# LE BRETON 5222 S.A s/QUIEBRA s/ INCIDENTE DE REVISION DE CREDITO POR BRUNNER, CELIA VANESA

**EXPEDIENTE COM N° 7266/2017/15**

Buenos Aires, 20 de marzo de 2024.

# Y Vistos:

1. La incidentista apeló el pronunciamiento de

[**fs. 61**](http://scw.pjn.gov.ar/scw/viewer.seam?id=6EF7ujseTNp8kRnYW38NL09Qn%2Frapkqz%2Bv%2BcGPJhHYE%3D&tipoDoc=despacho&cid=9953)

que

desechó el planteo de prejudicialidad formulado con la causa penal n° 26073

/2017 y rechazó la revisión incoada para la escrituración de una unidad funcional en el inmueble ubicado en Arribeños 2856/60 de esta Ciudad.

El recurso se sostuvo con el escrito de respondido por la Sindicatura en [**fs. 70/71**](http://scw.pjn.gov.ar/scw/viewer.seam?id=%2Fw3iQuHG1sNSLWS8dfT0cVPfjksKuh94Ye6oYfqGWu8%3D&tipoDoc=despacho&cid=9953).

[**fs. 64/8**](http://scw.pjn.gov.ar/scw/viewer.seam?id=d9WvP05Vi%2BD5z1QRjLnqeJBa61ZmrSwAl5DKgfvDk80%3D&tipoDoc=despacho&cid=9953)

el cual

# [75/78](http://scw.pjn.gov.ar/scw/viewer.seam?id=BCt4pC8RZR719a2Xv1Yr7Inh7WUulZhmbE1USM1rCck%3D&tipoDoc=despacho&cid=9953).

De su lado, el Ministerio Público Fiscal tuvo intervención en [**fs.**](http://scw.pjn.gov.ar/scw/viewer.seam?id=BCt4pC8RZR719a2Xv1Yr7Inh7WUulZhmbE1USM1rCck%3D&tipoDoc=despacho&cid=9953)

1. En primer término ha de considerarse que el apelante se ha

limitado a manifestar su disconformidad con la decisión apelada, sin esgrimir argumentos de peso que permitan vislumbrar el error o desacierto en los fundamentos brindados por la *a quo*, lo que coloca al memorial en la frontera del art. 266 CPCC.

Pero dejando de lado tal óbice -que formalmente viabilizaría la deserción del recurso- tampoco el esfuerzo dialéctico del recurrente logra formar convicción en los firmantes sobre la reversión del temperamento adoptado en el grado.

Es que define fatalmente la pretensión escrituraria, la prueba rendida en el incidente n° 31 la cual ha sido concluyente para sostener que el edificio en cuestión no resulta habitable por no hallarse finalizado, sino con un estado de avance de obra del 60% ó 70% (v. [testimonial del](http://scw.pjn.gov.ar/scw/viewer.seam%3Bjsessionid%3DiGZse0ZiN8YRV-VoFLQ2xvOD.scw3_3?id=3nd%2BIc%2FPTGqhnA2ElokWw9oL0HoDJvarUMtQHd%2FAUaQ%3D&tipoDoc=despacho&cid=171836) [arquitecto Bellomo, inspector de la Dirección General de Fiscalización y](http://scw.pjn.gov.ar/scw/viewer.seam%3Bjsessionid%3DiGZse0ZiN8YRV-VoFLQ2xvOD.scw3_3?id=3nd%2BIc%2FPTGqhnA2ElokWw9oL0HoDJvarUMtQHd%2FAUaQ%3D&tipoDoc=despacho&cid=171836)

[Control de obras del GCBA en el incid. 31](http://scw.pjn.gov.ar/scw/viewer.seam%3Bjsessionid%3DiGZse0ZiN8YRV-VoFLQ2xvOD.scw3_3?id=3nd%2BIc%2FPTGqhnA2ElokWw9oL0HoDJvarUMtQHd%2FAUaQ%3D&tipoDoc=despacho&cid=171836) y pericial arquitectónica allí

cumplida en [fs. 591/2](http://scw.pjn.gov.ar/scw/viewer.seam%3Bjsessionid%3DiGZse0ZiN8YRV-VoFLQ2xvOD.scw3_3?id=h%2FHBdiT%2BQFvlePxSLhk%2B3pPN51moNWMrAdU15sRUvXA%3D&tipoDoc=despacho&cid=171836) con sus aclaraciones de [fs. 600/601](http://scw.pjn.gov.ar/scw/viewer.seam%3Bjsessionid%3DiGZse0ZiN8YRV-VoFLQ2xvOD.scw3_3?id=1WUhwuzbDwUj5wBV2r58L1BNN4g6HjYQS%2F0JidzWag8%3D&tipoDoc=despacho&cid=171836)).

