

Quiebras

Ineficacia de los actos realizados por el fallido desapoderado.
Situación del adquirente de buena fe.

Ángel F. Cerávolo

Sumario: I. De la quiebra y algunos de sus efectos. II. La determinación y protección del patrimonio. III. La ineficacia del negocio jurídico. Algunas precisiones terminológicas. IV. Protección del patrimonio del fallido. Desapoderamiento. V. La capacidad del fallido desapoderado. VI. La "ineficacia" de los actos realizados por el fallido desapoderado. VII. El momento de efectivización del desapoderamiento y sus consecuencias. VIII. La buena fe como principio del ordenamiento. IX. La interpretación armónica. La Ley registral. X. Fallos que atienden la buena fe del tercero. XI. El quehacer del notario en la compraventa de inmuebles. XII. A modo de conclusión.

I. De la quiebra y algunos de sus efectos

La quiebra de una persona supone su impotencia patrimonial para hacer frente a las obligaciones por ella contraídas; produce efectos en la persona del fallido que importan limitaciones a sus libertades y derechos subjetivos¹. En sus orígenes, los estatutos italianos del Medioevo importaban medidas severísimas como la prisión del deudor o la obligación de vestir un hábito que lo identificara como tal, o llegaba aún a la propia muerte; también se le imponía la ruptura de la banca en la que ejercía su actividad en el mercado, de allí difundida la denominación de *bancarotta*².

El proceso falencial establece normas reguladoras ante el fenómeno de la insolvencia del deudor. Frente a la presunta insuficiencia de su patrimonio, se norma un procedimiento de ejecución colectiva de los bienes del fallido, respetando la igualdad de los acreedores quirografarios y la prelación de quienes justifiquen privilegios atendibles.

* Trabajo presentado en el LVIII Seminario Laureano Moreira, octubre 2009.

1. RIVERA, Julio César. *Instituciones de Derecho Concursal*, t. II., p. 63.

2. RIVERA, ob cit. p. 63.

II. La determinación y protección del patrimonio

En este esquema es esencial la determinación del patrimonio del deudor y su adecuada conservación para su posterior liquidación. Es por ello que las normas relativas a los concursos y quiebras otorgan protección a los acreedores frente a determinados actos realizados por el deudor fundamentalmente desde el inicio presunto de su estado de cesación de pagos. La insolvencia declarada va a posibilitar la procedencia de acciones de reconstitución del patrimonio, basadas en presunciones con relación a los actos realizados durante el denominado período de sospecha. Además, será también posible acudir a los procedimientos ordinarios de protección frente a los actos fraudulentos que pudieran realizarse en perjuicio de la masa de acreedores o de uno de ellos en particular (acción pauliana), sin los límites temporales que acotan los remedios concursales.

La ineficacia concursal *“es una sanción legal que priva al acto jurídico de sus efectos normales entre los intervinientes o frente a determinadas personas, operando de pleno derecho o por declaración judicial inoficiosa o a petición de parte interesada”*³.

El sistema instaurado por la ley concursal tiene como fin la reconstrucción del patrimonio del fallido mediante la declaración de inoponibilidad de los efectos de los actos que importaron la disminución de su patrimonio o una violación a la igualdad de los acreedores, desde la fecha de cesación de pagos.

De alguna manera, es una forma simplificada de la ineficacia del derecho común, que facilita a los acreedores el progreso de su pretensión ante la dificultad de probar concretamente el fraude; *“la existencia de un proceso de quiebra hace funcionar un sistema de presunciones que tiende a simplificar la dificultad de acreditar el fraude, ya que lo usual es que no exista una prueba directa de la colusión dolosa”*⁴.

A tales efectos la ley dispone: la declaración de inoponibilidad de pleno derecho (art. 118), la acción de revocatoria concursal (art. 119) y la acción de fraude o pauliana propia del derecho común (arts. 961 a 972, C.C.), susceptible de ser ejercida en la quiebra (cfr. art. 120, tercer párr.)⁵.

El art. 118 LCQ establece en forma taxativa los actos del fallido reputados ineficaces de pleno derecho⁶; el artículo 119

3. GARAGUSO, H. *Ineficacia Concursal*, Buenos Aires, Depalma, 1981, p.10.

4. Corte Suprema de Justicia de la Nación 18/12/2001, Carcarañá s/quiebra s/ inc. de reposición por: Banco Interfinanzas Internacional Ltd. JA 2002-II, 104.

5. RIVERA, ob cit., t. II, p. 109.

6. Tales son: 1. Actos a título gratuito. 2. Pago anticipado de deudas cuyo vencimiento según el título debía producirse en el día de la quiebra o con posterioridad. 3. Constitución de hipoteca o prenda o cualquier otra preferencia, respecto de obligación no vencida que originalmente no tenía esa garantía (art. 119 LCQ).

regula la acción revocatoria concursal que alcanza el resto de los actos perjudiciales para los acreedores otorgados en el período de sospecha, con conocimiento de la cesación de pagos por parte del tercero que contrató con el fallido. El artículo 120, párrafo tercero, posibilita la interposición de la acción revocatoria ordinaria o pauliana como modo alternativo de lograr la recomposición patrimonial del deudor⁷.

III. La ineficacia del negocio jurídico. Algunas precisiones terminológicas

La ley utiliza el vocablo *ineficacia* cuando quizás hubiera sido preferible utilizar el concepto más preciso de *inoponibilidad*. Es que en esta materia existe una notoria vaguedad, ambigüedad y hasta arbitrariedad en el uso de las denominaciones, por lo que se ha destacado en doctrina la “*carencia de una exacta terminología legal y(...) la polivalencia semántica de las voces empleadas*”⁸. Trataremos de aclarar algunos conceptos, aún a riesgo de incurrir una vez más en la arbitrariedad que supone la definición de vocablos de uso ambiguo en la ley y en la doctrina, pero con el ánimo de tener bases más sólidas en la dilucidación del alcance de los institutos involucrados.

El negocio jurídico es eficaz cuando es apto para producir sus efectos propios: el fin inmediato querido por las partes, en los términos del artículo 944 de nuestro Código Civil. Por el contrario, y desde esta perspectiva, será ineficaz, aquel negocio al que, circunstancias intrínsecas o extrínsecas, le impidan desplegar sus naturales consecuencias⁹.

Algunos autores¹⁰ diferencian la eficacia sustancial o estructural, que hace a la esfera del ser, de la eficacia operativa, que se manifiesta en la esfera del valer. O identifican *ineficacia estructural* con invalidez, reservando la denominación de *ineficacia propiamente dicha* para la, por otros, llamada *ineficacia funcional* o *ineficacia operativa*.

En un sentido amplio del término *ineficacia*, se comprenden los conceptos de inexistencia, invalidez e impugnabilidad o inoponibilidad¹¹. La inexistencia importa la no formación del negocio. Por el contrario, habrá invalidez cuando, existiendo, al

7. Ver BERGEL, S. “Los conceptos de nulidad, anulabilidad, impugnación, revocación, ineficacia e inoponibilidad con relación a la acción revocatoria concursal.” Buenos Aires, RDCO, año 3, 1970, p. 693.

8. DE CASTRO y BRAVO, Federico. *El Negocio Jurídico*, Madrid, Ed. Civitas S.A. 1985. p. 462.

9. DE CASTRO y BRAVO, Federico, ob. y lugar cit.

10. ALTERINI, J. y otros. *Teoría General de las Ineficacias*. Buenos Aires, Ed. La Ley, 2000. p. 9 y ss.

11. El término *impugnabilidad* ha sido acuñado por la doctrina italiana; en nuestro medio tiene mayor comprensión el vocablo *inoponibilidad* y son por cierto ambos asimilables en los conceptos que representan.

negocio le falte o esté viciado un elemento esencial o constitutivo del negocio jurídico, sea intrínseco (v. gr. forma) o extrínseco pero concomitante con su formación (v. gr. capacidad de las partes). Por último

Son impugnables (*inoponibles*¹²) los negocios que, incluso reuniendo todos los requisitos de validez, pueden destruirse en sus efectos, en virtud de acción de las partes o de tercero, fundada en circunstancias extrínsecas, a menudo supervinientes, a las que el ordenamiento da relevancia respecto a la práctica y efectiva realización del resultado perseguido, o a la defensa de una condición de igualdad de las partes, o a la tutela de determinados terceros, que pueden encontrarse alcanzados indirectamente por los efectos del negocio¹³.

12. El agregado en cursiva es nuestro, y corresponde a la asimilación de conceptos que efectuamos en nota precedente.

13. CARIOTA FERRARA, Luigi. *El Negocio Jurídico*. Trad. de Manuel Albaladejo. Madrid, Aguilar. 1956. p. 315.

14. Como hemos sostenido en otro trabajo, ello no importa sostener que la acción de reducción es una especie de acción de fraude o pauliana; ambas acciones son especies del género impugnabilidad o inoponibilidad, pero difieren sustancialmente en los requisitos de su procedencia y su ámbito de aplicación. (véase "Donaciones Inoficiosas y Títulos Observables. Una reforma necesaria y urgente en aras de una mayor certeza en el tráfico inmobiliario", LL., 2006-B, 273).

