

Viedma, 2 de junio de 2026.

EXPEDIENTE: "BASZKIR JACOBO S/QUIEBRA (C)", N° VI-16229-C-0000.

Antecedentes.

1.- En fecha 15/04/2026 -mov. E0344- comparece Marcelo Carlos Canneva, en su carácter de socio gerente de La Abordada SRL, con patrocinio letrado e interpone recurso de reposición, con apelación en subsidio, contra la providencia de fecha 10/04/2026 -mov. I0280- que en lo sustancial dispuso, respecto a la titularidad del crédito, que la vía idónea a fin de demostrar voluntad de pago resultaba ser la consignación judicial y la solicitud de la documentación respaldatoria que acredite el pago íntegro del canon locativo devengado desde el mes de octubre de 2023 a la fecha e intimación de la contratación del bien integrante de la quiebra.

En tal sentido, cuestiona que se considere acreditado el conocimiento de la cesión de derechos por vías no fehacientes y que la intimación cursada para acreditar en el plazo de cinco días el pago íntegro de cánones desde el año 2023 resulta arbitraria, desproporcionada y violatoria del derecho de defensa, por cuanto involucra cuestiones técnicas y jurídicas relativas a la existencia de mora, validez de la cesión y eventual resolución contractual que sostiene requieren un proceso de conocimiento pleno, con amplitud probatoria.

Asimismo, argumenta que la providencia recurrida contradice una resolución firme de fecha 2/11/2023, mediante la cual se autorizó a la firma a mantener la ocupación del inmueble rural hasta la toma de posesión por un eventual comprador en subasta.

En relación con la cesión invocada, manifiesta que no existió notificación fehaciente en los términos de los arts. 1620 y 1621 del CCyC, indicando

que las comunicaciones epistolares y correos electrónicos atribuidos al supuesto cesionario no satisfacen las exigencias legales para tornar oponible la cesión al deudor cedido, persistiendo así una situación de incertidumbre respecto de la legitimación del acreedor y del efecto liberatorio del pago.

Añade que el plazo otorgado resulta incompatible con las previsiones del art. 1222 del CCyC y con los principios protectores de la Ley 13.246 sobre arrendamientos rurales, destacando que una intimación de esa naturaleza pone en riesgo la continuidad de la explotación agropecuaria.

Finalmente, formula reserva de efectuar presentación complementaria para acreditar pagos realizados a la sindicatura y eventualmente cancelar diferencias pendientes en caso de producirse una notificación fehaciente de la cesión.

2.- Posteriormente y sin perjuicio del recurso de reposición interpuesto, mediante presentación de fecha 17/04/2026 -mov. E0347- el socio gerente de La Abordada SRL rinde cuentas documentadas respecto de los cánones devengados por el pastoreo en el establecimiento rural “El Recuerdo”, en cumplimiento con lo ordenado en la providencia recurrida.

En primer lugar, expone que ha dado cumplimiento íntegro y mensual al pago correspondiente al 80% del canon vinculado a la porción indivisa perteneciente al fallido Jacobo Baszkir, mediante depósitos efectuados en la cuenta judicial de autos, acompañando los comprobantes bancarios respectivos.

Asimismo, manifiesta que la ocupación del inmueble se mantuvo bajo autorización judicial expresa otorgada con fecha 02/11/2023, acompañando además una liquidación detallada de los cánones devengados entre los años 2023 y 2026 calculados conforme al Índice de Arrendamiento de Cañuelas,

así como documentación respaldatoria de gastos de conservación y mejoras urgentes efectuadas en el inmueble, incluyendo reparaciones de molinos e inversiones destinadas a la puesta en valor del predio, los cuales indica imputó a compensación de cánones adeudados.

En relación al 20% restante originalmente correspondiente a la Sra. Norma Irene Medín, sostiene que la falta de pago no obedece a incumplimiento alguno sino a la imposibilidad de determinar con certeza el acreedor legítimo, debido a las contradicciones e inconsistencias existentes en los instrumentos acompañados por el Sr. Oscar Ricardo Alzueta.

Señala discrepancias insalvables respecto de la nomenclatura catastral consignada en distintos boletos de compraventa, contradicciones temporales y causales entre las operaciones invocadas, así como divergencias sustanciales en el precio pactado, circunstancias que, afirma, generan una situación de opacidad negocial y duda razonable que impide efectuar un pago con efecto liberatorio.

En tal sentido, argumenta que el deber de prudencia impone abstenerse de abonar a quien no ha acreditado de manera indubitable su calidad de acreedor legítimo, evitando así el riesgo de un doble pago.