Ciertamente, la oponibilidad del boleto de compraventa a la quiebra conlleva la implícita condición de que el bien se encuentre en condiciones materiales y jurídicas que tornen factible la escrituración. No existiendo tal posibilidad, como aquí ocurre y frente a la imposibilidad para la quiebra de terminar de construir y hacer subdivisiones, el comprador solo cuenta con la posibilidad de verificar su crédito resultante del importe

abonado a la fallida (v. Tonón,

*Derecho Concursal,*

Depalma, 1° ed., T. I,

pág. 181; en igual orientación, CNCom. Sala C, 17/2/1986, "García Labandal SA s/quiebra"; íd. íd. 23/6/1983, "Mangialavori Hnos. s/quiebra s

/inc. de escrituración por Leder, Mario"; íd. Sala B, 25/7/1989, "Ediftan SA s

/conc. prev. s/inc. de revisión promovido por Yepaiel, María Alicia y otros").

A partir de tal realidad infranqueable, estima la Sala que no corresponde supeditar el pronunciamiento de este incidente de revisión a las resultas del proceso penal y tal como se reclama en el memorial de agravios, dado que solo alongaría injustificadamente la definición del entuerto sin poderse modificar el estado de cosas imperante el cual se erige en el impedimento exclusivo para el otorgar la escrituración pretendida.

Veáse que según relata el dictamen fiscal los hechos atribuidos a los imputados configurarían “el delito de defraudación por administración fraudulenta en concurso ideal con quiebra fraudulenta” por “haber tornado imposibles, inciertos o litigiosos los derechos que se habían acordado a los adquirentes de unidades funcionales del edificio que debía construirse en la calle Arribeños 2856 de esta Ciudad, el que nunca fue

finalizado por la firma “Le Breton 5222 S.A., a la que se encontraban vinculados; y/o se los engañó pues ofrecían esas unidades a la venta simulando gran solvencia, a sabiendas de que no se concretarían en las condiciones que se les prometía a los compradores (…) o porque tomaron o simularon tomar mutuos dinerarios gravando con garantía hipotecaria el inmueble, en perjuicio de la sociedad “Le Breton 5222” y de quienes habían adquirido derechos a través de boletos de compraventa, por sumas de dinero que nunca devolvieron a los damnificados, pues además, en ciertos casos, los cobros -tanto al momento de celebrarse los boletos de compraventa como al pagar las presuntas víctimas las cuotas acordadas- habrían sido desviados en provecho propio o de terceros, en tanto no fueron aplicados a los objetivos comprometidos”.

Es que la norma legal de prejudicialidad que impone la suspensión en sede civil del dictado de la sentencia mientras exista un proceso penal pendiente, no reviste carácter absoluto debiendo estarse a las particularidades de cada caso concreto, a los principios generales del ordenamiento jurídico y de las normas de jerarquía constitucional que a él atañan (cfr. esta Sala, 30/10/2012, "Solari, Elda Alejandra c/Recovering SA y otros s/ordinario", Exp. Nº 044984/10).

Así, contrariamente a lo postulado por la Sra. Fiscal General no se aprecia que los hechos que se debaten en sede penal puedan tener relevancia decisiva en la solución de este expediente.

1. Por lo expuesto, se resuelve: desestimar la apelación y

confirmar el pronunciamiento de

# [fs. 61](http://scw.pjn.gov.ar/scw/viewer.seam?id=yvDCVzVHrfd%2Fx6fTGU8wDeZN60oLcwGyRR111jbdYdo%3D&tipoDoc=despacho&cid=10699).

Las costas de Alzada serán

distribuidas por su orden, en atención a las particularidades que rodean el caso (art. 68:2 CPCC).

Firman los suscriptos por hallarse vacante la Vocalía N° 18 (Art. 109 RJN).

Notifíquese (Ley N° 26.685, Ac. CSJN N° 31/2011 art. 1° y N° 3

/2015), cúmplase con la protocolización y publicación de la presente

decisión (cfr. Ley N° 26.856, art. 1; Ac. CSJN N° 15/13, N° 24/13 y N° 6/14) y devuélvase a la instancia de grado.

**Ernesto Lucchelli**

**Alejandra N. Tevez**

**María Eugenia Soto Prosecretaria Letrada de Cámara**