15. CARIOTA FERRARA, L. ob. cit.

En el negocio impugnabile no falta ni se encuentra viciado ningún elemento constitutivo o requisito de validez, sino que solamente opera en su perjuicio una circunstancia extrínseca, a la que el legislador da relevancia, aunque ciertamente no hasta el punto de hacer depender de ella la validez. Tienen en común con los anulables en que producen sus efectos normales hasta que no se ejerza victoriosamente la acción; la destrucción de éstos no tiene lugar sino por virtud de sentencia constitutiva, resolutoria. La impugnabilidad (inoponibilidad) no tiene como necesaria consecuencia la destrucción *in toto* de los efectos del negocio jurídico, ya que puede afectarlos *pro parte* (v. gr. reducción por afectación de la legítima¹⁴, y el caso de la acción revocatoria o pauliana)¹⁵.

Este último concepto, el de impugnabilidad que desarrolla Cariota Ferrara o inoponibilidad en términos que asimilamos, es el que mejor se adapta a la denominada ineficacia concursal, en tanto no importa la invalidez del acto, sino su ineficacia respecto de determinados terceros y en la medida de su interés.

IV. Protección del patrimonio del fallido. Desapoderamiento

Por otro lado, se busca la “cristalización” del patrimonio al momento de la declaración de quiebra. Así, basado en el principio de que el patrimonio es la prenda común de los acreedores, el fallido es desapoderado de sus bienes, con la finalidad de su liquidación y distribución de su producido entre los acreedores.

Dice el artículo 107 de la Ley de Concursos y Quiebras: “*El fallido queda desapoderado de pleno derecho de sus bienes existentes a la fecha de declaración de quiebra y de los que adquiriera hasta su rehabilitación. El desapoderamiento impide que ejercite los derechos de disposición y administración*”.

El desapoderamiento provoca el cercenamiento de atributos del dominio, puesto que importa: i) la incautación de los bienes desapoderados (art. 177 LCQ), perdiendo el fallido el *ius utendi* y el *ius fruendi*; y ii) la imposibilidad de administrar y disponer de tales bienes, por lo que también se le cercena el *ius abutendi*¹⁶.

Destaca la doctrina que se trata de una medida cautelar (no punitiva) que parte del principio de que el patrimonio es la prenda común de los acreedores y busca la protección del mismo¹⁷. Expresa Grispo:

Respecto de la administración, conservación y liquidación de los bienes del quebrado, éste es reemplazado por el síndico, en su carácter de representante legal del concurso. Por tal motivo, el art. 108, inc. 5°, sólo permite actuar en justicia al fallido, en defensa de bienes y derechos que no caigan en el desapoderamiento(...)¹⁸

V. La capacidad del fallido desapoderado

El artículo 1160 del Código Civil dispone:

(...)no pueden contratar los incapaces por incapacidad absoluta, ni los incapaces por incapacidad relativa en los casos en que les está expresamente prohibido(...) ni los comerciantes fallidos sobre los bienes que corresponden a la masa del concurso, si no

16. RIVERA, ob cit. p. 74.

17. GRISPO, Jorge D. *Tratado sobre la Ley de Concursos y Quiebras*. tomo III. p. 307.

18. GRISPO, Jorge D., ob. cit., p. 308.

estipularen concordatos con sus acreedores.

Alguna doctrina consideró que ello suponía una verdadera incapacidad para el fallido; así Segovia interpretó que el artículo disponía una incapacidad de hecho para el comerciante fallido, Salvat, que se trataba de una incapacidad de derecho; también entre los comercialistas, Satanowsky entendía que el fallido era incapaz¹⁹. Hoy, la doctrina interpreta en forma unánime que no se trata de una incapacidad, sino que se produce una pérdida de la legitimación para realizar actos de administración o disposición sobre algunos bienes, aquellos que integran el patrimonio desapoderado.

En efecto, mientras que la capacidad de una persona es su aptitud intrínseca para dar vida a negocios jurídicos, la legitimación es la idoneidad para hacer surgir negocios jurídicos que tengan un determinado objeto, en virtud de una relación en que la parte se encuentra, o se pone, con el objeto del acto²⁰. El concepto de legitimación importa determinar quién y frente a quién puede concluir un negocio jurídico para que éste logre regular la esfera de intereses pretendida, conforme la intención de las partes. Esta calidad resulta de la específica posición en la que el sujeto se halle o se coloque respecto de los intereses que busca regular.

La teoría de la legitimación tiene arraigo en la concepción de la autonomía privada, puesto que cada individuo tiene una esfera propia de competencia dispositiva, pudiendo regular sus propios intereses; al punto tal que le está vedado, en principio, injerir en los intereses ajenos.

Los conceptos de capacidad jurídica y de obrar son conceptos estrictamente subjetivos. El fallido no pierde su capacidad, en tanto es cualidad de la persona y por tanto, un modo de ser constante. Sí, en cambio, pierde su legitimación, esto es la idoneidad de la persona para realizar un negocio jurídico, inferida de su posición respecto del acto.

Al quebrado se le limita drásticamente su relación con los bienes objeto de desapoderamiento, al punto que, aun sin perder su propiedad, carece de los atributos esenciales del dominio; el patrimonio que constituye la prenda común de los acreedores queda, de alguna manera, separado de la persona de su titular,

19. Cfr. RIVERA. ob cit. p. 71.

20. Cfr. BETTI, Emilio "Teoría general del Negocio Jurídico", Traducción y concordancias con el derecho español por A. Martín Pérez, Ed. *Revista de Derecho Privado*. 2 ed. Madrid, 1959, p. 177, núm. 27 b).

que pierde, como expresamos, el *ius utendi*, el *ius fruendi* y el *ius abutendi*, quedando el dominio desnudo de sus atributos, en su mínima expresión, y sujeto a un proceso de liquidación.

El desapoderamiento produce la pérdida de legitimación del fallido respecto de los bienes desapoderados; no así respecto de los bienes excluidos del desapoderamiento, ni de los adquiridos con posterioridad a su rehabilitación²¹. Conserva su capacidad de obrar, los negocios que realice son válidos, al punto que la ley prevé que si adquiriera nuevos bienes hasta su rehabilitación, los mismos pasan a formar parte del patrimonio desapoderado. Por otra parte, una vez rehabilitado, tendrá plena legitimación para disponer de los bienes que en adelante adquiera, lo que demuestra que claramente no es un tema de capacidad sino de legitimación respecto de determinados objetos.

Por cierto que la legitimación es uno de los presupuestos que, además de la capacidad, e independientemente de ella, deben concurrir para la plena producción de los efectos de un acto y es, por consiguiente, un presupuesto subjetivo- objetivo del negocio jurídico²². El defecto en la legitimación producida por el desapoderamiento, si bien no quitará validez al acto, importará la inoponibilidad del mismo, privándolo de su eficacia respecto de la masa de acreedores.

VI. La *ineficacia* de los actos realizados por el fallido desapoderado

Como consecuencia del desapoderamiento, la ley dispone la ineficacia respecto de la masa de acreedores, de los actos que otorgue el fallido sobre los bienes objeto del mismo. El artículo 109 dispone: “*Los actos realizados por el fallido sobre los bienes desapoderados, así como los pagos que hiciera o recibiere, son ineficaces. La declaración de ineficacia es declarada de conformidad a lo dispuesto en el artículo 119, penúltimo párrafo*”.

Se consagra de esta manera la inoponibilidad a la masa de los actos realizados por el fallido, en virtud del desapoderamiento de sus bienes. Se trata de una ineficacia relativa, puesto que el acto es válido entre sus partes; la ley sólo dispone la inoponibilidad del mismo a los acreedores verificados o decla-

21. Que hoy se produce al año de la declaración de quiebra, acortamiento del plazo que acerca a nuestra legislación a las anglosajonas, para las que el desapoderamiento sólo afecta los bienes existentes al momento de la declaración de quiebra. La tendencia en la doctrina moderna tiende a proporcionar la rápida rehabilitación de la persona física caída en insolvencia mediante el *discharge* y el *fresh start*. (Véase un reciente artículo de ALEGRÍA, Héctor. “Aspectos humanos no patrimoniales en la insolvencia” en *La Ley*, 17 de noviembre de 2008.)

22. LADARIA CALDEN-TEY, J. *Legitimación y apariencia jurídica*, Barcelona, Bosch, 1952.

rados admisibles, en la medida de su interés. Es justamente esta característica lo que nos inclina por denominar a este tipo de actos *inoponibles* o *impugnables* –en los términos de la doctrina italiana citada– en tanto no ha de atacarse su validez, sino sólo su eficacia respecto de determinados terceros y hasta satisfacer su interés; no tiene como necesaria consecuencia la destrucción de todos los efectos del negocio jurídico, ya que puede afectarlos *pro parte*, como también ocurre en el caso de la acción revocatoria común o pauliana.

