



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

300
C-120678-1

“Edificio Alem 1659/1667
U.F. 20 s/ Inc. de venta.
Constructora Berutti S.A.
s/ Quiebra”
C. 120.678

Suprema Corte de Justicia:

I.- Llegan en vista las presentes actuaciones, en virtud de lo dispuesto por V.E. a fs. 397, para que me expida en los términos del artículo 283 del Código Procesal Civil y Comercial local, con relación al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto a fs. 356/369 por los Sres. Valerio Paraboschi y Gabriel Alfredo Paraboschi, en su alegada condición de adquirentes por boleto de compraventa de una unidad funcional correspondiente al edificio identificado en el epígrafe, contra el decisorio de Alzada de fs. 338/345 vta., emitido en el marco de este incidente de realización de bienes promovido por el Liquidador del proceso de quiebra de la fallida Constructora Berutti S.A.

II.- En el pronunciamiento impugnado la Sala I de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Lomas de Zamora resolvió, en lo que resulta relevante destacar, confirmar la decisión de primera instancia de fs. 107 que, a su turno, había rechazado *in limine* el planteo formulado por los Sres. Paraboschi a fs. 102/106, en ejercicio -según manifestaron- del derecho que les acuerda el art. 22 de la Ley 19.724.

En aquella presentación, los mencionados adquirentes declararon haber comprado y pagado en su totalidad la unidad funcional 20 del edificio ubicado en la calle Leandro N. Alem N°1659 de la localidad de Banfield, todo ello, con anterioridad al concurso de la empresa fallida. Fue así que solicitaron la suspensión cautelar de la subasta ordenada en el incidente, exigiendo la escrituración de dicha operación en los términos del artículo 146 de la Ley de Concursos y quiebras. Manifestaron, asimismo, que desconocían

la existencia de un acreedor hipotecario, pero no obstante, ofrecieron desinteresarlo en la proporción de la unidad funcional de su propiedad, en los términos del artículo 22 de la ley de prehorizontalidad, para lo cual solicitaron se ordenara a la sindicatura la determinación de la alícuota que les correspondería abonar.

El magistrado de origen, en la decisión desestimatoria que, como adelanté, fuera confirmada por la Alzada, sostuvo que el derecho invocado por los peticionantes no se había “verificado” en la quiebra (art. 36 de la Ley de Concursos y Quiebras), pero además, que pese a la voluntad de pago manifestada, al momento de dicha resolución no se había desinteresado al acreedor hipotecario, por lo que estimó improcedente la suspensión solicitada y mandó llevar adelante la subasta del referido bien.

III.- A su turno, la Alzada, para resolver en el sentido confirmatorio indicado, afirmó que a los efectos de reclamar la escrituración resultaba fundamental insinuarse en la masa pasiva falencial, sin perjuicio de solicitar, por vía incidental, incluso de manera previa, el correspondiente pedido de escrituración, acreditando en tal hipótesis el acabado cumplimiento de los recaudos legales. Ello así, por cuanto sostuvo que la obligación de escriturar se inscribe en el pasivo concursal, pues el cumplimiento en especie de la misma conduce a la absorción de un inmueble que se encuentra en el patrimonio desapoderado y de ahí la exigencia de verificar dicho crédito conforme el procedimiento ordinario que garantice el contralor por el síndico y los demás acreedores.

Añadió que si el patrimonio del deudor es la prenda común de los acreedores, de hacerse lugar a la escrituración prevista en el artículo 146 de la ley falencial en favor de los adquirentes de buena fe mediante boleto de compraventa, se quitaría de la esfera del proceso liquidativo un bien de la masa y de cuyo producido percibirán los acreedores verificados según sus distintas acreencias. Todo ello, con fundamento en la doctrina y jurisprudencia que citó.

IV.- Como ya fuera señalado, contra dicha resolución se alzan los



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-120678-1

peticionantes e interponen el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (fs. 356/369) que origina la presente vista.

