

RECEPTORIA N° G-2CH-2-C2017

CAUSA N° G-2CH-2-C31-17

///ele Choel, 27 de diciembre de 2019.

AUTOS Y VISTOS: Los presentes, caratulados: "GELABERT RICARDO GERÓNIMO S/ QUIEBRA (c)", RECEPTORIA N° G-2CH-2-C2017 - EXPTE. N° G-2CH-2-C31-17, de los que:

RESULTA:

Que a fs. 46 se dicta Sentencia Interlocutoria que resuelve en cuanto a la petición efectuada por el propio deudor y conforme surge de las constancias obrantes en la causa; declarar la quiebra de Ricardo Gerónimo Gelabert.

A fs. 373/375 se dicta Sentencia Interlocutoria conforme prescripciones del Art. 36 de la Ley de Concursos y Quiebras que resuelve 1) Declarar VERIFICADO con PRIVILEGIO GENERAL los créditos de Dirección General Impositiva - Administración Federal de Ingresos Públicos: \$ 24.361,00 (en concepto de capital e intereses); 2) Declarar VERIFICADOS en el carácter de QUIROGRAFARIOS, los créditos de: la Dirección General Impositiva - Administración Federal de Ingresos Públicos, \$ 28.666,32; Héctor Oscar Bravo, \$ 906.821,83, (en concepto de capital e intereses); Jonathan Rodolfo Gonzalez, \$ 175.817,20 (en concepto de capital e intereses); Rosana Esther Gonzalez, \$ 979.709,81 (en concepto de capital e intereses); Maicol Hugo Gonzalez, \$ 175.817,20 (en concepto de capital e intereses); Joan Ricardo Ismael Gonzalez, \$ 175.817,20 (en concepto de capital e intereses); Gastón Hernán Gonzalez, \$ 379.903,64 (en concepto de capital e intereses); Diego Rafael Mariano Gonzalez, \$ 583.990,02 (en concepto de capital e intereses); Analía Marcela Vilches, \$ 583.990,02 (en concepto de capital e intereses); Enrique Julio Palmieri \$ 905.396,20 (en concepto de capital e intereses). Asimismo declara NO VERIFICADO, el crédito insinuado por Enrique Julio Palmieri, \$ 600.254,34 y \$ 243.404,16 honorarios complementarios y acrecidos; y declara INADMISIBLE, el crédito insinuado por Rosa Zulema Carreño.

A fs. 386/389 se dicta Interlocutoria que resuelve hacer lugar al pedido de la sindicatura y declarar la desafectación de la constitución como bien de familia respecto del inmueble sito en Chimpay, nomenclatura catastral: 08-2-H-H10-02, de una superficie de 69 has. 58 as., 30 cas. de titularidad del fallido, inscripto en el Registro de la Propiedad

Inmueble de Río Negro bajo la Matrícula 08-478.

Que a fs. 398/429 adjunta documental y se presenta el Doctor Oscar Alfredo Machado con el patrocinio letrado de la doctora María Julia Suer, formulando propuesta de pago total por venta directa de inmuebles en los términos del art. 213 de la Ley N° 24.522, solicitando se haga lugar a lo peticionado dada la manifiesta y clara conveniencia para el proceso falencial.

Refiere que ha recibido el quebrado una propuesta de compra del establecimiento rural y del inmueble urbano, identificados en el expediente como chacra y casa por un monto total de \$ 5.580.000, con depósito de garantía por mantenimiento de oferta.

Que la oferta formulada satisface el total del capital verificado y las costas dejando un excedente que permitiría concluir en forma satisfactoria el proceso, más considerando que el proceso falencial, así como los procesos vinculados que han sido ?en parte- antecedente del presente, han alcanzado un nivel de complejidad que, sumado a la situación económica del país, hace prever un panorama incierto para los legítimos créditos, incluyendo las costas.