VII. El momento de efectivización del desapoderamiento y sus consecuencias

Conforme el artículo 106 de la LCQ, el desapoderamiento se produce en forma inmediata desde el dictado de la sentencia de quiebra. También el artículo 177 dispone:

(...)inmediatamente de dictada la quiebra se procede a la incautación de los bienes y papeles del fallido, a cuyo fin el juez designa el funcionario que estime pertinente(...) respecto de los bienes fuera de jurisdicción se cumplen mediante rogatoria, que debe ser librada dentro de las veinticuatro (24) horas y diligenciada sin necesidad de instancia de parte.

Por lo que “*el desapoderamiento se hace efectivo mediante la incautación de los bienes que constituyen su objeto*”²³. Entonces, también en forma inmediata debería producirse el incautamiento de los bienes.

La incautación comprende los bienes desapoderados y los libros de comercio y papeles del deudor, debiendo cerrarse los espacios en blanco y dejarse constancia en nota firmada por el síndico y el funcionario interviniente de las fojas utilizadas (art. 180 LCQ).

La incautación de los bienes resulta una medida precautoria y, asimismo, un modo de publicidad material del desapoderamiento provocado por la quiebra, coadyuvando, de tal guisa, a la efectiva indisposición de los bienes hasta su liquidación, puesto que al perder el corpus posesorio no podrá el fallido

23. Cfr. RIVERA. ob cit. p. 90.

hacer tradición traslativa de propiedad respecto de los bienes incautados.

El auto de quiebra se da a conocer mediante edictos que *“dentro de las veinticuatro horas de dictado el auto, el secretario del juzgado debe proceder a hacer publicar(...) en cada jurisdicción en la que el fallido tenga establecimiento o en la que se domicilie un socio solidario”* (art. 89); mediante la anotación de la *“inhibición general de bienes en los registros correspondientes”* (art. 88), esto es en todos los registros donde obren anotados bienes registrables del fallido; y mediante la incautación de los bienes. En otras palabras, publicidad edictal, registral y material.

Los efectos de la declaración de quiebra, respecto de terceros, ha de ocurrir desde el momento de la adecuada publicidad de la misma; por tanto, la realidad es que, no obstante la literalidad de las normas anotadas, los efectos no pueden producirse *“en forma inmediata”*. La interpretación armónica del precepto con otros de igual jerarquía del ordenamiento nacional, obstan su lectura literal.

Creemos que corresponde afirmar, como lo ha dicho alguna jurisprudencia, que los efectos no acaecen respecto de los terceros, sino a partir del conocimiento, aún presunto, que éstos adquirieran, por la publicación de edictos, o por otro medio²⁴.

En orden a lo que venimos expresando, la sanción que resta eficacia al negocio jurídico realizado por el fallido con un tercero, ha de presuponer, necesariamente, el conocimiento de éste del desapoderamiento producido; tal la finalidad de la publicación de edictos (publicidad ficta, la más de las veces), de la traba de inhibiciones en los pertinentes Registros de la Propiedad, que impiden al fallido la disposición de sus bienes, y la incautación de los mismos, que obstan la tradición traslativa de la propiedad (modo).

No escapa a nuestro conocimiento que la mayor parte de la doctrina y jurisprudencia comercial interpreta que la inmediatez de los efectos del desapoderamiento prevalecen aún contra el tercero adquirente de buena fe y a título oneroso, desconocedor del dictado de la sentencia de quiebra²⁵.

En este sentido, la Jurisprudencia ha dicho:

- Que el desapoderamiento opera en forma inmediata

24. C. Com. Cap., Sala B, 9/9/1970. “Arla, Juan Bautista c. Molinari y Cia., S.A.”, JA, t. 10., p. 569. n° 256.

25. En este sentido: FASSI-GEHARDT, *Concursos y Quiebras*, Astrea. 1996, p. 271.

26. Dictamen del fiscal de Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala E 15/06/2001, Falatycki Szmul Hersz s/ quiebra, LL 2001-F, 537. Voto de los doctores Guerrero, Arecha y Ramírez.

27. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala B, 23/03/1995, Garalde S.A. s/ quiebra LL 1995-C, 451.

28. Juzgado de 1a. Instancia en lo Civil y Comercial, de Conciliación y de Familia de Deán Funes, 30/06/1997, Sabadini de Camaño, Alicia E. s/ped. de quiebra, LLC 1998, 31.

29. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de San Isidro, sala II, Ramos, Juan C., LL, 1997-F, 412 - Colección de Análisis Jurisprudencial Derecho Concursal. Director: Julio César Rivera - Editorial LL, 2006, 241, con nota de José A. Di Tullio.

30. Dictamen del fiscal de Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala E, 15/06/2001, Falatycki Szmul Hersz s/ quiebra LL 2001-F, 537. Voto de los doctores Guerrero, Arecha y Ramírez.

(cfr. art. 106, ley 24.522)²⁶.

- Que los actos realizados por el fallido son ineficaces con independencia de la buena fe del cocontratante, y aun cuando no hubiera mediado publicación de edictos al tiempo de tener lugar los actos impugnados²⁷.

- Que la omisión de la inscripción de la inhibición general de bienes en el registro correspondiente a la ubicación de los bienes inmuebles de la fallida, no obsta a la vigencia del impedimento impuesto por el artículo 107 de la ley 24.522 (Adla, LV-D, 4381), cuya violación genera la ineficacia del acto con independencia de la buena fe del adquirente, y la intención defraudatoria o no de la fallida²⁸.

- Que, dado que el desapoderamiento del quebrado opera por ministerio de ley en forma inmediata, incluso con prescindencia de la ignorancia y la buena o mala fe de los terceros, carece de sentido la aplicación del artículo 119 de la ley 24.522 (Adla, LV-D, 4381), al cual se remite el artículo 109, que prevé una instancia de prueba sobre el conocimiento de la situación del fallido por parte de quien celebró el acto, instancia que debe dilucidarse por la vía ordinaria²⁹.

- Que la publicación de edictos efectuada en los términos del citado artículo 89, párrafo primero (anterior art. 97, párr. primero, ley 19.551), resulta suficiente para los terceros, atento el carácter *erga omnes* que aquella reviste, del conocimiento *iuris et de iure* del decreto de falencia (CNCom, sala B, 23/3/95, "Garalde S. A. s/ quiebra" - LL 1995 - C, 451)³⁰.

- Que la falta de anotación de las inhibiciones en el registro respectivo, si bien es deplorable y genera responsabilidad para el síndico, no autoriza a soslayar el impedimento impuesto por el artículo 107 de la ley 24.522 (cfr. dictamen 76.499, 13/02/97, emitido en autos "Allmetal SCA s/ quiebra c/Quillón, Pedro A. y otro s/ordinario", cfr. sala C, 15/9/97, LL, 1999 - D, 806; cfr. CNCom, sala D, 24/8/89, "Prontezza SACIFA s/quiebra."), puesto que el artículo 106 de la ley 24.522 (110, ley 19.551) que, como dije, dispone que la sentencia de quiebra importa la aplicación inmediata del desapoderamiento, no determina que, a tal

efecto, sea menester la publicidad de aquella mediante edictos, o la referida inscripción de la inhibición general de bienes en el registro inmobiliario³¹.

- Que la ignorancia, por parte del adquirente, en punto a la bancarrota del vendedor, y su consecuente buena fe, no obstan a la invalidez del acto (cfr. dictamen 75.290, 12/7/96, “Impulsora SCA s/quiebra s/inc. de determinación de complicidad y sanciones promovido por la sindicatura”; cfr. Fassi - Gebhardt, *Concursos* pp. 237/8 (LL, 1987 - A, 1172) cfr. dictamen 76.499, 13/02/97, emitido en autos “Allmetal SCA s/ quiebra c/ Quillón, Pedro A. y otro s/ ordinario”, cfr. sala C, 15/9/97; cfr. CNCom, sala B, 18/3/92, “Papadimitropoulos, Atanasio s/ quiebra”)³².
- Que la publicidad edictal prevista por la LC, relativa a cada jurisdicción en la que el fallido tenga establecimiento, se refiere al fondo de comercio o hacienda mercantil, que pueden utilizarse indistintamente, mas no se extiende al supuesto de inmuebles que no revistan aquellas características, por lo que la venta de un inmueble radicado en extraña jurisdicción es ineficaz toda vez que fue suficiente la publicación de edictos ordenada presumiéndose *juris et de iure* el conocimiento del decreto de falencia.³³
- Que corresponde decretar la ineficacia de la venta de parte indivisa de un inmueble adquirido antes de la declaración de quiebra, y vendido luego de rehabilitado el fallido y ya levantada la inhibición en el Registro de la Propiedad, puesto que la quiebra no había concluido y el desapoderamiento se mantenía.³⁴
- En dictamen producido el 5 de septiembre de 2002, la doctora Alejandra Gils Carbó, mantuvo la posición tradicional del doctor Calle Guevara, sosteniendo: **a)** la aplicación inmediata de los efectos del desapoderamiento, sin exigir la publicidad de aquélla mediante edictos, o la inscripción de la inhibición general de bienes en el registro inmobiliario; **b)** manteniendo la postura de dictámenes anteriores de la Fiscalía, opinó que si se adquirió un inmueble de la fallida cuando ya había sido declarada su quiebra, corresponde declarar ineficaz tal venta (citando dictamen 76.499, 13/02/97, emitido en autos “Allmetal

31. *Ibidem*.

32. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala E, 15/06/2001, Falatycki Szmul Hersz s/quiebra, LL 2001-F, 537.

33. CNCom., Sala B, 18/3/92, “Papadimitroboulos, Anastasio s/ quiebra”. Idem: Sala B, 23/3/95, “Garalde S.A. s/quiebra”; Sala A, 5/2/96, “Viuda de José Pons e hijos SCA s/ quiebra s/ inc, ineficacia venta inmueble de San Fernando”, LD- Textos. Citado por Grispo, J.D. ob. cit. p. 335.

34. Del dictamen de la fiscal de cámara, Dra. Alejandra Gils Carbó, que la Cámara comparte y hace suyo; autos “Omodeo Vanone, Carlos s/quiebra”, sala B, de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, en fallo del 21 de noviembre de 2005 En LL 2006-F, 521.

SCA s/quiebra c/Quillón, Pedro A. y otro s/ordinario”, cfr. sala C, 15/9/97; cfr. CNCom., sala D, 24/8/89, “Pronteza SACIFA s/quiebra”); **c)** consideró que si bien sería deplorable la omisión de haber inscripto la inhibición de la fallida en los registros de la jurisdicción en la que se sitúa el bien, ella no autoriza a soslayar los efectos legales que produce la ineficacia; **d)** que la publicación de edictos practicada en los términos del artículo 89 LCQ, es suficiente para presumir el conocimiento de terceros *iuris et de iure* (CNCom., sala B, 23/3/95, “Garalde SA s/quiebra”); **e)** que no es exigible una publicación especial de avisos en jurisdicción donde se ubica el inmueble, si no se trata de un establecimiento de la fallida (art. 89 párr. segundo), sino de otro inmueble de su propiedad; **f)** que es correcto interpretar que la ignorancia, por parte del adquirente, en punto a la bancarrota del vendedor, y su consecuente buena fe, no obstan a la invalidez del acto (cfr. dictamen 75.290, 12-7-96, “Impulsora SCA s/quiebra s/inc. de determinación de complicidad y sanciones promovido por la sindicatura”; cfr. Fassi-Gebhardt “Concursos”, p. 237/8; cfr. dictamen 76.499, 13/02/97, emitido en autos “Allmetal SCA s/quiebra c. Quillón, Pedro A. y otro s/ordinario”, cfr. sala C, 15-9-97; cfr. CNCom., sala B, 18/3/92, “Papadimitropoulos, Atanasio s/quiebra”); **g)** que si se dejara incólume el acto de compraventa de un bien de la fallida en tiempo posterior a la declaración de quiebra, con base en su buena fe, se derivarían consecuencias inadmisibles, puesto que, además de la violación de los artículos 107 y 109 citados, se estaría dando indebida prevalencia al interés de un tercero -el comprador del bien- por sobre los intereses de todos los acreedores que concurren al juicio universal (cfr. dictamen emitido en el expte. reg. de Fiscalía 64.542, Cám. 31.285/94, “Manuel Iñiguez SACIA s/quiebra”, junio de 2000).³⁵

35. “Combustibles Vicino S.R.L. s/quiebra”, Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala A, 18/09/2002, LL 2003-C, 801 - IMP 2003-B, 2925.

VIII. La buena fe como principio del ordenamiento

El principio de la ‘buena fe’ significa que cada uno debe guardar ‘fidelidad’ a la palabra dada y no defraudar la confianza o abu-

sar de ella, ya que ésta forma la base indispensable de todas las relaciones humanas; supone el conducirse como cabía esperar de cuantos con pensamiento honrado intervienen en el tráfico como contratantes o participando de él en virtud de otros vínculos jurídicos. Se trata, por lo tanto, de un módulo ‘necesitado de concreción’, que únicamente nos indica la dirección en que hemos de buscar la contestación a la cuestión de cuál sea la conducta exigible en determinadas circunstancias. No nos da una regla apta para ser simplemente ‘aplicada’ a cada caso particular y para leer en ella la solución del caso cuando concurren determinados presupuestos. Sino que en cada supuesto se exige un juicio valorativo del cual deriva lo que el momento y el lugar exijan(...) La salvaguardia de la buena fe y el mantenimiento de la confianza forman la base del tráfico jurídico y en particular de toda vinculación jurídica individual.³⁶

Expresa LARENZ que el principio de la buena fe es irrenunciable, ya que representa el precepto fundamental de la juridicidad. Se pregunta si se trata sólo de una norma, que rige en pie de igualdad junto con otras normas, o si representa un *principio supremo* del Derecho de las relaciones obligatorias, de forma que todas las demás normas han de medirse por él, y en cuanto se le opongan han de ser en principio postpuestas. Enseña que la doctrina y la jurisprudencia se han decidido desde hace mucho tiempo por la segunda posición, limitando la aplicabilidad de otros preceptos legales cuando puedan conducir de algún modo a un resultado injustificado según la buena fe³⁷. En igual sentido, V. Tuhr califica la buena fe como “*indispensable para un adecuado ejercicio de la administración de justicia y para un progreso paulatino del Derecho, en concordancia con las relaciones de la vida*”³⁸.

El ordenamiento jurídico se articula, como sabemos, según valoraciones positivas cuyo sentido se proyecta hacia valores puros, en los que la comunidad apoya sus vivencias axiológicas.³⁹

La buena fe no es, pues, según se advierte de lo expuesto, una norma jurídica, sino un principio jurídico fundamental, esto es, algo que debemos admitir como supuesto de todo ordenamien-

36. LARENZ Karl, *Derecho de Obligaciones*, t. I, p. 146. Versión española y notas de Jaime Santos Briz. Madrid, Editorial Revista del Derecho Privado. 1958.

37. LARENZ Karl, ob. cit.

38. V. TUHR, II, 547, cit. por LARENZ, ob. cit. p. 146, nota (8).

39. BORGA, Ernesto Eduardo, en *Enciclopedia Jurídica Omeba*, tomo II, p. 403, voz *buena fe*.

to jurídico. Informa la totalidad del mismo, y aflora de modo expreso en múltiples y diferentes normas, en las cuales muchas veces el legislador ve precisado a aludirla en forma intergiver-sable y expresa. En el orden de la dignidad y jerarquía de los valores jurídicos, ha de ubicarse en la esfera de su respectivo valor fundamental, y en tal sentido en la escala axiológica ha de ceder paso a valores superiores.⁴⁰

También Alsina Atienza expresa que se trata de un principio fundamental.⁴¹

La trascendencia de la buena fe es clara en nuestro Código Civil que, a texto expreso, lo recepta en sus cuatro libros en no menos de cincuenta artículos, desde la validez para el contratante de buena fe, del matrimonio putativo (art. 222), hasta la prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles prevista en el artículo 3999.

Los actos jurídicos se presumen serios, verdaderos, realizados de buena fe, máxime cuando ellos, por imperio legal, se documentan en escritura pública.

La adquisición de inmuebles a título oneroso y de buena fe halla fuerte protección en inequívocas normas del Código Civil; así el artículo 1051 extiende ese amparo al tercer adquirente, poniéndolo a cubierto de las consecuencias de la anulabilidad o nulidad no manifiesta de títulos o actos jurídicos antecedentes que, por su naturaleza, no pudo conocer actuando con la previsión y diligencia exigibles.

También tutela el Código los derechos del adquirente de inmueble por título oneroso, que contrató de buena fe con el heredero aparente, conforme lo normado por el artículo 3430, cuyo párrafo final define la buena fe por la ignorancia de ese adquirente respecto de la existencia de sucesores de mejor derecho o de la existencia de controversia respecto de los derechos del heredero aparente.

La buena fe merecedora del amparo legal consiste, esencialmente, en la ignorancia o falta de conocimiento, o de posibilidad de conocer, por los medios que hacen a una razonable conducta previsora, la existencia de vicios en los títulos y la carencia de legitimación, restricción o cesación de las facultades de disposición del cocontratante, como sucede con el desapo-

40. A. VON TUHR, "La buena fe en el Derecho romano y en el Derecho Actual", Trad. al castellano en *Revista de Derecho Privado*, p. 337, Madrid, 1925, citado en *Enciclopedia Omeba*.

41. ALSINA ATIENZA, *Efectos jurídicos de la buena fe*, p. 4, 1935. cit. en *Enciclopedia Omeba*.

42. LADARIA CALDEN-TEY, J. *Legitimación y apariencia jurídica*. Barcelona, Bosch, 1952.

deramiento del fallido o en el supuesto de extinción del mandato representativo (arg. art. 1967 C. C.).

Es por ello que el ordenamiento otorga lo que Ladaria Caltentey denomina *legitimación extraordinaria*⁴², considerada como reconocimiento de la posibilidad de realizar un acto jurídico eficaz sobre una esfera jurídica ajena, en nombre propio, en virtud de una apariencia de titularidad (v. gr. art. 3430 C. C.), o en nombre ajeno, en virtud de una representación aparente (excesos admitidos por los arts. 1934, 1964, 1967 y cc. del C. C., restricciones inoponibles a los terceros contratantes; ídem art. 58 de la Ley de Sociedades Comerciales).