Se agravian de lo resuelto en las instancias anteriores y argumentan respecto de su carácter de adquirentes del inmueble objeto de autos por boleto de compraventa de fecha cierta anterior al concurso de la vendedora. Hacen lo propio con relación al hecho de haber abonado el precio íntegramente y de encontrarse en posesión efectiva del bien. Alegan que este cúmulo de circunstancias debía conducir a la suspensión de la subasta y a la orden de escrituración pretendida en los términos del artículo 146 de la ley concursal. Citan en su respaldo precedentes de V.E. relativos a la aplicación de la norma referida, así como doctrina de autor en igual sentido. Cuestionan en consecuencia, el recaudo impuesto por las instancias anteriores, respecto de la necesidad de verificar dicho crédito en el procedimiento concursal. Arguyen que el cauce procesal elegido, a través de su intervención en el incidente de realización de bienes, permite el esclarecimiento de su derecho y el cumplimiento de los extremos previstos en la norma concursal, sin vulneración de los derechos de los acreedores, los que quedan resguardados por la intervención de la sindicatura así como por la del acreedor hipotecario. En cualquier caso, sostienen, podría interpretarse que su presentación vino a operar como una “verificación tardía”, que igualmente satisface los extremos de ley y deja a salvo los derechos de la masa concursal.

Entienden que la decisión en crisis ha incurrido en absurdo al apartarse de las constancias de la causa, configurando una violación de la lógica formal y una inaceptable arbitrariedad en la medida en que sus conclusiones resultan insostenibles y trasuntan ausencia de la prudencia jurídica que se impone al juzgador. Estiman, en tal sentido, que se arriba a la conclusión cuestionada a partir de excesos rituales carentes de justificación normativa y que sólo parecen emanar de la voluntad del Tribunal *a quo*, con lo que se evade la aplicación de normas de orden público que preservan derechos fundamentales como el de propiedad, la vivienda digna y el derecho de defensa en juicio.

En suma, señalan que el *a quo* ha inaplicado pautas de orden público contenidas en los artículos 22 de la ley 19.724 y 146 de la ley 24.522, decidiendo con apoyo en el mero arbitrio de sus integrantes que no han siquiera permitido ejercer el derecho del artículo 22 de la ley de prehorizontalidad, como mecanismo legal para allanar el camino hacia la escrituración pretendida, al rechazar sin más su pretensión incidental. Además, ponderando las circunstancias fácticas que han devenido en la tramitación del proceso y que han conducido a la prosecución de la venta del bien en litigio así como a su adjudicación de fs. 138, no obstante su pertinaz reclamo tendiente a evitar el avance de tales actos liquidatorios, reclaman los recurrentes la nulidad de la subasta realizada y la oportuna sustanciación de la pretensión que motiva el recurso. También solicitan, con carácter cautelar, que se suspenda desalojo del inmueble objeto de autos. Dejan planteada, oportunamente, la cuestión constitucional federal en los términos del artículo 14 de la ley 48.

V.- El recurso en vista debe prosperar.

Los impugnantes han manifestado en su prédica que la decisión en crisis ha inaplicado los artículos 22 de la ley 19.724 y 146 de la ley 24.522, al haber desestimado *in limine* y sin fundamentos reales, más que el aparente arbitrio de los magistrados, la oferta de pago de la proporción que correspondiera a su unidad funcional, para poder desinteresar al acreedor hipotecario y así proceder a la escrituración de la operación de compraventa oportunamente celebrada y que invocan como oponible a la quiebra. En tal sentido, afirman haber adquirido de buena fe y a través del boleto de compraventa que acompañan, la unidad funcional N° 20 del edificio ubicado en la calle Leandro N. Alem N° 1659, de la localidad de Banfield. Señalan que dicho instrumento resulta de fecha cierta anterior al concurso de la Constructora Berutti S.A., así como también, que han saldado la totalidad del valor de aquella operación y que se encuentran en posesión del bien.

Corresponde señalar que estas circunstancias de hecho invocadas, justifican *prima facie* la pretensión intentada, tendiente a lograr escriturar el



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-120678-1

bien objeto de autos. Sin embargo, dicha pretensión se funda en circunstancias de hecho que requieren ser suficientemente acreditadas en la causa con la debida audiencia del síndico, en representación de los intereses de los acreedores. En este sentido, la ley concursal prevé en el artículo 146 -norma que sustenta, en definitiva, la decisión impugnada- que los boletos de compraventa de inmuebles otorgados a favor de adquirentes de buena fe, serán oponibles al concurso o quiebra si el comprador hubiera abonado el veinticinco por ciento del precio. Prescribiendo dicha norma que en tales supuestos, el juez ordenará que se otorgue al comprador escritura traslativa de dominio contra el cumplimiento de las obligaciones pendientes en cabeza del adquirente.