Indica que la propuesta de compra comprende: 1. el inmueble denominado ?chacra?, identificada en sus escrituras de acuerdo al plano de mensura, parte del Lote H-7, parcela H, fracción C, sección XXI, Departamento Avellaneda, Río Negro, con una superficie total de 79 has. (Valuación fiscal especial \$ 709.407). Deja constancia de que en dicho inmueble se encuentra una casa habitación que es en la actualidad única y permanente de la actora, quien pretende conservarla como vivienda exclusiva y excluyente. Que el monto ofrecido por el referido asciende a la suma de \$ 4.630.000 sobre el establecimiento rural;

y 2. El inmueble urbano ?casa- en la localidad de Chimpay construida sobre un terreno que se designa como Lote seis (6) de la manzana P, con Nomenclatura Catastral 082 D 849 04, con valuación fiscal especial de \$ 140.872. Que el monto ofrecido por este inmueble asciende a la suma de \$ 950.000.

Relata que la modalidad de pago ofrecido es de contado y pagadero contra la autorización de venta directa de los mismos.

Como razones de su pedido, indica que se justifica en la conveniencia para el concurso, que sobre la base de las razones fácticas y jurídicas que explicita, a saber: interés del concurso en el procedimiento de liquidación de los bienes a los fines de determinar la forma más conveniente para la realización de los bienes. Que en este sentido el art. 213 prevé que la venta directa es un modo de realización excepcional y constituye una

atipicidad respecto al remate prescripto por el art. 208 del mismo plexo normativo. Quedado el carácter excepcional, se justifica recurrir a la misma en este caso dadas las siguientes circunstancias: a) el deterioro presente de los bienes, lo cual frente a bienes en mejor estado que actualmente se encuentran en el mercado inmobiliario a la venta, hace poco atractiva su compra. b) que los derechos reclamados por la otrora cónyuge por el carácter ganancial del bien y la naturaleza de la obligación del quebrado cuya deuda es por un ilícito. c) el hecho que la oferta cubre la totalidad de la deuda verificada y las costas generándose un remanente. d) el pago contado según surge de la documentación adjunta, lo que, considerando la inestabilidad económica que actualmente sufre el país, repercute favorablemente en el acogimiento de la oferta que se realiza. e) la venta directa ofertada provee un mecanismo seguro de cobro de las acreencias verificadas, en cambio una eventual subasta torna incierta la posibilidad de cobro total de las mismas, influyendo en el acto de subastas diversas alternativas que traen aparejadas consecuencias nocivas para el resultado de la venta. Por su parte, el mecanismo de la licitación implica mayores costos que a la larga son afrontados por las partes del proceso reportando nulo beneficio a los acreedores y al fallido. f) por último, existe una solución habitacional para el quebrado y su ex cónyuge, personas de edad avanzada, que por otro mecanismo no se lograría, lo cual implica la protección de derechos humanos esenciales y protegidos especialmente por el Código Civil y Comercial de la Nación.

Continúa diciendo que Rosa Zulema Carreño ha comprometido su voluntad de prestar conformidad con la venta de los bienes inmuebles, desistiendo en su caso de los reclamos planteados en resguardo de sus derechos patrimoniales.

Seguidamente repasa los créditos quirografarios verificados conforme proveído de fecha 11/05/2018, refiriendo que la suma total de ellos asciende a \$ 4.895.926, resultando el monto ofrecido y garantizado, suficiente para cumplir con el pago.

Que luego del pago de aquellos créditos, surge un saldo remanente de \$ 684.074 el que se dispondrá para cubrir montos que surgieren de posibles acreedores tardíos, intereses ?si correspondiere-, y el remanente será destinado al reintegro del patrimonio del quebrado.

Cita doctrina y jurisprudencia que entiende aplicable al presente caso, y como corolario de todo lo expuesto, señala que se ha expuesto una solución integral para el proceso falencial, de evidente conveniencia para la quiebra, donde los acreedores perciben la totalidad del crédito verificado, surge un remanente tendiente a cubrir otras incidencias

y costas del proceso, disminuye los riesgos de otro tipo de mecanismos para la realización de los bienes y no menos importante, dada la avanzada edad, el deudor y su ex cónyuge tienen una solución habitacional. Sigue diciendo que la propuesta implica una composición de intereses de todas las partes involucradas en el proceso, siendo que la suscripta se encuentra ampliamente facultada para adoptar una decisión sobre el particular por ser la responsable de la eficacia de su realización.

Que se provee un mecanismo ágil, eficaz e inequívoco para asegurar una realización conveniente para el proceso, siendo que en su caso otra alternativa podría implicar un desmedro económico para los acreedores, para el fallido, una tercera como su ex cónyuge y otros sujetos intervinientes en este proceso, cargando eventualmente quien obstaculice una metodología tan apropiada como la propuesta con la responsabilidad del daño que se pudiera ocasionar.