Asimismo, impugna cualquier pretensión de devengamiento de intereses sobre el 20% retenido, sosteniendo que no existe mora imputable a su representada conforme a los arts. 886 y 888 del Código Civil y Comercial, dado que la falta de pago deriva de una situación de incertidumbre inculpable ocasionada por la ausencia de notificación fehaciente de la cesión y las irregularidades documentales advertidas.

Reitera que nunca recibió notificación formal de la cesión en los términos de los arts. 1620 y 1621 del CCyC, destacando que las comunicaciones mantenidas con el supuesto cesionario no satisfacen las exigencias legales

previstas para tornar oponible la cesión al deudor cedido.

Finalmente, acompaña prueba documental consistente en liquidaciones, comprobantes de pago, constancias de gastos de conservación y mejoras, y documentación relativa al estado del inmueble al momento de su recepción, solicitando que se tengan por rendidas las cuentas y acreditados los pagos efectuados, se agregue la documental acompañada, se tenga presente el planteo relativo a la opacidad de los títulos y la inexistencia de mora, y se ordene la apertura de una cuenta judicial específica a fin de consignar el 20% restante hasta tanto se determine judicialmente el titular legítimo del crédito.

3.- En fecha 21/04/2026 se corrió traslado de la revocatoria con apelación subsidiaria a la sindicatura y al Comité de Acreedores, y de la documental acompañada y manifestaciones vertidas por La Abordada SRL a Oscar Ricardo Alzueta y al Síndico interviniente.

4.- En fecha 23/04/2026 -mov. E0349- Oscar Ricardo Alzueta, por medio de su apoderado, contesta traslado en relación al recurso de revocatoria con apelación en subsidio interpuesto por La Abordada SRL., solicitando su íntegro rechazo con costas.

En primer término, sostiene la abstracción del recurso por aplicación de la doctrina de los actos propios, argumentando que la propia recurrente habría cumplido parcialmente la providencia cuestionada, al solicitar posteriormente la apertura de una cuenta judicial para consignar los cánones adeudados, incurriendo así en una conducta contradictoria incompatible con la impugnación deducida.

Asimismo, defiende la idoneidad de la vía procesal utilizada, señalando que el inmueble objeto del contrato constituye un bien en condominio integrado originalmente por Jacobo Baszkir y Norma Irene Medín, y luego por

Baszkir y Alzueta, razón por la cual el juez del concurso y la quiebra resulta competente para entender en todas las cuestiones vinculadas con el cobro y distribución de los cánones locativos derivados del uso del inmueble.

Afirma que La Abordada SRL únicamente abonó el 80% correspondiente a la masa falencial, omitiendo injustificadamente el pago del 20% restante correspondiente a la condómina Medín y luego a su cesionario Alzueta.

En cuanto a la notificación de la cesión, sostiene que la locataria actuó de mala fe al negar el conocimiento de la operación, destacando que desde octubre de 2023 supo de la transferencia de derechos mediante múltiples comunicaciones fehacientes, incluyendo cartas documento, correos electrónicos y presentaciones judiciales efectuadas tanto por Alzueta como por la propia Medín.

Explica que la operación comprendió dos fracciones del inmueble rural identificadas con distintas nomenclaturas catastrales y que Medín transfirió a Alzueta los derechos correspondientes sobre ambas porciones mediante distintos instrumentos celebrados entre octubre de 2023 y marzo de 2024.

Señala, además, que el 23/09/2025 se remitió carta documento a La Abordada SRL comunicando la adquisición realizada por Alzueta, la cual fue respondida por la firma invocando erróneamente los arts. 1620 y 1621 del Código Civil y Comercial para desconocer la cesión.

Agrega que posteriormente se cursaron nuevas intimaciones, correos electrónicos ratificatorios y presentaciones judiciales de la cedente, además de haberse promovido una mediación prejudicial privada tendiente al cobro de los cánones adeudados.

En ese marco, sostiene que la interpretación efectuada por la recurrente sobre la necesidad de notificación exclusiva por parte del cedente resulta

jurídicamente incorrecta, citando doctrina del Dr. Ricardo Lorenzetti según la cual la notificación puede ser realizada indistintamente por cedente o cesionario, bastando un instrumento público o privado con fecha cierta que permita individualizar el crédito cedido y el nuevo acreedor.

Afirma que las cartas documento remitidas satisfacen plenamente tales exigencias legales y que, en consecuencia, Alzueta quedó subrogado en todos los derechos y acciones correspondientes al 20% indiviso del inmueble y al cobro de los cánones adeudados desde octubre de 2023.

