

Concurtido Deudor Del Saldo De Precio De Un Boleto De Compraventa

JURISPRUDENCIA

Concurtido deudor del saldo de precio de un boleto de compraventa

Se confirma la sentencia que había rechazado la demanda de escrituración promovida por el concursado deudor del saldo del precio pues el cocontratante in bonis de un contrato con prestaciones recí-procas pendientes no está sujeto a la carga verificatoria, ni tampoco queda sometido a la propuesta de acuerdo. En la ciudad de La Plata, a quince de julio de dos mil quince, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores de Lázzari, Negri, Hitters, Kogan, Genoud, se reúnen los señores jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 118.825, "Lui, Saúl Ernesto contra G.F. Motor Sport S.R.L. Escrituración". ANTECEDENTE S La Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Juní-n revocó parcialmente la sentencia de primera instancia que, a su turno, había rechazado la demanda de escrituración como también la reconvencción por resolución del boleto de compraventa inmobiliaria y daños y perjuicios, imponiendo las costas en el orden causado. En consecuencia admitió la reconvencción por resolución contractual sin efectos restitutorios ni daños y perjuicios adicionales a la cláusula penal pactada. Asimismo, impuso las costas de ambas instancias en el orden causado (fs. 616 vta./617 vta.).

Se interpuso, por el actor, recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (fs. 630/638). Dictada la providencia de autos y encontrándose la causa en estado de pronunciar sentencia, la Suprema Corte resolvió plantear y votar la siguiente CUESTIÓN ¿Es fundado el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley? VOTACIÓN A la cuestión planteada, el señor Juez doctor de Lázzari dijo: I. 1. El señor Saúl Ernesto Lui inició juicio de escrituración contra G.F. Motor Sport S.R.L. en virtud del boleto de compraventa que habían suscripto el 4 de marzo de 2002 respecto del inmueble ubicado en la localidad de Los Toldos, Partido de General Viamonte, identificado catastralmente como Circunscripción I, Sección D, Quinta 20, Parcela 1-a, Matrícula 2998. Ese inmueble, de propiedad de Néstor Gabriel Furlán, Néstor Carlos Furlán y María Alejandra Quintero, le fue entregado como parte de pago de la cesión de cuotas partes que el señor Lui realizó al señor Furlán al retirarse de la sociedad demandada que ambos integraban. Como el precio del inmueble era mayor al de la cesión, se convino que el señor Lui abonara esa diferencia en una cierta cantidad de cuotas, estableciéndose que en el acto de la escrituración se constituyera una hipoteca a favor de la parte vendedora por el saldo del precio (fs. 22/23). El actor hizo saber que el 3 de octubre de 2002 solicitó la formación de su concurso preventivo que tramitó por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial n° 2 del Departamento Judicial de Juní-n, lo que le había impedido realizar el pago del saldo del precio, señalando que GF Motor Sport S.R.L. no había concurrido a verificar su crédito y por lo tanto su obligación de pago estaba prescripta por aplicación del art. 56 de la ley 24.522 (fs. 23 y vta.). También anotició de la existencia del juicio "Polze, Sergio Luciano c/G.F. Motor Sport S.R.L. s/ejecutivo" que tramitó por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial n° 14, Secretarí-a n° 27, en el cual se decretó el embargo sobre el inmueble en cuestión (fs. 23 vta./26). Corrido el traslado de ley se presentó la demandada solicitando el rechazo de la pretensión dirigida en su contra. Opuso también, excepción de falta de legitimación para obrar y reconvino por resolución de contrato y daños y perjuicios (fs. 148/177), lo que provocó que el actor repeliera ambas defensas (fs. 200/204 vta. y 263/266). Se abrió el juicio a prueba y posteriormente se dictó sentencia, que rechazó la demanda de escrituración como así- también la reconvencción y los daños y perjuicios reclamados (fs. 513/522). Este pronunciamiento fue apelado por el actor (fs. 548) y por el demandado (fs. 536), presentando sus respectivos memoriales (fs. 573/582 vta.; 559/571 vta.) y contestaciones (fs. 598/606; 588/597). 2. La Cámara revocó parcialmente la sentencia de primera instancia. Si bien confirmó el rechazo de la demanda de escrituración, hizo lugar a la reconvencción por resolución del boleto de compraventa aunque sin admitir los daños y perjuicios reclamados en razón de que consideró aplicable la cláusula penal contenida en el acuerdo. Para decidir de esa manera, en la medida del recurso interpuesto, partió en su análisis de que los contratos con prestaciones recí-procas pendientes quedaban suspendidos con la apertura del concurso preventivo (fs. 612 y vta.). Luego dejó sentado que la obligación de escriturar era común a las partes pero que existiendo un saldo de precio pagadero en cuotas no vencidas a la apertura del concurso preventivo, era evidente que se estaba ante un negocio en curso de ejecución con prestaciones recí-procas pendientes (fs. 612 vta.). Aclaró que los arts. 146 de la ley 24.522 y 1185 bis del Código Civil regulaban los efectos de los concursos y quiebras en relación a los boletos de compraventa aunque contemplando la situación del comprador in bonis para seguidamente recordar, con el fin de incluir ese contrato dentro del art. 20 de la ley concursal, que a ese respecto se esbozaban varias teorías, adscribiendo el sentenciante a la que sostenía que ese precepto legal no hacía ninguna distinción entre si la modalidad contractual era de ejecución continuada o diferida, porque colocaba el énfasis en que la relación contractual debía estar en curso de ejecución y existir prestaciones pendientes de cumplimiento por ambas partes (fs. 613 y vta.). Trajo a colación