Sin embargo, la doctrina ha entendido que el caso es diverso cuando se trata de un adquirente que hubiera pagado la totalidad del precio del bien y hubiera recibido la posesión del mismo con anterioridad al proceso de quiebra. En estos supuestos, el bien no habría estado en posesión del fallido al momento del desapoderamiento, por lo que no serían aplicables en relación al mismo, los efectos de aquél. Afirma Heredia en este sentido que: *"En efecto, cuando el adquirente pagó íntegramente el precio y fue investido de la posesión legítima, con el alcance que le asigna el art. 2355 del Cód. Civil, actos todos cumplidos cuando el vendedor se encontraba in bonis, la falta de escrituración constituye un recaudo para perfeccionar la transmisión del dominio, que no puede ser ponderado sino en consonancia con el negocio jurídico al cual accede. El pago del precio por el adquirente hizo ingresar al patrimonio del vendedor la contraprestación debida, y éste, a su vez, otorgó la posesión legítima de la cosa enajenada, por lo que la obligación pendiente para la transmisión del dominio se verifica respecto de un bien que no se hallaba a disposición del vendedor en el momento en que fue declarada su quiebra, ni -por tanto- sujeto al régimen especial de desapoderamiento."* (Heredia, Pablo D., *Tratado exegético de Derecho Concursal*, Editorial Ábaco de R. Depalma, T. 5, Bs. As., 2005, p216).

En congruencia con ello, concluye el citado autor que tal hipótesis

(la del pago total del precio y entrega de la posesión) no resulta comprendida en el supuesto fáctico que integra los artículos 146, parte 2º de la ley concursal, y 1185 bis del Código Civil de Vélez Sarsfield. Argumenta Heredia que la situación del adquirente que ha pagado el total del precio y ha recibido la posesión es diversa que la contemplada en el referido artículo 146 por cuanto tales elementos (pago del precio y entrega de la posesión) perfeccionaban la compraventa (arg. art. 1323 del citado Código Civil) y tal título excluía válidamente el bien del desapoderamiento. Estas afirmaciones resultarían directamente aplicables respecto de la pretensión de los incidentistas.

Y me permito volver a la cita textual, por cuanto su meridiana claridad resulta orientadora respecto de la solución que habré de proponer en el presente caso, a saber: *"El incumplimiento de la obligación de escriturar (obligación que tiene mero carácter accesorio, no principal) para efectivizar la transmisión del dominio, traería como consecuencia la desarticulación del negocio esencial, sin fundamento alguno que lo autorice. De ese modo, se privaría al comprador de la posesión legítima de que fue investido, a favor del concurso, sin que éste haya ejercido acción idónea para lograr tal fin"* (Heredia, cit., pp 216-217, con apoyo en el voto del juez Moliné O'Connor en autos: "Constructora Inmobiliaria Monumental S.R.L.", Fallos 317:208, y Juz. Nac. 1º Inst. Com. N° 15, firme, 6/7/93 en autos: "Montealverde S.A. s/ quiebra s/ incidente de verificación).

Ahora bien, sin perjuicio de cuanto hasta aquí se ha señalado, miradas las cosas desde su cariz procesal, corresponde también apuntar que la doctrina mayoritaria, sin distinción entre las hipótesis antes expuestas, entiende que el titular de un boleto de compraventa, es en definitiva acreedor de una obligación de hacer y por ello debe satisfacer la carga verificatoria en el marco del proceso falimentario (Cámara, H., El concurso preventivo y la quiebra, tomo III-B, Depalma, Buenos Aires, 1978, pp 832 y ss; Argeri S., y Argeri Graziani, R., El síndico en el concurso preventivo, LEP, 1976, p 290; Galíndez, O., Verificación de créditos, Astrea, Bs. As., 2001, p 98 yss, N°29;



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-120678-1

Maffia O., Verificación del derecho a obtener escritura traslativa de dominio en la quiebra, ED, t. 100, p. 949, entre otros citados por Heredia -op. cit.-pp 218-219).