El principio de la buena fe que impregna a nuestro derecho privado es también recogido en la propia ley concursal en su artículo 146, cuyo texto hace oponibles al concurso o quiebra los boletos de compraventa de inmuebles otorgados a favor de adquirentes de buena fe, si el comprador hubiese abonado el 25% del precio, oponibilidad que ya había previsto el artículo 1185 bis del Código Civil.

IX. La interpretación armónica. La ley registral

Las normas concursales no constituyen una isla en el ordenamiento, forman parte de un sistema normativo que ha de interpretarse armónicamente. La Ley Registral 17.801 prescribe en su artículo 2°:

De acuerdo con lo dispuesto por los arts. 2505, 3135 y concordantes del Código Civil, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros (los de la Propiedad Inmueble de cada provincia) se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos: a) Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles. b) Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás medidas cautelares.

El artículo 22 de la ley 17.801, inserto en el capítulo V “Publicidad Registral. Certificaciones e Informes”, dispone: “*La plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de*

disposición, sólo podrá acreditarse con relación a terceros por las certificaciones a que se refieren los arts. siguientes”, por lo que únicamente serán oponibles a los terceros las limitaciones a la disposición de bienes inmuebles que surjan de los certificados que expida el Registro de la Propiedad pertinente, salvo acreditación de su carencia de buena fe. Dicha norma tiene igual jerarquía que la ley concursal y es específica en materia de publicidad de las circunstancias que pudieran obstar la disposición de un inmueble; es por ello que la ley concursal ordena la inmediata inscripción de la inhibición general de bienes en los registros pertinentes. Ello claro está, deberá producirse en toda jurisdicción donde el fallido tenga inmuebles. Esa es la única forma de publicitar la inhibición; no puede exigírsele al adquirente otra diligencia.

No hay contradicción ni colisión alguna entre las normas de la ley 24.522, analizadas en su contexto, y las de la ley 17.801, obviamente de igual rango constitucional, desde que la primera de ellas ordena, como se sabe, la anotación en los registros correspondientes, de la inhibición general para disponer bienes registrables del deudor, conforme lo preceptuado por los arts. 14, inciso 7, y 88, inciso 2.

Es indiscutible que esas anotaciones deben realizarse en cuanto Registro corresponda y con la máxima urgencia para, de este modo, evitar perjuicios a los intereses de acreedores y de terceros ajenos al proceso; tal responsabilidad incumbe a los funcionarios de la quiebra.

La publicidad edictal es, las más de las veces, ficta. Es harto sabido que, en la realidad, los edictos sólo son leídos por una ínfima parte de la sociedad; no llegan al común de la gente. La publicidad ficta no es suficiente; su pretendido valor *erga omnes* carece de fundamento legal, no tratándose de la necesaria ficción impuesta respecto de la vigencia de las leyes. Aun respecto de las leyes se ha dicho que la presunción de su conocimiento “no es sino una mera e inútil ficción. La verdad es que son muy pocos los que conocen las leyes por el hecho de su inserción en el Boletín Oficial”⁴³.

No puede exigírsele al adquirente de un inmueble mayor diligencia ante la inexistencia de medidas precautorias en los pertinentes Registros. Lo contrario sería obligarlo a peregrinar

43. BORDA, *Tratado*, Pte. Gral., tomo I, pp. 132/133, 3ª edic.

por las jurisdicciones del país a efectos de conocer el posible dictado de una sentencia de quiebra.

Los efectos del desapoderamiento se producen, respecto de terceros, con la adecuada publicidad de la sentencia de quiebra; en el ámbito inmobiliario, ello sólo ocurrirá mediante la inscripción de la inhibición general de bienes del fallido, que ha de ser inmediata al dictado de esa sentencia. Va de suyo que la incautación de los bienes desapoderados importará también adecuada publicidad, en tanto la pérdida del corpus posesorio impedirá al fallido efectuar tradición traslativa de la propiedad.

Es tercero de buena fe quien ignorase el estado falencial del disponente de un inmueble. La inoponibilidad a la masa, de los actos de disposición del fallido, ha de fundarse en el conocimiento, al menos presunto, del tercero de dicha situación.

La buena fe, principio fundamental del ordenamiento, protege al adquirente a título oneroso. Ante dos normas de igual jerarquía que se contraponen, la interpretación integradora ha de ser la que proteja la buena fe como principio, la conducta esperable del comprador de un inmueble desconocedor del estado falencial del vendedor, frente a la inexistencia de adecuada publicidad de la medida judicial dictada, en los registros específicamente organizados por el estado para publicitar las limitaciones a la libre disposición de un inmueble.

X. Fallos que atienden la buena fe del tercero

Algún fallo receptó correctamente la importancia de la buena fe del adquirente haciéndola prevalecer aún ante lo dispuesto por el ordenamiento concursal; así, en fallo del 29 de junio de 1995, el doctor Eduardo M. Favier Dubois sostuvo, con adecuado criterio, que no hay disposición legal que prevea si la *ineficacia* opera o no frente al tercero adquirente de buena fe y a título oneroso, y por ello ha de prevalecer la defensa de la seguridad de la circulación de los bienes y de la buena fe del tercer adquirente a título oneroso, (con cita de Tonón, Antonio, *Derecho Concursal*, t. I, Instituciones Generales, Ed. Depalma, Buenos Aires, 1988, p. 131). Entiende además aplicable al caso, lo dispuesto por el artículo 1051 del Código Civil en protección del tercero adquirente de buena fe y a título oneroso. Señala en fallo de primera instan-

44. Fallo de 1ª instancia del doctor E. Fabier Dubois, en autos Viuda de José Pons e Hijos S.C.A. y otros s/quiebra, LL.1996-C, 273.

cia citado que no puede dejar de señalarse la incertidumbre que se crearía en las transacciones inmobiliarias, de aplicarse sin más la *ineficacia* a terceros adquirentes a título oneroso ajenos al acto en cuestión⁴⁴. El fallo fue revocado en segunda instancia, siguiendo el dictamen del fiscal de Cámara Raúl A. Calle Guevara, por los integrantes de la Sala A de la Cámara Nacional en lo Comercial doctores Isabel Míguez de Cantore, Manuel Jarazo Veiras y Julio J. Peirano.

Más recientemente, la Fiscal General de Cámara, doctora Gils Carbó⁴⁵, en un excelente dictamen que la Sala E compartió e hizo suyo, siguió una línea de ideas similar, modificando el razonamiento de la Fiscalía en dictámenes anteriores; en el caso, una cooperativa había realizado pagos a la fallida luego de que se decretara su quiebra, pero antes de que se publicaran los edictos en la jurisdicción en donde se encuentra el establecimiento fabril, objeto del contrato de locación. Sostuvo la Fiscal de Cámara que la regla del artículo 109 LC rige para el fallido, más no ante terceros que no estuvieran en condiciones de conocer la situación falencial, si esta no fue publicada acabadamente; que la mala fe no se presume sino cuando la ley lo autoriza (arg. arts. 2362 y 4008, C. C.) por lo que habría que probar, ante la falta de publicidad adecuada, que el tercero no es de buena fe, es decir, debe probarse que conocía el estado de insolvencia. La presunción de mala fe contenida en la LC tiene como presupuesto la publicación e inscripción del estado falencial, pero en los casos en que estos supuestos no se han cumplido, la presunción carece de sustento.

Se cita también un precedente de la Cámara de Apelaciones en lo Comercial, sala B, donde se evaluó la venta de un inmueble celebrada con posterioridad a la presentación en concurso, pero antes de su apertura y publicación (CNCom., sala B, “Guevara Lynch Matías Roque s/quiebra”, expte. 638/2002, 26/04/05). La Cámara afirmó:

45. Modifica así la doctora Alejandra Gils Carbó la posición tradicional de la Fiscalía, sostenida por el doctor Calle Guevara y la misma Fiscal, en dictamen producido el 5 de septiembre de 2002.

(...)al momento de la enajenación, el adquirente(...) no contó con medio legal y medio alguno que le posibilitara tomar conocimiento del estado de su cocontrante. En peor posición se colocaría al tercero adquirente si es que el vendedor hubiera estado fallido en otra jurisdicción, ya que una solución contraria a la que se pretende, lo obligaría a peregrinar por todas las jurisdic-

ciones existentes y, *ad impossibilia nemo tenetur*, ya que tampoco puede cargarse a los eventuales adquirentes y a la seguridad que necesita el sistema, con la falta de cumplimiento de las obligaciones por parte del Estado quien pese a lo prescripto por los arts. 295 y 296 LC tiene como asignatura pendiente desde 1983 la creación del Registro Nacional de Concursos y Quiebras. Así, corresponde partir del supuesto de que todo acto jurídico se presume que ha sido hecho de buena fe, y quien afirme lo contrario debe probarlo, así como debe probarse la mala fe⁴⁶.

La remisión al artículo 119 es correcta.