Culmina peticionando se tenga por presentada la propuesta de compra de los bienes; por solicitada la venta directa, y se haga lugar, adoptándose el sistema de venta directa previsto en la Ley 24.522.

A fs. 430 el Doctor Ezequiel Emilio Machado, apoderado de la Señora Rosa Zulema Carreño, con el patrocinio letrado del Doctor Pablo A. Squadroni, presta conformidad con el ofrecimiento realizado por el Señor Ricardo Gerónimo Gelabert, bajo garantía de cumplimiento efectivo del mismo, respecto del inmueble denominado "chacra" y del denominado "vivienda de Chimpay" mediante venta directa, ello en función de la solución habitacional que se han comprometido con la Señora Carreño los compradores, desistiendo, en caso de darse curso a la propuesta, de los reclamos planteados en resguardo de sus derechos patrimoniales.

Manifiesta que a los efectos de viabilizar la mejor solución a este proceso, su mandante cede en sus derechos patrimoniales en procura de brindar una solución conveniente a todas las personas que directa y/o indirectamente se encuentren involucradas en el proceso falencial, procurando asimismo resguardar su derecho a contar con una vivienda digna que permita llevar su vejez con dignidad.

A fs. 431 se ordena correr traslado al Síndico de lo manifestado y la documental acompañada.

A fs. 432 el Síndico designado "Hipólito Constantino" refiere que en respuesta a la propuesta de venta directa, por principio de economía procesal está de acuerdo en que se practique pero resulta indispensable que antes de proceder a la misma se solicite valuación fiscal actual por tasador que figure en los listados oficiales, a cargo de la

compradora. Asimismo deja constancia que de practicarse la venta directa, la oferta es a valor dólar del día de la efectiva compra.

A fs. 433 se tiene presente lo manifestado por el Síndico y se dispone dar traslado.

A fs. 434 el Dr. Machado manifiesta que la parte vendedora y la sociedad compradora prestan conformidad a los requerimiento del síndico y en consecuencia solicita se proceda a convocar la audiencia de práctica para la designación de perito tasador del listado de registro del Juzgado. Que asimismo acepta que determinado el precio, el mismo se ajuste a valor dólar estadounidense en la forma propuesta.

A fs. 435 se tiene presente la conformidad prestada. Y se fija audiencia para el sorteo del perito tasador.

A fs. 436 obra acta audiencia de sorteo de síndico de la cual surge que resultó desinsaculado Diego Castelli en primer lugar y en segundo lugar, Nicolás Mariano Requena.

A fs. 437/438 el síndico acompaña oficio de desafectación como bien de familia del inmueble de propiedad del fallido designado como Parcela 02 de la fracción H 10 sita en Chimpay.

A fs. 439 se adjunta copia de cédula de notificación al Colegio de Martilleros.

A fs. 441 se designa perito tasador al sorteado en primer término- Castelli- Se ordena su notificación.

A fs. 443 el perito tasador acepta el cargo y constituye domicilio.

A fs. 444 se tiene presente la aceptación del cargo del perito tasador.

A fs. 445/468 se agregan pericias de tasación.

A fs. 470 se tiene por recibida pericia de tasación, se agrega y se ordena dar traslado a las partes por el término de ley.

A fs. 471 el Dr. Machado se presenta y solicita -habiendo las partes avanzado en un acuerdo de pago de la totalidad de los acreedores- la conclusión de la quiebra mediante avenimiento conforme el detalle de acreedores.

Refiere que la suma total de créditos verificados asciende a \$ 4.895.926 comprendidos \$ 4.867.236 y \$ 28.666, 32 del acreedor AFIP.

Que como el monto ofrecido por la compra del establecimiento rural es suficiente para cumplir con el pago frente a los créditos verificados quedando un remanente que se depositará en expediente a cuenta de costas y honorarios.

Que cada acreedor firmará escrito de recibo del pago prestando conformidad al avenimiento documento que deberá contar con firma certificada por autoridad judicial o

notarial conforme los requerimientos legales de la LCyQ.