Respecto del plazo otorgado, sostiene que la sociedad demandada igualmente contestó el requerimiento aunque de manera deficiente, acompañando comprobantes borrosos e incompletos cuya suficiencia deberá ser verificada por la sindicatura y la suscripta.

Finalmente, rechaza la existencia de contradicción alguna con resoluciones firmes anteriores, argumentando que el juez concursal carece de facultades para imponer unilateralmente la continuidad de una relación contractual sobre un bien en condominio, sin consentimiento de todos los cotitulares, manifestando expresamente que su representado no consiente la permanencia de La Abordada SRL en el inmueble mientras no regularice íntegramente la deuda por cánones e intereses devengados.

Concluye afirmando que la conducta de la locataria evidencia una estrategia dilatoria destinada a evitar el pago de las sumas adeudadas, solicitando en consecuencia el rechazo del recurso de revocatoria y, subsidiariamente, de la apelación interpuesta.

5.- Posteriormente, en fecha 27/04/2026 -mov. E0355-, Oscar Ricardo Alzueta contesta el traslado conferido respecto de la rendición de cuentas presentada por La Abordada SRL, solicitando que no se apruebe dicha rendición, se rechace la pretensión de eximir el devengamiento de intereses

por pagos tardíos como la pretensión de descontar unilateralmente gastos y mejoras del precio locativo, y se intime a la locataria al depósito íntegro del canon locativo adeudado desde octubre de 2023 con más intereses.

Señala que la presentación efectuada por La Abordada SRL resulta contradictoria con el recurso de revocatoria deducido paralelamente, afirmando que no puede simultáneamente cuestionar la potestad jurisdiccional de intimar la rendición y luego cumplir con ella, circunstancia que, según expresa, torna improcedente la vía recursiva intentada.

Respecto de la rendición propiamente dicha, afirma que la sociedad incurre en un error conceptual al dividir el canon locativo como si se tratara de dos obligaciones independientes, cuando jurídicamente existe un único inmueble en condominio y, por ende, un único precio locativo cuya distribución porcentual entre los condóminos no altera la unidad de la obligación principal.

Señala que la locataria reconoció expresamente haber abonado únicamente el 80% del canon correspondiente al fallido, observándose además comprobantes ilegibles y períodos sin acreditación de pago, lo cual desmiente el supuesto cumplimiento estricto y mensual invocado por la firma.

Sostiene asimismo que, conforme a la cláusula décima del contrato de pastaje, la mora opera automáticamente ante el atraso en el pago, encontrándose la sociedad en condiciones de ser desalojada con más daños y perjuicios.

Impugna también la pretensión de descontar gastos y mejoras del canon locativo, argumentando que tales erogaciones fueron realizadas sin autorización judicial ni consentimiento de los locadores y que el propio

contrato de pastaje no habilita compensaciones unilaterales por mejoras efectuadas en el predio.

Destaca que la cláusula quinta del contrato expresa que la arrendataria recibió el establecimiento en conformidad respecto de instalaciones, alambrados, sistemas de agua y demás condiciones del inmueble, resultando contradictorio que pocos días después alegara la necesidad de efectuar reparaciones urgentes.

En relación con la supuesta opacidad de los títulos invocada por La Abordada SRL, afirma que la locataria conocía desde octubre de 2023 la cesión efectuada por Norma Irene Medín a favor de Oscar Ricardo Alzueta respecto del 20% indiviso del inmueble, detallando las operaciones instrumentadas sobre las distintas fracciones catastrales del predio y las sucesivas comunicaciones cursadas mediante cartas documento, correos electrónicos, presentaciones judiciales y mediación prejudicial.

Enfatiza que la sociedad demandada respondió tales comunicaciones, evidenciando pleno conocimiento de la cesión y de la calidad de acreedor de su representado, por lo que considera falaz la alegación de desconocimiento.

Reitera que las notificaciones cursadas satisfacen las exigencias previstas en los arts. 1620 y 1621 del Código Civil y Comercial, invocando doctrina que admite que la notificación de la cesión puede ser realizada tanto por el cedente como por el cesionario mediante instrumento público o privado con fecha cierta.

En consecuencia, sostiene que Alzueta quedó válidamente subrogado en todos los derechos derivados de la cesión, incluyendo el cobro del stock de deuda acumulado desde octubre de 2023 y el canon locativo mensual correspondiente al 20% indiviso del inmueble.

