admisibilidad consistente en el pago del precio, los incidentistas afirman haber abonado en efectivo el 100% del valor del bien (U\$S 53.000), y aseveraron que la operación se llevó a cabo en la inmobiliaria “Maluma”, ubicada en el barrio de Liniers de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

También alegaron que el dinero para la adquisición del bien en cuestión habría sido obtenido por la venta de otro inmueble de su propiedad, sito en la calle Oliden 570, CABA.

Ahora bien, la Sala juzga, en sentido coincidente con lo evidenciado en la anterior instancia, que los medios de prueba producidos en la causa resultan claramente insuficientes a los fines de la debida acreditación de los extremos invocados, especialmente, en cuanto al pago del precio refiere.

En efecto, obsérvese que si bien la testigo Adriana del Rosario Bianchi, vecina de los incidentistas, aseveró haber visto que éstos se mudaron de la casa ubicada en la calle Oliden, lo cierto es que según afirmó también, se habría enterado de la compra del inmueble sito en Cañada de Gómez 1385 por dichos de la propia recurrente, señora Chemín,

Como es fácil advertir, esa mera manifestación resulta insuficiente a los fines de acreditar la operación de venta de la referida vivienda de la calle Oliden 570, mediante la cual se habrían obtenido los fondos para la compra del inmueble cuya escrituración aquí se persigue.



En efecto, no fue acompañado soporte documental alguno que permita demostrar la concreción de la operación, vgr. un boleto de compraventa perteneciente a dicha propiedad, y menos aún, la inscripción de la transferencia de dominio en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Resulta, aún más, dirimente para la recta solución del caso que no se haya acreditado, con el grado de certeza que la cuestión en debate amerita, la efectiva entrega del dinero por la adquisición del inmueble sito en Cañada de Gómez 1385.

Como se mencionó precedentemente, los incidentistas afirman haber realizado la operación mediante la entrega de dinero en efectivo, lo que se habría llevado a cabo en la inmobiliaria “Maluma”, ubicada en el barrio de Liniers.

Sin embargo, ninguna prueba fue ofrecida y, por ende, tampoco producida en la causa, tendiente a acreditar tales circunstancias.

En efecto, como fuera señalado en el decisorio en crisis, no fue siquiera ofrecida prueba informativa dirigida a la mencionada inmobiliaria, a fines de demostrar la concreción de la operación.

Tampoco fue aportado recibo de pago alguno.

Pero, además, se destaca que las testigos que declararon en la causa (señoras Ana María Echalecu, Adriana del Rosario Bianchi, Miriam Susana Ortigoza y Elisabet F. Celina Spagnoli) en ningún momento manifestaron haber visto la entrega de dinero y, en cambio, solo afirmaron conocer que el precio había sido pagado porque la propia incidentista, señora Norma Chemín, se los había comentado (v. declaraciones de fs. 125, fs. 128, fs. 129 y fs. 130).

En síntesis, el pago del precio al cual refieren tanto el art. 146, LCQ como el art. 1171, CCyC, no fue acreditado fehacientemente en estos



obrados, circunstancia que incluso fue destacada por la sindicatura en ocasión de responder el memorial de agravios (fs. presentación de fs. 225).

Todo lo cual conduce a la concluir del modo preanunciado, esto es, la desestimación de los agravios y la confirmación del veredicto de grado.

4. Por lo expuesto, y oída la Fiscal General, se **RESUELVE:**

Desestimar la proposición recursiva *sub examine*; con costas a los recurrentes vencidos (conf. Cpr. 68, primer párrafo y LCQ 278).

Notifíquese electrónicamente, cúmplase con la comunicación ordenada por la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Ley 26.856 y Acordadas 24/2013 y 10/2025), y remítase el soporte digital del expediente -a través del Sistema de Gestión Judicial y mediante pase electrónico- a la Mesa General de Entradas, a fin de que por su intermedio sea devuelto al Juzgado de origen.

Se hace saber que los doctores Lucchelli y Machin han sido desinsaculados para intervenir en las vocalías 11 y 12, respectivamente, según Resolución de Presidencia n° 59/2025.

Pablo D. Heredia

Ernesto Lucchelli

Eduardo R. Machin

Horacio Piatti
Secretario de Cámara