Indica que el avenimiento hace cesar todos los efectos patrimoniales de la quiebra, no obstante mantienen validez los actos cumplidos hasta entonces por el síndico o los coadministradores.

Explica que los pagos serán de contado y en efectivo y que la falta de cumplimiento de los acuerdos que el deudor haya realizado para obtener las conformidades no autoriza la reapertura del concurso, sin perjuicio de que el interesado pueda requerir la formación de uno nuevo, por lo que cumplidos el acompañamiento de la aceptación de todos los acreedores en la forma indicada, solicita se proceda a sobreseer el proceso por avenimiento y se determinen las tasas y contribuciones conforme ley.

A fa. 472 el Doctor Enrique Julio Palmieri, por su propio derecho y con su propio patrocinio y en su carácter de apoderado de Analía Marcela Vilches; Diego Rafael Gonzalez; y de Gastón Hernán Ismael; Maicol Hugo, Jonathan Rodolfo; Rosa Esther, todos de apellido Gonzalez; y Hector Bravo, presta conformidad con la propuesta de avenimiento que formula el fallido.

A fs. 473 se da traslado de la propuesta de avenimiento planteada al síndico. Se tiene presente la conformidad prestada por el Dr. Palmieri.

A fs. 474 el perito tasador peticiona se regulen honorarios conforme Ley N° 5069.

A fs. 476 el síndico presta conformidad con la propuesta de avenimiento planteada.

A fs. 477 se tienen presente la conformidad prestada por la sindicatura a la propuesta de avenimiento. Se dispone se arbitren los medios necesarios a los fines de llevar adelante la propuesta obrante a fs. 471, a los efectos de continuar con la tramitación de los presentes conforme lo prescribe el art. 213 in fine de la ley 24.522.

A fs. 478/483 adjunta documental y se presenta el Escribano Gastón A. Zavala e informa que con fecha 25/11/2019 se celebró boleto de compraventa de dos inmuebles, operación relacionada con las constancias de estos autos y cuyo negocio quedó condicionado a la aprobación judicial. Que a petición de los otorgantes del negocio, adjunta copia del boleto de compraventa celebrado para que previo análisis en caso de corresponder se lo apruebe.

A fs. 484 el Dr. Palmieri informa que el día 15/11/2019, en uso de las facultades conferidas en los respectivos poderes que obran en el expediente, el Sr. Ricardo Gerónimo Gelabert procedió abonar de contado y en efectivo los importes que corresponden a cada uno de sus mandantes y del dicente por sus respectivos créditos verificados en oportunidad de dictarse la resolución del art. 36 LC. Que el importe total

abonado es de \$ 4.867.263, 12 y corresponde a cada uno de los acreedores verificados el importe que individualmente se expresa en detalle adjunto y que el presente escrito sirve de suficiente recibo y carta de pago de tales importes.

Que siguiendo expresas instrucciones de sus mandantes y por su propio derecho presta conformidad al avenimiento propuesto por el fallido en autos, haciendo cesar todos los efectos patrimoniales de la quiebra.

En ?otrosí digo? el síndico designado en autos, presente en el acto del pago al que se hizo referencia, manifiesta que tienen conocimiento del acuerdo y que la sindicatura no tiene objeciones que realizar al respecto. Asimismo el Dr. Machado, en representación de Ricardo Gerónimo Gelabert, manifiesta que el origen de los fondos del avenimiento proviene de la sociedad Orgánicos de la Patagonia S.A.S. en pago del inmueble denominado chacra y una casa habitación ubicadas en la localidad de Chimpay de acuerdo a la autorización de venta directa otorgada en el expediente de marras cuyo monto se acordó en la suma de U\$s 93.781 o equivalente en pesos.

A fs. 486/489 se agrega planilla de liquidación de créditos verificados, distribución y remanente, y acta notarial de certificación de firmas. El apoderado del quebrado, con el patrocinio letrado de la Doctora María Julia Suer, peticiona la conclusión de la quiebra de Ricardo Gelabert por haberlo consentido los acreedores verificados, quienes han recibido el pago total de los créditos y prestado conformidad tal como surge de la documental que acompaña.