Los artículos 106 y 107 de la ley 24.522 reproducen las normas de los artículos 110 y 111 de la derogada 19.551; por su parte el artículo 109 de la ley 24.522 introduce una muy importante modificación al texto del segundo párrafo del artículo 113 de la ley 19.551 respecto de la ineficacia de los actos realizados por el fallido sobre los bienes desapoderados: se suprimen las expresiones “*sin necesidad de declaración judicial*”, contenidas en el citado art. 113, y se agrega en el párrafo final del vigente artículo 109 este texto: “*La declaración de ineficacia es declarada de conformidad a lo dispuesto en el art. 119, penúltimo párrafo*”. Ello importa la remisión al procedimiento de la revocatoria concursal y parece correcto la asimilación de los efectos del posible desconocimiento de la declaración de quiebra con los de la, también, posible ignorancia de la cesación de pagos contemplados en el artículo 119, desde que no existen razones para el tratamiento desigual de situaciones jurídicas esencialmente análogas en cuanto respecta a terceros.

Sin embargo, importante parte de la doctrina nacional sostiene que la remisión que el artículo 109 hace al penúltimo párrafo del artículo 119 es equivocada, tratándose de un mero error de pluma del legislador; se sostiene en este sentido que debe entenderse que la remisión es al 118, que prevé la declaración de ineficacia de oficio y sin sustanciación, al igual que lo que acontece respecto de los actos ineficaces de pleno derecho, taxativamente enumerados en dicho artículo 118; no corresponde, según esta doctrina, la remisión al 119, que prevé la sustanciación de la pretensión de ineficacia en un proceso de conocimiento ordinario o incidental. Fundamentan la postura en las previsiones de

46. Cooperativa de Trabajo Arepalba Ltda. s/inc. de rev. en: Compañía Arenera Río Luján S.A. s/quiebra LL 2006-A, 176, Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala E 06/07/2005.

la anterior ley 19.551, y en que no correspondería sustanciarse un proceso ordinario, en razón de la operatividad inmediata del desapoderamiento que provoca la declaración de quiebra.

No parece acertado tal criterio por las razones que se expresan a continuación: 1°) Se advierte, en primer término, que el supuesto error de pluma en la redacción del artículo 109 de la ley no se limitaría al número del artículo ya que comprendería también a la cita del párrafo del artículo 118 que no sería el penúltimo sino el último, 2°) La remisión carecería de toda relevancia en tanto los actos comprendidos en el artículo 118 son, sin discusión, ineficaces de pleno derecho. 3) Como ya se recortó, la frase agregada al segundo párrafo del artículo 109 fue precedida por la supresión de las expresiones “sin necesidad de declaración judicial”, contenidas en el artículo 113 de la ley anterior. 4°) Mas allá de la técnica empleada y de la propia construcción gramatical, incurra en el vicio de pleonismo, aparece claro el espíritu de limitar, respecto de terceros, los efectos del desapoderamiento. 5°) Si las palabras de la ley constituyen el primer elemento de la interpretación ajustada a correcta hermenéutica no parece viable acordarles, sobre la endeble base del hipotético error de pluma, un significado que las contradiga, al menos en tanto no existan normas del derecho positivo que puedan entrar en colisión con el texto de que se trata. Se ha dicho, con razón:

(...)cuando de las palabras del precepto se deduce indudablemente el sentido de la voluntad legislativa, no es admisible, so pretexto de interpretar la norma, indagar el pensamiento y una voluntad distintos (...) la primera regla interpretativa es que el juez debe atenerse al texto de la ley, considerando el lenguaje técnico- jurídico(...) El texto debe tenerse siempre presente como manifestación auténtica y solemne del espíritu, pues su finalidad es, precisamente, revelarlo⁴⁷.

47. BORDA. *Tratado de Derecho Civil Argentino*. Parte General. tomo I, 3ª Ed., n° 205, p. 191.

48. En este sentido: FASSI-GEHBARDT. *Concursos y Quiebras*. Buenos Aires, Astrea, 1996, p. 271.

En esta postura se encuentra la autorizada opinión de Fassi Gebhardt⁴⁸ y el citado dictamen de la fiscal y el fallo de la Sala E, de la Cámara en autos “Cooperativa de Trabajo Arepalba Ltda. s/ inc. de rev. en: Compañía Arenera Río Luján S.A. s/quiebra”; allí la fiscalía cambia su postura anterior, con relación al supuesto error cometido por el legislador en la remisión dispuesta por el

artículo 109; ello por cuanto entiende que los jueces no pueden invocar el error del legislador para apartarse del derecho vigente, so pena de transgredir el principio de división de poderes, salvo declaración de inconstitucionalidad. Entiende que no es razonable sostener que hubo error material en la remisión al artículo 119, cuando esa disposición va acompañada con la mención “penúltimo párrafo”, lo que indica que no fue citada con ligereza, sino que el legislador quiso introducir una modificación al régimen imperante con anterioridad a la reforma, que establecía la ineficacia de los actos en cuestión, “*sin necesidad de declaración judicial*” (cfr. art. 113, ley 19.551).

Expresa que la disposición de la ley parece conciliar adecuadamente los valores jurídicos en juego, por un lado, el interés de los acreedores de cobrarse sus acreencias sobre los bienes del fallido y, por el otro, el derecho de propiedad de los pagadores de buena fe que no conocían ni podían conocer el estado fallencial. Sostiene con énfasis que la postura contraria deriva del error de elevar a un valor absoluto “el interés de los acreedores de la quiebra” por sobre los demás bienes jurídicos protegidos por nuestro ordenamiento legal.

Concluye que el acto realizado en violación a las normas de desapoderamiento es ineficaz de pleno derecho para el fallido, más ello no tiene el efecto de derogar las normas que protegen al pagador, cuya mala fe no se presume. En el caso, el hecho de que el pago se hubiera realizado con posterioridad al decreto de quiebra no autoriza a prescindir de la observancia de principios esenciales de un Estado de Derecho: el debido proceso, la inviolabilidad de la propiedad, y la seguridad jurídica. La exigencia de que el tercero pagador tenga la oportunidad de defenderse en el juicio ordinario o incidental previsto en el artículo 109, en virtud de la remisión examinada, es acorde con el imperativo constitucional que establece que nadie puede ser privado de su propiedad sin juicio previo (art. 17, CN)⁴⁹.

XI. El quehacer del notario en la compraventa de inmuebles

La compraventa de inmuebles, la transmisión de su dominio y los efectos frente a terceros, constituyen materias regidas por el

49. Cooperativa de Trabajo Arepalba Ltda. s/inc. de rev. en: Compañía Arenera Río Luján S.A. s/quiebra, LL 2006-A, 176 Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala E, 06/07/2005.

Código Civil y por la ley 17.801, incorporada a aquel como complementaria.

En la solución del conflicto suscitado entre los derechos de quien compró un inmueble con posterioridad a la quiebra del vendedor y los intereses de los acreedores no puede soslayarse la aplicación de las normas contenidas en los ordenamientos citados precedentemente, interpretadas de consuno con las respectivas disposiciones de la ley concursal. El orden jurídico es único y debe atenderse en su plenitud, conjugándose armónicamente los preceptos de las diversas leyes aplicables a determinada situación, recurriendo, de ser preciso, a los principios generales del derecho, entre ellos al de buena fe, consagrado universalmente, y entendido, con acierto, como directiva orientadora de una correcta hermenéutica.

El artículo 23 de la ley 17.801 exige tener a la vista el título de propiedad y los certificados expedidos por el pertinente Registro de la Propiedad. Éstos son los únicos que acreditan la inexistencia de obstáculos a la libre disponibilidad del inmueble (art. 22, ley 17.801.) Por ello, creemos que la incautación prevista por el artículo 177 de la ley concursal debe comprender el título de propiedad, además del inmueble en sí, obstando de tal manera la disposición del inmueble por parte del desapoderado, en razón de la publicidad material que la medida importa.

No se ha creado, hasta la fecha, el Registro Nacional de Concursos y Quiebras, por lo que resulta prácticamente imposible conocer la existencia de una sentencia de quiebra dictada en extraña jurisdicción.

En virtud de lo expresado, el notario, al momento de instrumentar un negocio jurídico que importe la disposición de un inmueble, ha de tener a la vista el título de propiedad (primera o ulterior copia inscripta) y los certificados de dominio e inhibiciones vigentes. El escribano hace un juicio de valor respecto de la capacidad de los intervinientes, aún cuando no sea requisito en nuestro ordenamiento su constancia documental, y califica la legitimación del disponente del derecho de que se trate conforme esa documentación a la vista (título, certificados, eventualmente documentos habilitantes de representaciones legales o voluntarias). No existe norma legal o reglamentaria, ni disposición dictada para la mejor observancia de la ley, que imponga

a los notarios la realización de otras diligencias tendientes a la investigación de posibles obstáculos a la libre disponibilidad de los bienes de una persona, vinculados con su pérdida de legitimación respecto de los bienes de que se trate. Tampoco existe obligación, ni implícita ni explícita, de realizar la recopilación de antecedentes y consecuente estudio del título⁵⁰ de los inmuebles comprendidos en actos jurídicos que deban ser formalizados en escrituras por ellos autorizadas; dicha tarea, que autorizada doctrina entiende de buena práctica, tampoco será efectiva, atento su naturaleza (estudio de los títulos antecedentes) para conocer la existencia de un proceso falencial que no hubiese sido adecuadamente publicitado en los registros inmobiliarios pertinentes.