Cabe coincidir con lo precedentemente expuesto. Es que si bien el adquirente no es en sentido estricto un acreedor de la quiebra, debe presentarse ante el síndico en la oportunidad prevista por la ley a los fines de la imprescindible acreditación de la causa de su reclamo, lo que conduce las cosas hacia un cauce procesal como el de la verificación. Y a este respecto, no cabría realizar la distinción antecedente entre el supuesto del artículo 146 de la Ley de Concursos y Quiebras y el del adquirente que, como los incidentistas en autos, hubieran pagado el total del precio y recibido la posesión. Ello, sin perjuicio de considerar que tales exigencias procesales habrán de ser interpretadas en un sentido que resulte concordante con las particulares circunstancias del caso, tal como se impone a fin de dar cumplimiento a la garantía de una tutela judicial efectiva (art. 8 y 25 de la C.A.D.H.).

Dadas las condiciones especiales del presente incidente -iniciado a los efectos de la realización en subasta pública de la unidad funcional N°20, cuya propiedad se esgrime por los recurrentes- los incidentistas ofrecieron, en su intervención, desinteresarse al acreedor hipotecario -en caso de existir éste- a efectos de suspender la venta que estimaron indebida de un bien propio, derribando así los obstáculos que pudieran oponerse a su pretensión de perfeccionar el dominio que sobre dicho bien invocaran. Es evidente que los Sres. Paraboschi no han elegido la vía procesal que hubiera resultado incontestable para hacer valer su derecho. Sin perjuicio de ello, una lectura un poco más minuciosa de las circunstancias del caso, evidencia que dicho planteo cuasi-reconvencional, reunía *prima facie* las condiciones procesales necesarias para lograr el conocimiento y la solución adecuados del caso.

Tal como lo he expuesto, el bien objeto de autos no se encontraba en posesión del fallido al momento de su desapoderamiento. Es bien sabido que los efectos patrimoniales de la quiebra sólo alcanzan a aquellos bienes que se

encuentran bajo el poder del deudor en el momento en el que se declara el estado de falencia, pues de lo contrario, no podría el síndico hacerse cargo de aquéllos, para administrarlos o disponer de los mismos. Siendo esto así, el síndico no tiene poder alguno de administración sobre los bienes ajenos al desapoderamiento. En tales condiciones, el adquirente se encuentra amparado por el artículo 2355 del Código Civil de Vélez Sarsfield y la quiebra sólo podría recuperar la posesión de ese inmueble mediante una acción que le restituyese su ejercicio, lo que no ha sucedido en la especie y lo que no se produce *ipso iure* con la declaración de la quiebra.

Es que la integridad del patrimonio del fallido que procura la ley falimentaria debe estar en armonía con el tratamiento igualitario que merecen sus acreedores, cuyo sacrificio patrimonial no puede agravar en forma particular y discriminada, con lesión de las garantías constitucionales de propiedad e igualdad en que reposa el equilibrio del sistema concursal (en igual sentido, el voto de Moliné O'Connor en Fallos 317:208, cit., en referencia al artículo 163 de la ley 19.551).

Así entonces, y sin perjuicio de lo antes expuesto en relación con la necesidad de insinuarse en el proceso de verificación de créditos que la doctrina mayoritaria entiende corresponde al adquirente con boleto de compraventa -lo que por analogía sería exigible también al presente caso-, corresponde ponderar las particulares circunstancias que lo matizan.

Los incidentistas, en lugar de iniciar un trámite incidental de verificación, temporánea o tardía, se presentan en el presente incidente de venta. Su alegación consiste en la solicitud de suspensión cautelar de dicha venta, la invocación de su carácter de adquirentes de buena fe, con causa en el boleto de compraventa que acompañan y la posesión del bien. Ofrecen, eventualmente, desinteresarse en la proporción que correspondiere al acreedor hipotecario, a efectos de poder escriturar el bien. Las distintas instancias desestimaron *in limine* todos estos pedidos.

Ahora bien, a la luz de una lectura sistemática de las normas aplicables surge que la verificación de créditos puede ser temporánea o tardía.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-120678-1

En relación a esta última, el artículo 56 dispone que la misma habrá de intentarse por vía incidental -cuando todavía está abierto el concurso- o por la vía de la acción individual, si el concurso hubiera concluido. Además, puede advertirse que las normas relativas al trámite de la verificación temporánea (arts. 200, 36, 37, 38 y 40), estructuran un procedimiento consistente en la valoración de los títulos llevados por los acreedores ante el síndico, la estimación de su admisibilidad y la resolución judicial definitiva respecto de su reconocimiento en el concurso o quiebra. Es decir, que cualquiera sea la forma de la verificación -temporánea o tardía- lo que la ley establece es la necesidad de la sustanciación del planteo con el síndico, sea por vía incidental, acción independiente o a través del trámite específico previsto para la verificación temporánea.