Refiere que el nombrado pago la totalidad de los acreedores verificados en su quiebra, el día 15/11/2019 conforme surge del crédito y comprobantes que refiere acompañar. Que los nueve (9) acreedores particulares (la totalidad) con créditos verificados en la quiebra, otorgan recibo y carta de pago por la suma de \$ 4.867.263, 12, obrando detalle del pago efectuado a cada uno de ellos, con lo cual se cumplimenta el pago y el consentimiento requerido en el art. 225 y ccdtes. de la LCyQ, el que se acredita con constancia cuya firma obra autenticada por notario.

Sigue diciendo que se encuentran cumplidos los requisitos exigidos por lo cual solicita se dicte decreto de conclusión de la quiebra por avenimiento conforme art. 225 LCyQ.

Que en el acto de pago, ha quedado un remanente de U\$s 16.758, el que conforme cotización de \$ 62.75 equivale a \$ 1.051.564, de los cuales \$ 219.026 (4.5% del monto base) se reservan para tasa de justicia y otros gastos; \$ 53.027, 32 para depositar al acreedor AFIP, que se depositará a disposición de dicho organismo en la cuenta judicial de autos y \$ 779.511, 31 para honorarios de abogados del quebrado, sindicatura y otros

conforme planilla que adjunta, con lo que se cumplimenta con la previsión del art. 226 para avanzar con la conclusión de la quiebra.

En cuanto al control y participación del síndico, indica que el contador Hipólito Constantino dejó constancia del conocimiento del acuerdo y de no tener objeciones conforme consta en el escrito que dice acompañar con firma certificada por el notario interviniente.

Que asimismo Sergio Gelabert, titular de la Administración de Orgánicos de la Patagonia S.A.S., podrá oportunamente escriturar a su nombre el inmueble haciéndose cargo de los gastos de la operación y del pago del perito tasador oficial que determinó oportunamente el precio y cuya regulación solicita.

Deja constancia que proponen que el escribano Gastón Zavala sea quien instrumente la operación confeccionando el boleto y oportunamente la escritura de ambos inmuebles.

Respecto a los honorarios profesionales, el apoderado del causante, manifiesta que él y la Dra. Suer -en calidad de patrocinante-, comparten los honorarios regulados en un 50 % y que se tenga en cuenta que al momento de la regulación que es responsable inscripto ante la AFIP, mientras que la Dra. Suer es monotributista. Que del 11 % de aportes de Caja Forense, el 5% lo aportará el quebrado y el 6 % los profesionales.

Finalmente, al solo efecto de cumplir con los aportes, solicitan la regulación de honorarios de los profesionales actuantes y del síndico, dado que los gastos y costas del juicio serán abonados por el remanente una vez determinados.

A fs. 485 se agrega y se tiene presente el boleto de compra venta acompañado y certificación de firmas notariales. Atento lo peticionado, constancias de autos y lo dispuesto por el art. 230 de la ley 14.522, pasan los presentes autos a despacho a resolver. Se agrega y se tiene presente el informe con la conformidad expresa de avenimiento acompañado. Se tiene presente la toma de conocimiento y la falta de objeciones expresada por el síndico interviniente.

A fs. 491/492 el apoderado del fallido agrega depósito correspondiente a la verificación del crédito presentado por el acreedor AFIP por la suma de \$ 28.666, 32. Refiere que dicho organismo le indicó que era la forma de pago, que requirió apertura de cuenta.

A fs. 493 se tiene por presentado el escrito precedente y atento estado de Autos, se dispone extraer los presentes de Autos a resolver a los fines de su proveimiento. Se agrega y se téngase presente comprobante de depósito, se ordena hacer saber.

A fs. 494 ingresan los presentes a despacho para resolver, y

CONSIDERANDO: Que ha sido puesta a despacho para resolver la propuesta de pago

total por venta directa de inmuebles en los términos del art. 213 de la Ley N° 24.522 efectuada por el propio deudor a fs. 398/429.

