

Cipolletti, 25 de junio de 2019

VISTOS: Los presentes autos caratulados: "EMBOTELLADORA COMAHUE S.A. S/ QUIEBRA" Expte. G-4CI-22-C2016, puestos a despacho a fs. 3683 a los fines de fijar el valor probable de realización de los bienes en conjunto del establecimiento de la fallida, con arreglo a lo dispuesto en el art. 205 LCQ, a los efectos de continuar adelante con la venta por licitación ordenada mediante decreto de fecha 22/10/2018 (fs. 2350/2351) (CUERPO NRO. XI) en los términos del art. 204 inc. a) de la LCQ; y

CONSIDERANDO:

1.-Que sin perjuicio de la celeridad que debe primar en esta etapa del proceso en miras a la protección de los derechos de los acreedores y el cobro de los créditos en la proporción que les corresponde, conforme el dividendo concursal, distintas han sido las vicisitudes que hasta aquí han afectado tal propósito. Entre ellas, tras el decreto de quiebra, la pretendida continuación de la explotación de la empresa por parte de cierto número de trabajadores agrupados en Cooperativa, a la postre desestimado; el estado irregular - de ocupación del establecimiento por algunos trabajadores de aquél grupo, que pudo revertirse hace poco tiempo, actuaciones penales mediante; y asimismo, la dificultad que en concreto - implicó determinar la composición del activo y su avalúo (actos preparatorios indispensables para llevar a cabo la liquidación).

2.- En este último sentido, habiéndose oportunamente dispuesto la realización de los bienes del establecimiento en su conjunto, se encomendó su detalle y tasación al martillero José Daniel Padellaro (enajenador designado).

Tal cometido originó distintas presentaciones del mencionado auxiliar, requisitorias del tribunal y opiniones de la sindicatura (2608/2609; 2610 y vta.; 2622/2623; 3366/3371; 3376; 3383; 3386/3390; 3416; 3488; 3490). E inclusive, para sortear observaciones e imprecisiones, se convocó al enajenador (tasador) a una audiencia a fin de requerirle explicaciones, la que fue llevada a cabo también con la presencia de la sindicatura (fs. 3491, y respectivo registro audiovisual).

Luego de todo ello, se incorporaron los informes que lucen a fs. 3499/3581; 3596/3636 y 3577/3680.

En resumen, la tasación efectuada por el enajenador, a la cual me referiré a continuación, da cuenta del valor de los inmuebles, las maquinarias que conforman la planta, los muebles y útiles y rodados.

Con relación a los inmuebles, afirma que la empresa se halla instalada sobre un terreno que cuenta con una superficie total de 8.889 m<sup>2</sup>, sobre la cual se erige la planta,

compuesta por una construcción de 5.148 m<sup>2</sup>, más una edificación ubicada en la planta alta destinada a uso de oficinas de 300 m<sup>2</sup> cuadrados, asignándole los siguientes valores parciales: al terreno: u\$S 1.777.800.- dólares, que en razón al valor unitario de la divisa estimado en \$ 46 se trata de: \$ 81.778.800.-; el galpón: u\$S 1.936.580 dólares que equivale a: \$ 89.082.680.-; la construcción en planta alta: u\$S 240.000: \$ 81.778.800.- Dichos valores fueron obtenidos - según lo expresado - en base al método de comparación, teniendo en cuenta del valor comercial de inmuebles adyacentes. Y respecto de los muebles teniendo en cuenta el "estado de uso y conservación, valores aproximados de mercado", que totalizan la cantidad de \$ 321.350.-

En apartado II (fs. 3679 vlta) se informa el valor de los rodados en general, obtenidos de los siguientes medios (internet, revista INFOAUTO y AUTOFOCO al mes de mayo de 2019), tomando -también- en cuenta el estado observado de los mismos y su modelo en aquellos casos que no se cuentan con la tasación publicada de dichos medios especializados.

Importa aquí remarcar que mediante decreto de fs 3683/3684, a instancia del propio tasador/enajenador y de la sindicatura, se decidió por las razones allí vertidas excluir excepcionalmente de la enajenación del conjunto de los bienes, a los muebles y útiles (en bloque) y también a los rodados (individualmente). Disponiéndose su venta separada y singular art. 207 LCQ mediante subasta pública. Quedando así definida una forma combinada o mixta de liquidación falencial y con el objetivo de un mejor producido: por un lado la enajenación por licitación de los bienes en conjunto del establecimiento; y por otro lado la venta por subasta pública de los mencionados bienes separados.

En virtud de lo expuesto, cabe concluir que el valor que ahora toca establecer debe estar integrando por el valor del conjunto de bienes del establecimiento (unidad productiva paralizada) compuesto por los inmuebles (\$ 181.901.480), las marcas (\$ 5.500.000) y las maquinarias (\$ 80.490.800). A lo que además se debe adicionar el valor tasado según su actual estado - de los siguientes vehículos autoelevadores: marca LIUGONG CP 025 (\$ 450.000); marca HANGCHA CPC 25 N RW 27 (\$ 530.000) y marca HANGCHA CPC 25 N RW-Y2 (\$ 550.000).

Conforme art. 205 inc. 4) de la LCQ, la base propuesta no puede ser inferior a la tasación (expresamente conformada por la Sindicatura a fs. 3682).

3.- Finalmente, interesa advertir que lo que aquí se trata de establecer es el valor probable de realización en el mercado de los referidos bienes en conjunto; el que a

priori parece adecuado para concertar la venta, una estimación o pronóstico sobre el hipotético mejor precio que se podría obtener en plaza. Aunque, como demuestra la práctica judicial y lo expresa Rivera, en definitiva no se paga por las cosas lo que los jueces o síndicos quieren o crean que valen, sino lo que alguien está dispuesto a pagar por ellas. Y contra esa realidad no valen tasaciones, bases arbitrariamente fijadas, licitaciones para mejorar oferta o publicidad (Rivera, Julio C., Instituciones de Derecho Concursal, t. II, Rubinzal-Culzoni, 1997, p. 206).

Por todo lo expuesto, y sobre la base de la información aportada por el tasador/enajenador y la opinión de la sindicatura (funcionarios que se suponen dotados de conocimientos sobre la enajenación), RESUELVO:

I.- Fijar como base del precio a los fines de la venta del conjunto de bienes del establecimiento por licitación, la suma de PESOS DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIDOS MIL DOSCIENTOS (\$ 269.422.200).

II.- Conteste con lo dispuesto oportunamente en el auto de fecha 22 de octubre de 2018, intimar a la sindicatura en caso necesario con asistencia del tasador/enajenador - a proyectar un pliego de condiciones en la forma prevista en el art. 205 LCQ y presentarlo en autos dentro del plazo de DIEZ (10) días, bajo apercibimiento de ley. Notifíquese por Secretaría.

III.- REGISTRESE.-

\n\n

Diego De Vergilio

Juez