En definitiva, lo que la ley impone es una sustanciación suficiente con la sindicatura, quien en representación de los intereses de la masa, habrá de informar al juez sobre su admisibilidad, siendo en definitiva éste quien emitirá el pronunciamiento que resuelva el caso. El carácter incidental que, se sostiene, ha de tener este proceso, resulta concordante con lo que oportunamente resolviera V.E. en la presente controversia, al sostener, con cita de Morello, que el artículo 146 de la Ley de Concursos y Quiebras, "*nos dice que la complejidad de la controversia que origina la pretensión de escrituración, aconseja la adopción del trámite de los incidentes*" (v. fs. 274 y vta. de la presente causa).

La adecuada tramitación de la pretensión vertida en autos, requería pues de un trámite incidental que permitiera sustanciar la pretensión de escrituración. Como se ha expuesto, los Sres. Paraboschi se han presentado en el incidente de venta de la unidad funcional objeto de autos, invocando ser adquirentes de la misma, haber pagado el total del precio y encontrarse en posesión del bien litigioso. Han intentado suspender cautelarmente la realización de la subasta ofreciendo incluso desinteresarse, en caso de corresponder, al acreedor hipotecario, en la proporción que le correspondiera a tal inmueble. Todo ello, a fin de poder permanecer en la posesión de la cosa

adquirida, perfeccionando el contrato de compraventa con la escrituración correspondiente pretendida.

Todas estas alegaciones de hecho merecían una consideración diversa de la que recibieron en el presente proceso. Las instancias ordinarias han obturado dicha posibilidad de conocimiento. Para ello, se han apoyado en sendas actitudes teñidas de un formalismo que aquí debe ser enmendado. En particular, la Alzada procedió a desestimar la pretensión de los incidentistas alegando la ausencia de oportuna verificación en los términos del art. 36 de la Ley de Concursos y Quiebras. Si bien ya se ha expuesto anteriormente que incluso para el presente caso -diverso del contenido en el artículo 146 de la citada norma- sería necesario proceder por la vía verifcatoria, ello no justifica adoptar posiciones ritualistas que se desentiendan, por tal motivo, de la realización de la justicia en concreto.

De la lectura armónica de los artículos 200, 36, 37, 38, 40 y 56 de la ley concursal, se desprende que lo que han querido dichas normas es que los acreedores -o quienes como los señores Paraboschi, sean equiparados a tales- se manifiesten ante el concurso y puedan demostrar en él, frente al síndico que defiende los intereses de la masa, el título en que apoyan el derecho invocado.

Se podría objetar, desde una mirada técnica, la vía ensayada. Sin embargo, estimo que dicho escollo formal no puede erigirse en una circunstancia que frustre sin más la posibilidad de discusión pretendida por los recurrentes teniendo en cuenta el derrotero procesal del presente, el largo trámite y el consiguiente tiempo insumido por la forma en que se ha ido resolviendo el caso. Estimo que lo contrario -tal lo sostenido en el fallo impugnado- significaría perpetuar la anteposición de una mirada formalista sobre la protección que merecen los adquirentes con fecha anterior al concurso, en tanto, claro está, logren acreditar los extremos fácticos invocados en respaldo de su pretensión.

Ello así, por cuanto el marco de conocimiento abierto con el planteo de los incidentistas presentaba las mismas posibilidades procesales que el



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-120678-1

trámite de la verificación, habilitando la intervención e informe del síndico y la resolución definitiva del juez sobre la procedencia de su reclamo. Las instancias de grado, apoyadas en una mirada esencialmente formal, privaron a dicha parte de la posibilidad de acreditación del derecho invocado, desestimando *in limine* su pretensión y dejando de lado la aplicación de normas imperativas que hubieran permitido la resolución oportuna de la presente controversia.