Conforme surge de las constancias obrantes en la causa; tengo que el apoderado del fallido ha efectuado una detallada explicación de la operación comercial a efectuar respecto de los bienes que forman el activo de este proceso falencial y ha justificado la conveniencia de tal operatoria sobre la base de una serie de razones, a saber: interés del concurso en el procedimiento de liquidación de los bienes a los fines de determinar la forma más conveniente para la realización de los bienes; el deterioro presente de los bienes; que los derechos reclamados por la otrora cónyuge -por el carácter ganancial del bien y la naturaleza de la obligación del quebrado cuya deuda es por un ilícito-; que la oferta cubre la totalidad de la deuda verificada y las costas generándose un remanente; que el pago será efectuado de contado; que la venta directa ofertada provee un mecanismo seguro de cobro de las acreencias verificadas; que, en cambio, una eventual subasta tornaría incierta la posibilidad de cobro total de las mismas, influyendo en el acto de subasta diversas alternativas que traen aparejadas consecuencias nocivas para el resultado de la venta; que el mecanismo de la licitación implica mayores costos que a la larga son afrontados por las partes del proceso reportando nulo beneficio a los acreedores y al fallido; por último, que existe una solución habitacional para el quebrado y su ex cónyuge, que por otro mecanismo no se lograría, lo cual implica la protección de derechos humanos esenciales y protegidos especialmente por el Código Civil y Comercial de la Nación.

A fs. 430 el apoderado de la Señora Rosa Zulema Carreño ha prestado expresa conformidad con el ofrecimiento efectuado, ello bajo garantía de cumplimiento efectivo del mismo en función de la solución habitacional a la que se han comprometido los compradores, desistiendo, en caso de darse curso a la propuesta, de los reclamos planteados en resguardo de sus derechos patrimoniales.

Formulada la propuesta en análisis y corrida vista al órgano de la falencia, a fs. 432 manifestó que por principio de economía procesal, está de acuerdo con la venta directa, pero supeditó la misma a la solicitud de valuación fiscal actual por tasador oficial a cargo de la compradora y dejó constancia que, de practicarse la venta directa, la oferta debería ser a valor dólar del día de la efectiva compra.

Llevada a cabo la tarea por el perito tasador designado Diego Castelli, el mismo dictaminó a fs. 445/469 que el precio probable del inmueble NC 08-2-D-849-04 con sus mejoras asciende a \$ 670.000 -o U\$s 11.260 tomando como valor del dólar el de tipo

vendedor proporcionado por el Banco de la Nación Argentina correspondiente al día de la fecha de la inspección 25/09/2019 (\$ 59.50)-, y el del inmueble identificado con NC 08-2-H-H10-02, con sus mejoras asciende a \$ 4.910.000 -o U\$s 82.521 tomando el mismo tipo de cambio y valor del dólar-.

Tengo también que se encuentran adjuntados en autos dos (2) informes de tasaciones -a fs. 420/421- realizados por la Martillera Pública Liliana E. Martinez, que brindan pautas de los valores fiscales y de mercado probables.

Tal como surge de la oferta de compra efectuada, los adquirentes de los inmuebles que conforman el activo falencial es la firma Orgánicos de la Patagonia S.A.S., Sociedad constituida por los Señores Sergio Gabriel y Daniel Alberto Gelabert, ambos hijos del fallido y de la Señora Rosa Zulema Carreño (ex esposa del fallido y cotitular de los inmuebles). Al realizar el ofrecimiento relatan que han realizado oportunamente la explotación agropecuaria de parte del inmueble subrural y paulatinamente fueron ampliando la superficie de explotación con la intención de llegar a sistematizar y explotar toda la superficie motivados por la promesa de sus padres de cederles la propiedad del inmueble en un futuro cercano. Que iniciados los juicios civiles y consecuentes embargo sobre los inmuebles que a posteriori motivaron el proceso falencial, cesó todo tipo de inversiones y puesta en valor de dicha propiedad, dado que no se tenía certeza de los resultados de tales acciones legales y tampoco se había efectuado formalmente la cesión de la propiedad prometida en su momento por Ricardo y Rosa.

Que durante el transcurso de los juicios citados se efectuó una oferta de pago que no prosperó y posterior al inicio de la quiebra y verificación de créditos, se efectuó otra propuesta a los principales acreedores que involucraba la cancelación de los montos verificados con el resultado de la venta de los inmuebles a la Sociedad que conforman, que tampoco prosperó.

Que en esta instancia es su intención concluir con la quiebra cancelando los créditos verificados y los gastos de la misma mediante la compra de los inmuebles indicados, salvaguardar la inversión que oportunamente efectuaron en ellos afectado a la explotación agropecuaria y darle continuidad a la explotación a la misma de carácter familiar.