XII. A modo de conclusión

La unanimidad de la más autorizada doctrina contemporánea predica la necesidad de no interpretar aisladamente las normas sino haciéndolo en armonía con las restantes disposiciones de la misma ley y con los preceptos de otras leyes, para así arribar a la interpretación sistemática. Conforme con tal directiva, los argumentos expuestos llevan a conclusiones contrarias a la doctrina predominante y gran parte de la jurisprudencia que anotamos. A todas luces parece irrazonable que, para precaverse de las consecuencias de un posible desapoderamiento, quien decida comprar un inmueble deba peregrinar por los Juzgados de Comercio de todo el país a los fines de saber si en alguno de ellos tramita proceso de quiebra del propietario de aquél.

Entendemos que la adquisición de dominio de inmuebles con causa en el contrato de compraventa celebrado por el comprador de buena fe, y formalizado en escritura pública válida, para cuyo otorgamiento se expidió y tuvo a la vista el certificado dispuesto por los artículos 22 y 23 de la ley 17.801, libre de anotaciones que anoticiaran el desapoderamiento del disponente, es oponible a la quiebra de tal vendedor.

Por buena fe del comprador debe entenderse su falta de conocimiento de la falencia del vendedor. La buena fe se presume; ella es en el Derecho Privado lo que la presunción de inocencia en el Derecho Penal; admite, como tal presunción, la prueba en contrario.

50. El estudio de títulos, es la *"Investigación prolija, personal y crítica del derecho invocado por una persona, que la hace o no indudablemente titular de ese derecho, afirmando además, que la exteriorización de tal derecho está, o no, libre de todo vicio o defecto formal."* (MARTÍNEZ SEGOVIA, FRANCISCO, "Estudio de títulos de dominio", en *Gaceta del Notariado* Nros. 51/52, mayo diciembre, 1970). Consiste en la recopilación de los antecedentes del dominio de un inmueble, efectuado sobre la base de los originales de la documentación que generó las diferentes transferencias (escrituras matrices, expedientes judiciales o administrativos, etc.), desde la actualidad hasta el plazo mayor de la prescripción adquisitiva, con la finalidad de evaluar la existencia o inexistencia de defectos que puedan dar lugar a nulidades o acciones reivindicatorias; no es obligatorio, sino, en todo caso, de buena práctica profesional. Sostiene Jaime GIRALT FONT en reiterados dictámenes que *"No existe norma legal o reglamentaria alguna, ni disposición dictada para la mejor observancia de LL y del reglamento notarial que imponga a los escribanos de la demarcación la obligación, ni implícita ni explícita, de realizar la recopilación de antecedentes y consecuente estudio del título de los inmuebles comprendidos en actos jurídicos que deban ser formalizados en escrituras por ellos autorizadas. Debe señalarse que el estudio de títulos,*

Incumbe al síndico de la quiebra y, en su caso, a cualquier acreedor (art. 120, ley 24.522) el ejercicio de la acción revocatoria, que tramita por vía ordinaria o incidental de acuerdo a lo prescripto por el art. 119 de la ley concursal, según la acertada remisión del artículo 109 de dicho ordenamiento, en cuyo proceso, conforme con las circunstancias del caso, y con sujeción a las pruebas que se aporten, podrá desvirtuarse esa presunción de buena fe.

Apéndice de Jurisprudencia

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala B, 23/03/1995 Garalde S.A. s/ quiebra. “Los actos indicados en el art. 113 de la ley 19.551 (Adla, XLIV-D, 3806) son ineficaces con independencia de la buena fe de quien invoque haber cumplido su obligación y aun cuando no hubiera mediado publicación de edictos al tiempo de tener lugar los actos referidos (art. 110, ley concursal).”⁵¹

Juzgado de 1a Instancia en lo Civil y Comercial, de Conciliación y de Familia de Deán Funes 30/06/1997 Sabadini de Camaño, Alicia E. s/ ped. de quiebra “Si se ha omitido la inscripción de la inhibición general de bienes en el registro correspondiente a la ubicación de los bienes inmuebles de la fallida, ello no obsta a la vigencia del impedimento impuesto por el art. 107 de la ley 24.522 (Adla, LV-D, 4381), cuya violación genera la ineficacia del acto con independencia de la buena fe del adquirente, y la intención defraudatoria o no de la fallida.”⁵²

Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de San Isidro, sala II “Ramos, Juan C.” “Dado que el desapoderamiento del quebrado opera por ministerio de ley en forma inmediata, incluso con prescindencia de la ignorancia y la buena o mala fe de los terceros, carece de sentido la aplicación del art. 119 de la ley 24.522 (Adla, LV-D, 4381), al cual se remite el art. 109, que prevé una instancia de prueba sobre el conocimiento de la situación del fallido por parte de quien celebró el acto, instancia que debe dilucidarse por la vía ordinaria (Del dictamen del fiscal de Cámara que la Cámara comparte y hace suyo).”⁵³

institución originada en el probio notariado para el logro de la seguridad jurídica como meta primordial de su quehacer, y cuya conveniencia no requiere ser destacada, no debe ser comprendido ortodoxamente dentro del concepto del ejercicio de la función notarial, sino que constituye una actividad extraprotocolar, de las que Martínez Segovia califica como “operación de ejercicio.”

51. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala B, 23/03/1995 Garalde S.A. s/ quiebra LL 1995-C, 451.

52. Ver nota 28.

53. Ver nota 29.

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala E, 15/06/2001, Falatycki Szmul Hersz s/quiebra. “Ninguna duda cabe de la vigencia

de dicho efecto de la quiebra cuando se concretó la operación cuestionada: el desapoderamiento opera en forma inmediata (cfr. art. 106, ley 24.522). El art. 109, párr. segundo de la ley 24.522, estatuye la ineficacia de los actos realizados sobre los bienes desapoderados. Tampoco puedo soslayar que la publicación de edictos efectuada en los términos del citado art. 89, párrafo primero, (anterior art. 97, párr. primero, ley 19.551), resultó suficiente para que, quien protesta se anoticiara, atento el carácter *erga omnes* que aquella reviste, del conocimiento *iuris et de iure* del decreto de falencia (CNcom, sala B, 23/3/95, “Garalde S. A. s/ quiebra” - la ley 1995 - C, 451). Con relación a la falta de anotación de las inhibiciones en el registro respectivo, considero que, si bien es deplorable -punto al que me referiré más adelante- ella no autoriza a soslayar el impedimento impuesto por el art. 107 de la ley 24.522 (cfr. dictamen 76.499, 13/02/97, emitido en autos “Allmetal SCA s/ quiebra c/ Quillón, Pedro A. y otro s/ordinario”, conf. sala C, 15/9/97 -LL, 1999 - D, 806-; cfr. CNCom, sala D, 24/8/89, “Pronteza SACIFA s/quiebra.”). El art. 106 de la ley 24.522 (110, ley 19.551) que, como dije, dispone que la sentencia de quiebra importa la aplicación inmediata del desapoderamiento, no determina que, a tal efecto, sea menester la publicidad de aquella mediante edictos, o la referida inscripción de la inhibición general de bienes en el registro inmobiliario. Así, si se adquirió un inmueble de la fallida cuando ya había sido declarada su quiebra, mediante el otorgamiento de un poder luego de decretado el estado falencial, corresponde declarar ineficaz aquel instrumento y por ende la posterior venta del inmueble, aun cuando se hubiese omitido la referida publicidad. Puso de relieve el recurrente su “buena fe” en la adquisición del bien. Ya he adelantado que la circunstancia de haber vendido el inmueble luego de declarada la quiebra, determina, por las razones expuestas, la ineficacia del acto (cfr. art. 109 cit.). Y esto, en mi parecer, va más allá de la ausencia de intención defraudatoria, puesto que no alude a ella la norma citada. En tal contexto, es correcto interpretar que la ignorancia, por parte del adquirente, en punto a la bancarrota del vendedor, y su consecuente buena fe, no obstan a la invalidez del acto (cfr. dictamen 75.290, 12/7/96, “Impulsora SCA s/ quiebra s/ inc. de determinación de complicidad y sanciones promovido por la sindicatura”; cfr. Fassi - Gebhardt “Concursos” ps. 237/8 (LL, 1987 - A, 1172) cfr. dictamen 76.499, 13/02/97, emitido en autos “Allmetal SCA s/ quiebra c/ Quillón, Pedro A. y otro s/ ordinario”, conf. sala C, 15/9/97; cfr. CNCom, sala B, 18/3/92, “Papadimitropoulos, Atanasio s/ quiebra”). De todos modos, observo