dos fallos, uno correspondiente al Superior Tribunal de la Provincia de Río Negro "Gallucci, Claudio Guillermo" en el que se determinó que el acreedor in bonis estaba eximido de verificar en los términos del art. 32 de la ley concursal, siguiendo aquella doctrina, y el otro -de la Cámara Nacional de Comercio Sala A "Sanatorio Modelo Islas Malvinas"- donde se permitió al acreedor in bonis resolver el contrato cuando el concursado no había requerido oportunamente la pertinente autorización judicial resaltando -por considerarlo adecuado- que la ley concursal le otorgaba al concursado la facultad extraordinaria de continuar con el contrato recabando la autorización judicial, lo que encontraba justificación en la situación de insolvencia (fs. 613 vta./614). Continuó su análisis, siguiendo doctrina de autor, sosteniendo que, ante la falta de decisión del deudor, el cocontratante in bonis tenía la posibilidad de resolver el vínculo obligacional y si así lo hacía debía verificar las prestaciones anteriores a la presentación en concurso; pero si ninguna de las partes se pronunciaba sobre la ruptura el contrato seguía vigente, sólo que suspendido (fs. 614 y vta.). En base a esa postura determinó que el boleto de compraventa había transitado el concurso del señor Lui en un estado latente por la omisión de su denuncia y por la inercia del vendedor a pesar de estar anoticiado de esa apertura (tanto por los edictos publicados como por el conocimiento que de esa circunstancia había tomado de manera extrajudicial el cocontratante in bonis (fs. 614 vta.). Juzgó que, teniendo en cuenta la conclusión anómala del concurso (carta de pago total de las acreencias), no era viable la pretensión del actor de obtener el cumplimiento específico de la operación, logrando el recupero del inmueble (o su indemnización sustitutiva) del que se había visto privado por la ejecución de un tercero contra su cocontratante, puesto que los efectos del contrato estaban suspendidos (fs. cit.). Basó su decisión en dos razones: una por no tener el acreedor in bonis la carga de verificar su crédito ni tempestiva ni tardíamente; la otra porque la abreviación del plazo ordinario de prescripción de las acciones que disponía el art. 56 de la ley 24.522 imponía una interpretación restrictiva, pues esa disposición tenía como finalidad cristalizar el pasivo, lo que se desvirtuaba si se lo incrementaba sin una contraprestación a la que estaba sujeto el concursado por el sinalagma contractual, obteniendo una ventaja patrimonial derivada de un boleto de compraventa que no se había hecho valer en el concurso, en desmedro de un solo acreedor cuando a los demás se le había pagado íntegramente sus créditos (fs. 614 vta./615). De allí coligió que, habiendo expirado los efectos suspensivos del concurso y exteriorizada categóricamente la voluntad del actor de sustraerse de las obligaciones pendientes y en mora, las que no intentaba purgar, nada impedía el ejercicio de la potestad resolutoria del vendedor, esgrimida judicialmente en tiempo hábil, no siendo obstáculo para ello la subasta del inmueble, ya que la misma había sido sobrevenida a que se hiciera valer el pacto comisorio previsto en la cláusula séptima del boleto glosado al expediente (fs. 615). Desestimó, en cambio, la petición del reconviniente por daños y perjuicios en razón de que, además de ser producto de la ejecución judicial de una deuda propia sin relación causal con el boleto de compraventa suspendido durante el concurso del actor, existía en ese contrato una cláusula penal compensatoria y agregó (teniendo en cuenta que por la enajenación forzada operada en aquél procedimiento la posesión del inmueble se había perdido) que no existían efectos restitutorios (fs. 615 vta.).