Finalmente, afirma que la sociedad efectuó pagos parciales y fuera de término únicamente respecto del 80% del canon, omitiendo totalmente el pago del restante 20%, motivo por el cual solicita que se intime a La Abordada SRL al pago íntegro de los cánones adeudados desde octubre de 2023 con más intereses conforme tasa judicial “Machín”, sin admitir descuentos por conceptos no autorizados contractualmente, prestando conformidad para la apertura de una cuenta judicial destinada a tales depósitos.

6.- En fecha 26/04/2026 -movs. E0351 y E0352- el Síndico interviniente contesta los traslados conferidos y, en primer lugar, se expide respecto del recurso de reposición introducido por La Abordada SRL, considerando que la resolución cuestionada debe sostenerse y, en consecuencia, rechazar el recurso incoado.

Luego, se expresa en relación a la rendición de cuentas presentada por La Abordada SRL y se manifiesta respecto a las obligaciones de la misma sobre el 80% del campo “El Recuerdo”, toda vez que del restante 20% propiedad de Norma Irene Medín carece de información.

En tal sentido, refiere que el arrendatario se encuentra al día, con las obligaciones enmarcadas en el contrato y extensiones del plazo concedido oportunamente.

7.- En fecha 04/05/2026 -mov. I0287- se llama a autos para resolver, providencia que se encuentra firme y motiva la presente.

ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DE LA CUESTIÓN PLANTEADA:

Expuestos de ese modo los antecedentes del caso y posturas asumidas por las partes, en primer lugar me expediré respecto del recurso de reposición con apelación subsidiaria interpuesto por La Abordada SRL, para luego hacer lo propio en relación a la rendición de cuentas efectuada por dicha

empresa.

I.- Recurso de reposición con apelación en subsidio contra la providencia de fecha 10/04/2026 -mov. I0280-.

El recurrente cuestiona la providencia dictada por entender, en lo sustancial, que la cuestión relativa a la cesión de derechos invocada por el Sr. Oscar Ricardo Alzueta excedería el marco de un simple proveído de trámite y requeriría una vía de conocimiento pleno, alegando asimismo inexistencia de notificación fehaciente de la cesión, arbitrariedad del plazo conferido para acreditar pagos y contradicción con resoluciones anteriores dictadas en autos.

Por su parte, al contestar el traslado conferido, el Sr. Alzueta sostiene que la firma recurrente incurre en una conducta contradictoria y dilatoria, destacando que ha tomado efectivo conocimiento de la cesión mediante múltiples comunicaciones cursadas, presentaciones judiciales y actuaciones extrajudiciales, y que, pese a ello, omitió efectuar el pago íntegro del canon locativo correspondiente al 20% indiviso adquirido por aquél.

I.1.- Ingresando al análisis de la cuestión traída a resolver, corresponde señalar que el recurso de revocatoria articulado no logra demostrar error material, arbitrariedad manifiesta ni agravio irreparable derivado del proveído atacado.

En efecto, la providencia de fecha 10/04/2026 no resolvió en forma definitiva cuestión sustancial alguna ni declaró configurada la mora contractual en términos concluyentes, sino que la misma se limitó a ordenar medidas tendientes a esclarecer el estado de cumplimiento de obligaciones vinculadas a un bien integrante de la quiebra y respecto del cual existen derechos condominiales reconocidos.

En tal sentido, cabe destacar que las medidas adoptadas se enmarcan en las

facultades ordenatorias y de contralor sobre bienes involucrados en el proceso falencial -máxime cuando se trata de cánones derivados de la ocupación y explotación de un inmueble sujeto a administración judicial-.

Así, la exigencia de acompañar documentación respaldatoria, relativa al pago de cánones desde octubre de 2023 no importa adelantar opinión sobre el fondo de la controversia ni sustituye la eventual vía de conocimiento que pudiera corresponder para dirimir definitivamente las cuestiones debatidas entre las partes.

Asimismo, tampoco puede prosperar el agravio relativo a la supuesta inexistencia de notificación fehaciente de la cesión de derechos invocada en tanto de las constancias acompañadas surge prima facie acreditado que la firma recurrente tomó efectivo conocimiento de la transferencia del porcentaje indiviso correspondiente a la Sra. Norma Irene Medín a favor del Sr. Oscar Ricardo Alzueta, circunstancia que emerge del intercambio epistolar, comunicaciones electrónicas y posteriores presentaciones judiciales efectuadas tanto por el cesionario como por la propia cedente.

Frente a dicho escenario, y aun cuando la recurrente considerara insuficiente la formalidad de la notificación cursada, lo cierto es que no podía válidamente permanecer inactiva frente a la existencia de una controversia sobre la titularidad del crédito, encontrándose a su alcance mecanismos idóneos como la consignación judicial para resguardar su posición jurídica y acreditar voluntad de cumplimiento.