Que con su oferta se da inmediata solución al proceso falencial mediante la compra por un precio superior al del valor de mercado de los bienes con la intención de satisfacer las deudas verificadas y el estimado de gastos de la quiebra.

En lo que hace a la operatoria en análisis, el Art. 29 de la Ley N° 26.684 que sustituye el artículo 213 de la ley 24.522, establece lo siguiente: "El juez puede disponer la venta directa de bienes, previa vista al síndico, a la cooperativa de trabajo para el caso de que ésta sea continuadora de la explotación, cuando por su naturaleza, su escaso valor o el fracaso de otra forma de enajenación resultare de utilidad evidente para el concurso. En ese caso, determina la forma de enajenación, que puede confiar al síndico o a un intermediario, institución o mercado especializado. La venta que realicen requiere aprobación judicial posterior."

Autores como Grispo y Kaminker sostienen al respecto que esta manera de enajenar los bienes del fallido es una facultad del magistrado que interviene en la quiebra.

Si bien trata de un mecanismo excepcional de enajenación en supuestos particulares como el presente caso, debe reconocérsele utilidad práctica no solo para la reducción de gastos, la simplicidad del trámite, sino también para el óptimo desarrollo de la quiebra y su pronta finalización.

A su vez, que "La enajenación directa de los bienes desapoderados requiere de dos decisiones distintas, por parte del Juez. Roullion explica que "la primera resolución es aquella en la que el juez falencial dispone la realización de la venta directa, comisionando al síndico o a un intermediario para la misma. La segunda decisión judicial es aquella en la que el juez aprueba la venta directa; esta decisión es necesaria porque la venta queda siempre sujeta a aprobación judicial posterior, la que funciona como condición suspensiva" (Roullion, Régimen de Concursos y Quiebras, Ley 24.522, -pág. 323-, en GRISPO Jorge D. y KAMINKER Mario E., La Reforma de la Ley de Concursos y Quiebras por la Ley 26.684, Rubinzal Culzoni Editores, Buenos Aires, 2012, págs. 303 a 308).

Entonces en cualquier supuesto, la enajenación directa se entiende sujeta a la condición suspensiva de su aprobación posterior, y en este sentido la doctrina tiene dicho que: "el Juez deberá aprobar la venta antes de que la misma se perfeccione. Justamente por no contar con el acceso público de los postores, la venta directa del presente artículo deberá ser cuidadosamente informada en el expediente, donde adquirirá la publicidad propia de tal situación. Los acreedores contarán con la posibilidad de objetar esta enajenación, a cuyo efecto habrá de considerarse especialmente los plazos que transcurrirán entre la disposición de venta directa y su ulterior aprobación. Cabe tener presente que el adjudicatario directo no devendrá comprador definitivo sino hasta que la aprobación judicial de la venta adquiera ejecutoriedad" (Op. Cit.).

En relación a este tópico, tengo que con este mecanismo excepcional propuesto en autos por el propio fallido y consentido no solo por la sindicatura, sino también por los acreedores, se ha procedido a la liquidación y distribución del activo falencial.

Debe señalarse que nos encontramos ante un proceso de quiebra y que si bien por regla debe recurrirse a medios más transparentes de liquidación del activo, los que, aún cuando puedan ir en desmedro de la celeridad pretendida o de la satisfacción plena del dividendo, otorgan mayor seguridad y certeza a la transferencia forzosa de tales bienes, las razones expuestas por el causante a través de su apoderado y las expuestas al efectuarse la oferta de compra, son suficientes para enervar la decisión que aquí se adopta.

Efectuada la venta directa del bien, el producto ha sido distribuido, alcanzando el mismo para el pago total de los acreedores verificados, por lo que la misma se encuentra ajustada a derecho desde el precio ofrecido por el comprador supera los valores de la tasaciones realizadas y los valores fiscales, e iguala el valor venal de los inmuebles conforme surge de la tasaciones efectuada por el perito tasador designado de oficio-, así como lo entiendo- el posible valor a obtener en una eventual subasta producto de las pujas de los posibles oferentes.