II. Se agravia el recurrente, por medio de apoderado, denunciando la errónea aplicación de los arts. 20 de la ley 24.522 y 1204 y 4023 del Código Civil; la violación de los arts. 32 y 56 de la ley concursal y 1085 y 1087 de la ley fonal civil. También esgrime absurdo. Comienza su impugnación sosteniendo que la Cámara ha aplicado erróneamente el art. 20 de la ley 24.522 al determinar que, si ninguna de las partes se pronunciaba sobre la ruptura del contrato, éste seguía vigente aunque suspendido. Alega que ese precepto legal otorga la posibilidad al cocontratante in bonis a exigir el cumplimiento del contrato y considerar a la obligación del concursado como de plazo vencido, de conformidad con lo que dispone el art. 753 del Código Civil, señalando que el tribunal de alzada incurrió en absurdo al concluir que el boleto de compraventa estaba suspendido durante el concurso preventivo porque prescindió de una prueba decisiva como eran las cartas documento obrantes a fs. 34/35 y 261/262 de la causa penal "Lui, Saúl denunciado Polze S. L. y Furlán N. G. s/estafa procesal art. 196 CP" que tramitó por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Criminal de Instrucción n° 17, Secretarí-a n° 153, de las cuales se desprendía que el vendedor in bonis, luego de la apertura del concurso y con pleno conocimiento de ello, había invocado el precepto legal al que remitía el art. 20 de la ley 24.522, y había optado, al permitirle la cláusula séptima del contrato, por el cumplimiento del acuerdo, requiriendo el pago total del saldo del precio de la compraventa cuando no era exigible para esa época (fs. 633/634). Agrega que en la carta documento de fs. 35 le había solicitado a su cocontratante in bonis que acudiera al proceso de verificación, destacando que esa misiva había sido ofrecida por este último al plantear la reconvencción y sin reserva alguna sobre su autenticidad, como tampoco lo había hecho respecto de la obrante a fs. 261/262 (fs. 634 vta.). Afirma que el contrato de compraventa no estaba suspendido por el silencio guardado por las partes, sino que debía encaminarse hacia el cumplimiento en virtud de la explícita decisión de la parte vendedora (fs. 635). Pone de relieve, con cita de autores de doctrina, que el cocontratante in bonis había optado por exigir el cumplimiento y por ende debía concurrir a verificar su acreencia, de allí que se ha violado el art. 56 de la ley 24.522 porque tenía la carga de verificar el crédito por el saldo de la compraventa. Al no acudir a la verificación tempestiva ni tardía, al transcurrir dos años de la presentación en concurso la citada obligación se extinguió por prescripción (fs. 636 y vta.). Dice, además, que a diferencia de lo que sostiene la