Por otra parte, el plazo conferido en la providencia recurrida no reviste irrazonabilidad alguna en atención a la naturaleza de la medida ordenada, toda vez que no se intimó al inmediato pago bajo apercibimiento de desalojo, sino únicamente a acompañar constancias documentales vinculadas a pagos que, conforme sostiene la propia recurrente, habrían sido oportunamente realizados en parte ante la sindicatura. En

consecuencia, no se advierte afectación concreta al derecho de defensa ni lesión al debido proceso.

Finalmente, tampoco se verifica contradicción con la resolución de fecha 02/11/2023 invocada por la recurrente. La autorización oportunamente conferida a La Abordada SRL para mantener la ocupación del inmueble no implica consolidación indefinida de una relación contractual ni excluye las facultades jurisdiccionales de control respecto del cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicha ocupación, especialmente cuando se denuncia la existencia de cánones impagos y controversias vinculadas al condominio del bien.

Por todo ello, y no advirtiéndose mérito suficiente para modificar el criterio adoptado en el proveído recurrido, corresponde rechazar el recurso de revocatoria interpuesto. Asimismo, teniendo en cuenta la presentación efectuada en fecha 17/04/2026, y en virtud de que no advierto que la providencia atacada pudiera generar un gravamen de imposible reparación ulterior, no se concede el recurso de apelación interpuesto de modo subsidiario.

II.- Rendición de cuentas.

II.1.- Examen de la rendición de cuentas correspondiente al 80% (masa falencial).

Ingresando al tratamiento de la presente cuestión, surge de las constancias de autos que La Abordada SRL acompañó documentación tendiente a acreditar el cumplimiento de las obligaciones emergentes del contrato de pastaje respecto del inmueble rural integrante del activo falencial, adjuntando liquidaciones, comprobantes de pago y constancias de gastos de conservación y mantenimiento.

A mayor abundamiento, tengo presente que la sindicatura, al evacuar el

traslado conferido, expresó haber analizado la documentación vinculada al 80% del canon locativo correspondiente a la quiebra, concluyendo que la arrendataria se encuentra al día con las obligaciones derivadas del contrato y sus prórrogas, aclarando que no podía expedirse respecto del 20% restante por carecer de suficiente información.

En ese contexto, y analizada la documental acompañada, las impugnaciones efectuadas respecto del 80% del canon locativo no revisten entidad suficiente para desvirtuar las conclusiones técnicas de la sindicatura ni acreditar incumplimientos sustanciales que impidan la aprobación de la rendición en ese aspecto.

En consecuencia, corresponde aprobar la rendición de cuentas presentada en cuanto al 80% del canon locativo perteneciente a la masa falencial.

II.2.- Determinación del crédito respecto al 20% indiviso y la alegada “opacidad de títulos”.

Respecto del 20% correspondiente a la cotitular registral Norma Irene Medín, advierto la existencia de una controversia ajena al ámbito propio de la presente rendición de cuentas, vinculada a la determinación del acreedor legitimado para percibir dicho porcentaje, las comunicaciones cursadas entre particulares y el eventual devengamiento de intereses.

Es necesario resaltar que sobre tal cuestión ya me expedí mediante providencia de fecha 15/05/2026, haciéndose saber que el depósito del referido 20% debía canalizarse “por la vía y forma que corresponda”, pudiendo efectuarse consignación judicial en expediente separado o solicitarse cuenta en forma privada al responsable de pago.

Por lo tanto, ello evidencia que la cuestión relativa al 20% excede el objeto estricto de la presente incidencia de rendición de cuentas, no correspondiendo emitir pronunciamiento aprobatorio sobre extremos que

requieren debate y acreditación autónoma.

Por todo lo hasta aquí expuesto;

RESUELVO:

- 1.- Rechazar el recurso de reposición interpuesto por en fecha 15/04/2026 - mov. E0344-, manteniendo la providencia atacada de fecha 10/04/2026 - mov. I0280-, en todos sus términos.
- 2.- No conceder el recurso de apelación incoado en forma subsidiaria -arg. art. 220 CPCC-.
- 3.- Aprobar parcialmente la rendición de cuentas presentada por La Abordada SRL, en lo que respecta al 80% del canon locativo correspondiente al activo falencial.
- 4.- No receptar la aprobación pretendida respecto del 20% restante del canon locativo correspondiente a la cotitular registral, debiendo las partes ocurrir por la vía y forma que corresponda conforme lo ya dispuesto en autos.
- 5.- Notificar la presente de conformidad con los arts. 120 y 138 del CPCC.

Julieta Noel Díaz

Jueza