Tengo por otra parte que los pagos se han efectuado de contado, los acreedores han percibido sus créditos verificados a través de su letrado apoderado, el crédito verificado por la A.F.I.P. Se ha depositado a fs. 491; y que existe conformidad de los acreedores. Asimismo y como bien refiere el apoderado del causante, incluso queda un remanente a los efectos de afrontar eventuales gastos y costas.

Considero que con los elementos arrimados la propuesta y la venta directa en sí misma ha resultado beneficiosa para las partes intervinientes, generó la liquidez suficiente para disponer y distribuir a los acreedores.

Asciende el pasivo concursal conforme surge de autos a la suma de \$ 4.895.929,44, con lo cual, con la venta directa se obtuvieron los fondos suficientes para la cancelación de las acreencias verificadas.

Con tal criterio, y en función de la tasación efectuada por el perito, considero que ha sido una forma razonable de liquidación del activo, desde que como ya expresé los propios acreedores han prestado conformidad. En definitiva, teniendo en cuenta los argumentos esgrimidos precedentemente, corresponde aprobar la venta directa.

En síntesis, ha existido conformidad de todas las partes -exceptuada la Agencia Federal de Ingresos Públicos respecto de la cual tengo constancia del depósito de la totalidad de

su crédito verificado-, y la venta directa luce como la forma más favorable de liquidación del activo, lo que me lleva a consentir el modo en que se enajenaron los inmuebles en cuestión. Que la venta es conveniente para los acreedores y para el propio causante y su excónyuge, encontrándose garantizados eventuales saldos y gastos de justicia con el remanente existente. Carece de razonabilidad disponer lo contrario en tanto todas las partes han prestado conformidad con la misma.

Lo dispuesto no violenta el entendimiento restrictivo con que debe utilizarse este método de excepción que en los casos que la norma autoriza- se aparta del mecanismo de realización usual, tal la subasta pública.

Y la exigencia de la aprobación judicial de la venta directa, hace a la regularidad del acto, en procura de lograr su perfección formal, entendiendo ello como el modo de lograr el fin que estuvo dirigido a producir en la secuencia procesal que la ley le ha impuesto.

Siendo que el fallido se encuentra desapoderado de pleno derecho de sus bienes e imposibilitado en consecuencia de ejercitar los derechos de disposición y administración conforme lo prescripto por el art. 107 de la LCyQ-, corresponde la suscripción de la correspondiente escritura traslativa de dominio por el síndico designado en autos de acuerdo a lo normado por el art. 109 del mismo cuerpo legal, a cuyo fin queda autorizado el contador Hipólito Constantino en representación del fallido- suscribir la correspondiente escritura traslativa de dominio a confeccionarse por el escribano propuesto o el que en el futuro lo reemplace.

La regulación de los honorarios de los profesionales que han intervenido en autos se diferirá hasta la oportunidad de la de presentación del informe final conforme lo dispuesto por el art. 218 de la LCyQ.

En las quiebras con liquidación de bienes el momento u oportunidad legal para regular honorarios, cuya satisfacción se hará con fondos obtenidos de la liquidación, es la de presentación del informe final con el que comienza precisamente la etapa distributiva del producido logrado; y la regulación debe hacerla el Juez a renglón seguido de dicha presentación (Rouillón, A., "Régimen de concursos y quiebras", p. 256).

En consecuencia, por las razones expuestas, doctrina citada y conforme a lo dispuesto por el art. 213 y ccdtes. de la LCyQ,

**RESUELVO:** I. APROBAR en los términos del art. 213 de la ley 24.522, la venta directa efectuada mediante boleto de compraventa de fecha 25/11/2019, a Orgánicos de

la Patagonia S.A.S., por la suma de DÓLARES ESTADOUNIDENSES NOVENTA Y TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UNO (U\$s 93.781), respecto de los inmuebles individualizados con NC 08-2-H-H10-02 y NC 08-2-D-849-04, cuya efectividad se hallaba condicionada a la presente aprobación judicial.

II. AUTORIZAR al Síndico Hipólito Constantino a suscribir -en representación del fallido- la correspondiente escritura traslativa de dominio, conforme las razones expuestas en los considerandos.

III. DIFERIR la regulación de honorarios de los profesionales que intervinieron en autos para el momento de la presentación el informe final

REGÍSTRESE, NOTÍFÍQUESE, Y EXPÍDASE TESTIMONIO.

Dra. Natalia Costanzo

Juez