Cámara, no se desvirtúa el propósito del art. 56 de la ley concursal si se lo aplica para consolidar el activo de la empresa porque el régimen concursal se inspira en la conservación de la misma económicamente viable y no se trata de proteger ese patrimonio sin contraprestación alguna ya que -hace notar- se había abonado la suma de U\$S 171.000 que equivalía al 56% del precio y que la obligación de pagar el saldo se había extinguido por prescripción ante la inactividad del acreedor (fs. 636 vta./637). Aduce que se han aplicado erróneamente los arts. 1204 y 4023 del Código Civil porque al momento de plantear la resolución del contrato vía reconvencción no se había configurado el requisito de fundabilidad de la acción -el incumplimiento del comprador- por encontrarse prescrita su obligación. Aduna que tampoco podía ponerse en funcionamiento la cláusula penal pactada en el contrato con la finalidad compensatoria de los daños (fs. 637 y vta.). También expresa que se han infringido los arts. 1185 y 1187 del Código Civil porque al no estar pendiente ninguna obligación a cargo del comprador por boleto, los preceptos citados lo autorizan a reclamar el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, la que de no poder cumplirse hace emerger la obligación a cargo de la demanda de resarcir los daños ocasionados (fs. 637 vta.).

III. El recurso no prospera. El recurrente pretende que se le reconozca su derecho a obtener la escritura traslativa de dominio o a ser resarcido por la imposibilidad de que le sea otorgada, eximiéndose de abonar el saldo del precio que adeudaba conforme el boleto de compraventa celebrado con el demandado, en razón de que había prescrito su obligación por aplicación del art. 56 de la ley 24.522. En principio es necesario efectuar un breve relato de los hechos para así facilitar la comprensión del conflicto.

a. El actor suscribió el 4 de marzo de 2002 un boleto de compraventa por el cual adquirió el inmueble sito en la ciudad de Los Toldos de propiedad de Néstor Gabriel Furlán, Néstor Carlos Furlán y María Alejandra Quintero, quienes intervenían en nombre y representación de "G.F. Motor Sport S.R.L.". El valor del inmueble había sido establecido en la suma de U\$S 303.000, recibándose en ese acto la suma de U\$S 171.000 y el saldo de U\$S 132.000 se abonaría en una cierta cantidad de cuotas, venciendo la primera de ellas el 15 de octubre de 2002. Se dejó constancia de que se entregaba la posesión del inmueble y se pactó que en el acto de escrituración se formalizaría una hipoteca en primer grado por el saldo de precio. Asimismo en la disposición séptima se fijó la cláusula penal por incumplimiento del comprador en el pago del saldo de precio (fs. 14/16).

El 3 de octubre de 2002, o sea días antes de que venciera la primera de las cuotas (15-X-2002), el señor Lui, obligado al pago, se presentó en concurso preventivo ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial n° 2 de ese departamento judicial (v. fs. 516, 5to. párr.), sin denunciar la existencia del boleto de compraventa y por lo tanto sin ejercer la opción que le otorgaba el art. 20 de la ley concursal, al tratarse de un contrato en curso de ejecución con prestaciones recíprocas pendientes. Tampoco el señor Furlán tomó la intervención que le permitía esa norma, reclamando su derecho a percibir lo adeudado. Cabe aclarar que aquí es el concursado el que adeuda el saldo del precio y el cocontratante in bonis el que tiene que otorgar la escritura traslativa del dominio (hizo tradición del inmueble al firmarse el boleto), motivo por el cual este supuesto no se encuentra alcanzado por el art. 146 de la ley 24.522, aplicable al concurso preventivo, pues la hipótesis allí contemplada es distinta al caso que nos ocupa: el concursado es el que debe otorgar la escritura y el cocontratante in bonis es el que debe abonar el saldo de precio.