que la alegada buena fe, podría inferirse, en el caso, en los compradores, mas no necesariamente respecto del vendedor -mandatario del fallido-, quien, en principio, debía haber conocido de la situación de bancarrota del mandante, y abstenerse de realizar actos en perjuicio de los acreedores, que le está expresamente vedado. Por último, observo que, en razón del certificado de dominio glosado a autos, el síndico de esta quiebra omitió realizar las medidas vinculadas a la inscripción de la inhibición general de bienes, situación que posibilitó la indebida enajenación del bien. Estimo, en consecuencia, que debe aplicarse una sanción al funcionario concursal. Por ello solicito, en ejercicio de la facultad requirente, que se imponga a éste la sanción de prevención o una multa, cuyo importe dejo librado al criterio de V. E. Raúl A. Calle Guevara. 2ª Instancia. - Buenos Aires, junio 15 de 2001. Considerando: 1. Comparte la Sala los fundamentos expuestos por el representante del Ministerio Público ante esta Cámara en el dictamen precedente, a los que se remite por razón de brevedad. En consecuencia, habrá de decidirse la cuestión sujeta a recurso del modo propuesto. 2. Respecto de la conducta de la síndico, contadora A. R. R., adviértese que la misma es merecedora de reproche. Sucede que la omisión de trabar la inhibición general de bienes del fallido mediante la pertinente inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble importa negligencia en el ejercicio de sus funciones, lo que torna procedente la sanción requerida en los términos del art. 255 de la ley 24.522. En consecuencia, dado que dicha omisión fue la que viabilizó, por lo demás, la celebración de los actos jurídicos cuya ineficacia se declarara, impónesele a la funcionaria concursal una multa de \$ 1.500. Por ello, de conformidad con lo dictaminado por el Ministerio Fiscal, se resuelve: I. desestimar los agravios y rechazar la pretensión recursiva, con costas (CPr: 69); II. imponer a la contadora A. R. R. la sanción indicada en el 2do. considerando.- Martín Arecha. - Helios A. Guerrero. - Rodolfo A. Ramírez.”⁵⁴

54. Ver nota 32.

55. CNCom., Sala B, 18/3/92, “Papadimitrouboulos, Anastasio s/ quiebra”. Idem: Sala B, 23/3/95, “Garalde S.A. s/quiebra”; Sala A, 5/2/96, “Viuda de José Pons e hijos SCA s/ quiebra s/ inc, ineficacia venta inmueble de San Fernando”, LD- Textos. Citado por Grispo, J.D. ob. cit. p. 335.

“La publicidad edictal prevista por la L.C.: 97, 2º párr., relativa a cada jurisdicción en la que el fallido tenga establecimiento, se refiere al fondo de comercio o hacienda mercantil, que pueden utilizarse indistintamente, mas no se extiende al supuesto de inmuebles que no revistan aquellas características, por lo que la venta de un inmueble radicado en extraña jurisdicción es ineficaz toda vez que fue suficiente la publicación de edictos ordenada y efectuada en los términos del citado art. 97, 1er. párr., presumiéndose *juris el de iure* el conocimiento del decreto de falencia.”⁵⁵

En autos **“Omodeo Vanone, Carlos s/quiebra”, la sala B de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, en fallo del 21 de noviembre de 2005** decretó la ineficacia de la venta de parte indivisa de un inmueble adquirido antes de la declaración de quiebra, y vendido luego de rehabilitado el fallido y ya levantada la inhibición en el Registro de la Propiedad. Se dijo “Y bajo esta perspectiva, las razones esgrimidas por el recurrente relativas a la buena fe y a la inexistencia de inhibición general de bienes resultan inidóneas para rebatir el fundamento de lo decidido por el juez de primera instancia, desde que el acto cuya ineficacia de pleno derecho se ha declarado, careció de virtualidad jurídica frente a la masa en razón de la circunstancia objetiva del desapoderamiento del deudor, que se encontraba vigente a la fecha en que se concretó la compraventa (artículos 107 y 109 LC). La regla del art. 109 LC rige plenamente para el fallido.”⁵⁶

“Combustibles Vicino S.R.L. s/quiebra”, Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala A, 18/09/2002. “(a) El art. 106 de la ley 24.522 dispone que la sentencia de quiebra importa la aplicación inmediata de los efectos del desapoderamiento, sin exigir la publicidad de aquélla mediante edictos, o la inscripción de la inhibición general de bienes en el registro inmobiliario; el desapoderamiento opera de pleno derecho, conf. art. 107, párr. primero. Por otra parte, esta norma (último párrafo) impide al fallido el ejercicio de los derechos de disposición y administración sobre los bienes desapoderados, lo cual resulta congruente con la regla del art. 109 último párrafo, que establece la ineficacia de estos actos. Así, opino, tal como lo ha sostenido antes de ahora esta Fiscalía, que si se adquirió un inmueble de la fallida cuando ya había sido declarada su quiebra, corresponde declarar ineficaz tal venta (confr. dictamen 76.499, 13/02/97, emitido en autos “Allmetal SCA s/quiebra c/ Quillón, Pedro A. y otro s/ordinario”, conf. sala C, 15/9/97; cfr. CNCom., sala D, 24/8/89, “Prontezza SACIFA s/quiebra”). Considero que si bien sería deplorable -en caso de haber existido- la omisión de haber inscripto la inhibición de la fallida en los registros de la jurisdicción en la que se sitúa el bien (punto al que me referiré más adelante), ella no autoriza a soslayar los antedichos efectos legales. Ello así porque la publicación de edictos practicada en los términos del art. 89 LC y Q, fue suficiente para otorgar publicidad al estado de quiebra, cuyo conocimiento cabe presumir *uris et de iure* (CNCom., sala B, 23/3/95, “Garalde SA s/quiebra”). Esto cobra mayor vigor si se tiene en cuenta que, en el caso, no se

56. Del dictamen de la fiscal de cámara, Dra. Alejandra Gils Carbó, que la Cámara comparte y hace suyo. En *LL* 2006-F 521.

exigía una publicación especial de avisos en jurisdicción de la provincia de Buenos Aires -lugar en el que se ubica el inmueble- toda vez que no se trató de un establecimiento de la fallida (art. 89 párr. segundo), sino de otro inmueble de su propiedad. (b) El recurrente insistió en que debe considerarse dirimente su buena fe en la adquisición del bien. El art. 109 de la ley concursal determina, como antes señalé, la ineficacia de los actos posteriores a la quiebra realizados por el fallido sobre bienes abarcados por el desapoderamiento. Esto, en mi parecer, va más allá de la ausencia de intención defraudatoria, puesto que no alude a ella la norma citada. En tal contexto, es correcto interpretar que la ignorancia, por parte del adquirente, en punto a la bancarrota del vendedor, y su consecuente buena fe, no obstan a la invalidez del acto (cfr. dictamen 75.290, 12-7-96, “Impulsora SCA s/quiebra s/inc. de determinación de complicidad y sanciones promovido por la sindicatura”; cfr. Fassi-Geibhardt “Concursos”, p. 237/8; cfr. dictamen 76.499, 13/02/97, emitido en autos “Allmetal SCA s/quiebra c. Quillón, Pedro A. y otro s/ordinario”, conf. sala C, 15-9-97; cfr. CNCom., sala B, 18/3/92, “Papadimitropoulos, Atanasio s/quiebra”). (c) Pongo de relieve que, en el caso hipotético de admitirse la postura de quien aquí se queja, en cuanto a dejar incólume el acto de compraventa de un bien de la fallida en tiempo posterior a la declaración de quiebra, con base en su buena fe, se derivarían consecuencias inadmisibles, puesto que, además de la violación de los art.s 107 y 109 citados, se estaría dando indebida prevalencia al interés de un tercero -el comprador del bien- por sobre los intereses de todos los acreedores que concurren al juicio universal. En efecto, se estaría quitando del patrimonio concursal -en violación, insisto, a las normas vigentes en materia de desapoderamiento- un bien que, de pleno derecho, lo integraba desde el momento de la declaración de quiebra (conf. dictamen emitido en el expte. reg. de Fiscalía 64.542, Cám. 31.285/94, “Manuel Iñiguez SACIA s/quiebra”, junio de 2000)... (e) Por último, señalo que la inhibición decretada a raíz de la quiebra respecto de la fallida, si bien no se encontraba inscripta en el registro respectivo cuando la escribana interviniente realizó la anotación provisoria de la operación en cuestión, sí lo estuvo en el momento de intentarse la anotación definitiva. De todos modos, es posible que hubiese habido excesiva demora del síndico en la anotación de la medida, conducta que, en ese caso, hubiera coadyuvado a posibilitar la indebida enajenación del bien. Sugiero, en tal sentido, se analice este aspecto en la primera instancia, a los efectos de determinar si existió incumplimiento de sus deberes por

parte del funcionario y, eventualmente, se puedan adoptar las medidas que la a quo estime pertinentes. Por lo expuesto, opino que no debe progresar la apelación; debe confirmarse, pues, el auto recurrido. - Septiembre 5 de 2002. - Alejandra Gils Carbó. 2ª Instancia - Buenos Aires, septiembre 18 de 2002. De conformidad con los fundamentos desarrollados por la Fiscal General en el dictamen que antecede, que el Tribunal comparte y por razones de brevedad, da por reproducidos, se confirma la resolución recurrida. Devuélvase a primera instancia encomendándose al a quo disponga la notificación de la presente resolución. - Carlos Viale - Julio J. Peirano⁵⁷

57. “Combustibles Vicino S.R.L. s/quiebra”, Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala A, 18/09/2002, LL 2003-C, 801 - IMP 2003-B, 2925.