En este sentido, advierto que asiste razón a los recurrentes en cuanto afirman que su presentación reunía los recaudos necesarios para resguardar los intereses de la masa de acreedores, incluido el acreedor hipotecario, así como que se ha desestimado la sustanciación de su planteo sin un adecuado apoyo fáctico o normativo, lo que trasluce la ausencia de fundamento que permita apartarse de la aplicación de normas de orden público, tales como las que los recurrentes refieren como inaplicadas al caso traído a estudio. En efecto, el único argumento que aparece en el razonamiento del órgano decisor para repeler la pretensión incidental esgrimida se apoya en la invocada necesidad de haber verificado con anterioridad la acreencia pretendida. Sostiene la Alzada que era necesario verificar oportunamente el crédito, por cuanto la escrituración reclamada importaba retirar un bien del patrimonio de la sociedad fallida.

Esta afirmación resulta dogmática, toda vez que la acreditación de dicho argumento fáctico era el que justificaba sustanciar adecuadamente el pedido de los Sres. Paraboschi. Ello, a fin de evaluar, en definitiva, si de las constancias agregadas a la causa surgía que dicho bien integraba la prenda común de los acreedores o, en cambio, la adquisición invocada como fundamento del pedido de los ahora recurrentes, resultaba oponible a la quiebra. Se imponía sustanciar el planteo a fin de obtener el conocimiento adecuado que permitiera determinar si se aplicaba al caso la previsión del artículo 146 de la Ley de Concursos y Quiebras estrictamente o, eventualmente, por tratarse de un supuesto diverso, se trataba de la necesidad de escriturar una operación relativa a un bien ajeno al acervo de la quiebra.

Resulta evidente que en caso de demostrarse los presupuestos de hecho de la pretensión de los incidentistas, entonces el bien no debía "salir" del patrimonio de la fallida, sino que en cambio, habría estado excluido de dicho acervo por una operación oponible a la masa. Este último aspecto de la decisión pone al descubierto la fragilidad de su aparente fundamento. Es que las particularidades del caso, al exorbitar el marco de la referida norma contenida en el artículo 146 de la Ley de Concursos y Quiebras habilitaban una lectura morigerada de los recaudos procesales, permitiendo que igual finalidad se pudiera lograr en el marco del conocimiento abierto por el presente. Contrariamente a ello, ya lo he dicho, las instancias de grado han bloqueado toda posibilidad de instrucción, mandando llevar adelante incluso la venta del bien; objeto del presente.

No es ocioso recordar, tal como lo ha sostenido V.E., que la ley 19.724 en que los recurrentes sustentan su reclamo, ha sido dictada con el fin primordial de tutelar a los adquirentes de unidades que se comercialicen por el sistema de propiedad horizontal y que, en tal sentido, tiene carácter de orden público y resulta imperativa (doctrina de las causas Ac. 40.095, sent. del 22-VIII-1989; Ac. 78.041, sent. del 15-XII-2004). Pero además, corresponde insistir en el argumento antes expuesto, relativo a la improcedencia de venta de un bien que podría no integrar el patrimonio del fallido, por cuanto esto consagraría un enriquecimiento sin causa de la quiebra, lesivo de la garantía constitucional de la propiedad de los adquirentes.

VI.- Como corolario de las consideraciones precedentemente realizadas, estimo que corresponde hacer lugar al recurso de inaplicabilidad interpuesto y revocar el decisorio recurrido, disponiendo en consecuencia que, devueltos los autos a la instancia de origen, se ordene la sustanciación de la pretensión incidental relativa a la aplicación en autos de la opción prevista en el artículo 22 de la ley de prehorizontalidad y a la acreditación del título invocado por los recurrentes, a efectos de proceder, en caso de corresponder, a la eventual escrituración del bien aquí reclamada.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-120678-1

Asimismo, y dado que de la suerte de la resolución que oportunamente se dicte, dependerá en parte la validez de la venta realizada en pública subasta, considero que se deberá diferir para dicha oportunidad el tratamiento de la nulidad pretendida al respecto. Sin perjuicio de ello, estimo que deberá decretarse la suspensión de toda actuación vinculada con la subasta del bien y su eventual desocupación, hasta tanto se dilucide de manera definitiva la suerte del reclamo esgrimido por los recurrentes en estas actuaciones.

La Plata, 22 de agosto de 2017.



Julio M. Conte-Grand
Procurador General