b. Ingresando al estudio del recurso planteado, aprecio que el recurrente denuncia absurdo en el pronunciamiento, el que se encontraría configurado al no haber tomado en cuenta los sentenciantes -para sostener que el contrato estaba suspendido- que de las cartas documentos obrantes en la causa penal, labrada a raíz de este entuerto, surgió que el señor Furlán se había manifestado por la continuación del convenio al reclamarle el pago del saldo del precio y no la resolución (v. fs. 633/634). Esta Corte sostiene que cuando se pretenden impugnar las conclusiones de un pronunciamiento sobre las cuestiones fácticas de la litis, no basta con presentar la propia versión sobre el mérito de las mismas, sino que es necesario realizar un juicio crítico de los razonamientos desarrollados por el sentenciante y demostrar cabalmente que padecen de un error grave, trascendente y fundamental (conf. doct. C. 107.330, sent. del 27-IV-2011; C. 99.762, sent. del 13-VII-2011; entre otras). También se ha dicho que no cualquier error, ni la apreciación opinable, ni la posibilidad de otras interpretaciones, alcanzan para configurar el absurdo; por el contrario, es necesario que se demuestre un importante desarreglo en la base del pensamiento, una anomalía extrema, una falla palmaria en los procesos mentales, para que se evidencie la irracionalidad de las conclusiones a las que se ha arribado, debiendo todo ello ser eficazmente denunciado y demostrado por quien lo invoca. En definitiva: al recurrente no le alcanza con argumentar que las circunstancias fácticas, la valoración de la prueba, la interpretación de los hechos probados, la relación dialéctica entre los hechos y las normas, etc., pudo ocurrir o hacerse de otra forma, tanto o más aceptable: en cambio, le resulta indispensable demostrar que, de la manera que lo afirma la sentencia, no pudo ser (conf. doct.; C. 107.510, sent. del 11-IX-2013; C. 117.714, sent. del 6-VIII-2014).

De la lectura de la impugnación desplegada por el recurrente se desprende que no logra demostrar el absurdo que esgrime (conf. doct. art. 279, C.P.C.C.). La Cámara para desestimar la aplicación del plazo de prescripción de dos años establecido por el art. 56 de la ley 24.522, articulado por el actor para liberarse del pago del saldo de precio, consideró que ante la presentación en concurso del señor Lui se habían suspendido los efectos del boleto de compraventa, los que renacieron con posterioridad a la conclusión anómala del concordato, y así dijo: "... habiendo expirado los efectos suspensivos del concurso y exteriorizada categóricamente su voluntad de

sustraerse de las obligaciones pendientes y en mora que no intenta purgar [el actor], nada impide el ejercicio de la potestad resolutoria del vendedor esgrimida judicialmente en tiempo hábil, la que debe ser admitida (arts. 1204, 4023 CC...) (v. fs. 615, párr. 2do.). De allí- que su crítica, basada en el contenido de las cartas documentos y la no suspensión de los efectos del contrato, confronta sin más la decisión de los sentenciantes, desde su particular y por cierto subjetiva opinión, sin con ello demostrar, con el grado de precisión y contundencia que tal tarea requiere en esta instancia, el vicio lógico que denuncia, lo que torna insuficiente su embate (art. 279, C.P.C.C.). En este punto es necesario tomar en cuenta que si bien para cierta doctrina los contratos en curso de ejecución y con prestaciones recí-procas pendientes se suspenden (Tonón, Antonio: Derecho Concursal; Tº I; Edit. De Palma Bs. As.; año 1988; pág. 220) para otra parte de ella no ocurre lo mismo, pues "la opción que otorga el artículo 20 de la LCQ es para que el concursado obtenga una decisión judicial que impida su resolución por el tercero. Obvio es señalar que el concursado puede continuar el cumplimiento del contrato sin autorización judicial. El límite en la prosecución de los contratos estaría dado cuando ello importara alterar la situación de los acreedores de causa o título anterior a la fecha de la presentación; pero en principio no se desvirtúa: el contrato debe continuar" (Roitman, Horacio: Efectos del Concurso Preventivo sobre los Contratos Preexistentes; Edit. Rubinzal-Culzoni, Sta. Fe; año 2005; págs. 63 a 65). No encuentro que el recurrente se haya enrolado en alguna de las posiciones doctrinarias señaladas para demostrar el absurdo que le endilga a la Cámara. Ello pone en evidencia la insuficiencia del embate desplegado contra esa parcela de la sentencia que ataca (art. 279, C.P.C.C.). c. No es de recibo, además, la argumentación del impugnante respecto de la conducta procesal que debió desplegar el señor Furlán en el marco del concurso preventivo. Insiste en que el cocontratante in bonis debió concurrir a verificar el crédito al concurso. No debemos perder de vista que en el sub lite ni el concursado denunció el boleto de compraventa inmobiliaria ni el cocontratante in bonis se presentó al concurso. Es claro que este último no hizo uso de la facultad de resolver que le otorgaba el art. 20 de la ley concursal y su remisión al art. 753 del Código Civil. Frente a esta situación tan particular la Cámara sostuvo que la prescripción que estableció el art. 56 de la ley 24.522 no operaba, ya que la allí- dispuesta -bienal- "resultaba abarcativa de cualquier crédito o privilegio respecto del cual pesa la carga verificatoria (...) y ya que el cocontratante in bonis de un contrato con prestaciones recí-procas pendientes no está sujeto a la carga verificatoria, ni tampoco queda sometido a la propuesta de acuerdo (...), el vendedor no tenía que hacerla oportuna o tardíamente para la conservación de sus derechos..." (v. fs. 614 vta., 4to. párr.). Recordemos que el art. 56 en su parte pertinente dice "... [Verificación tardía] (...) El pedido de verificación tardía debe deducirse por incidentes mientras tramite el concurso o, concluido éste, por la acción individual que corresponda, dentro de los dos años de la presentación en concurso...". La presentación en concurso ocurrió el 3 de octubre de 2002 y la reconvención articulada por el demandado peticionando la resolución y los daños y perjuicios derivados de ella se planteó el 11 de junio de 2009 (v. cargo de fs. 177), o sea superados los dos años previstos en la norma comentada. Aquella parcela del pronunciamiento, que fue sustentada en doctrina concursal, es rebatida por el recurrente con la sola afirmación -dogmática- de que el cocontratante in bonis tenía la carga de verificar, concluyendo en que al no haberlo hecho sufrió la pérdida de su derecho a reclamar la resolución del contrato fuera del término bienal del art. 56 de la ley concursal. No encuentro que de esta manera logre el impugnante demostrar que la Cámara ha violado la norma legal que denuncia, pues ningún argumento ha desplegado para poner en evidencia la infracción que le endilga al tribunal de alzada. Al respecto esta Corte tiene dicho que es insuficiente el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley que no efectúa una réplica eficaz de las conclusiones esenciales del fallo, emitiendo una impugnación que no va más allá de meras y escuetas afirmaciones en contra del fallo atacado (conf. doct. C. 103.798, sent. del 2-IX-2009; C. 102.538, sent. del 1-VI-2011), lo que acontece en la especie y sella el resultado adverso del embate desplegado. Sin perjuicio de lo expuesto, es dable destacar que no surge de la ley 24.522, respecto de los contratos en curso de ejecución con prestaciones recí-procas pendientes, que el cocontratante in bonis se halle obligado a presentarse a verificar, como lo sostiene el impugnante. La mayor parte de la doctrina en la materia considera que la ley ha creado en el art. 20 una excepción al art. 32 de la ley concursal, por el cual en los contratos en curso de ejecución con prestaciones recí-procas pendientes, los acreedores in bonis pueden cobrar sin verificar (Grispo, Tratado sobre la Ley de Concursos y Quiebras-ley 24.522; Tº 1; Edit. Ad Hoc Bs. As.; año 1997; págs. 312 y 313; Rivera-Roitman-Ví-tolo, Ley de Concursos y Quiebras, Edit. Rubinzal-Culzoni, Santa. Fe; 4ta. Edic. Act.; año 2009; pág. 549). Al respecto, también se ha dicho que: "El contratante in bonis tiene el carácter de acreedor del concursado al que se le otorga una facultad excepcional, un *hiperprivilegio* que consiste en eludir completamente la concurrencia de su crédito a la masa pasiva y se lo excluye del proceso de verificación necesario y típico" (Roitman; op. cit. págs.89 a 90). En otras palabras: las posiciones doctrinarias apuntadas dicen exactamente lo contrario a lo argumentado por el recurrente, motivo por el cual el agravio así- planteado deviene insuficiente (art. 279, C.P.C.C.). Por otro lado, se advierte que ha quedado huérfana de todo embate la interpretación restrictiva que la Cámara hizo del abreviado plazo prescriptivo que imponía a la norma concursal. d. Descartada entonces la obligación del cocontratante in bonis de verificar y teniendo en cuenta la excepcional posición que la ley concursal le ha dado a este acreedor, alterándose la par *conditio creditorum*,

junto con el hecho de que ambas partes del boleto de compraventa se sustrajeron de los efectos del concurso preventivo, considero que deben rechazarse los escuetos argumentos desplegados por el recurrente en torno a la errónea aplicación de los arts. 1204 y 4023 del Código Civil, por ser manifiestamente insuficientes (art. 279, C.P.C.C.). Llegado a este punto es necesario dejar sentado que con lo hasta aquí- dicho se ha dado suficiente respuesta al recurso planteado. IV. En consecuencia, si mi opinión es compartida, no habiéndose demostrado el absurdo ni las infracciones legales denunciadas, debe rechazarse el recurso extraordinario interpuesto. Costas al recurrente vencido (arts. 68 y 289, C.P.C.C.). Voto por la negativa. El señor Juez doctor Negri, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor de Lázzari, votó también por la negativa. A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Hitters dijo: Acompaño la propuesta decisoria que funda el voto del doctor de Lázzari, sobre la base de las consideraciones que allí- expone y las cuales comparto, permitiéndome únicamente una explicación propia y distinta en relación a las razones que justifican el rechazo del motivo impugnatorio sustentado en el absurdo. En relación al mentado vicio, que el impugnante sostiene se habría- configurado por haber prescindido el a quo de prueba documental relevante (punto V.2 de la pieza recursiva, fs. 633 vta., 634/635), considero que esa denuncia no es susceptible de ser conocida en esta instancia extraordinaria, toda vez que los instrumentos que se dicen no considerados se hallarían- destinados a la comprobación de alegaciones fácticas que no fueron expuestas en la oportunidad correspondiente, siendo recién traídas en la impugnación aquí- en examen. En efecto la afirmación en orden a que "... el contrato de compraventa no estaba suspendido por el silencio guardado por las partes, sino que debí- a encaminarse hacia el cumplimiento en virtud de la explí- cita decisión de la vendedora..." (fs. 635), extremo este último que se pretende acreditar mediante la aludida prueba documental, y en base a lo cual luego el quejoso deriva la errónea aplicación del art. 20, como así- también la violación de los arts. 32 y 56 todos de la ley concursal, no formó parte del relato fáctico de la demanda, ni tampoco fue mencionada al tiempo de responder la pretensión de resolución introducida por ví- a reconventional. Tiene dicho esta Corte que no es posible examinar en casación argumentos o temas que se exponen por vez primera en la instancia extraordinaria (conf. causas C. 107.518, sent. del 17-XI-2010; C. 107.998, sent. del 29-VI-2011; entre varias otras). Por las consideraciones expuestas, y reiterando en todo lo demás mi adhesión al sufragio del colega que abrió el acuerdo, doy el mí- o por la negativa. Los señores jueces doctores Kogan y Genoud, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor de Lázzari, votaron también por la negativa. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, por mayorí- a de fundamentos, se rechaza el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto; con costas al recurrente (arts. 68 y 289, C.P.C.C.). Notifí- quese y devuélvase. 028161E