

Cipolletti, 26 de julio de 2024.

**VISTAS:** Para resolver en las actuaciones caratuladas "**GARCIA Y COMPAÑIA S.C.C. S/ QUIEBRA (C) S/ INCIDENTE**" (**EXPTE. N° CI-02185-C-2023**), de las que

**RESULTA:**

I. Que mediante escrito N° I0001 de fecha 05/10/2023 se presenta Río Negro Fiduciaria SA, representada por el Fiscal de Estado, Fiscal de Estado adjunto y letrados apoderados, a promover demanda de inoponibilidad de la ineficacia concursal y planteo de nulidad, como tercero interesado. Manifiesta que atento no haber sido parte en el proceso principal, demanda por vía incidental la inoponibilidad de la ineficacia concursal que fuera decretada por sentencia de fecha 21/12/2018 a Río Negro Fiduciaria SA, contra la quiebra "GARCIA Y COMPAÑIA SCC" (representada por el síndico, como administrador del activo falencial), como acción autónoma de tercero con mejor derecho, respecto del bien que se identifica como NC 03-1-H-655-14A.

Principia solicitando la nulidad de la sentencia interlocutoria del 21/12/2018, en supuesta transgresión al artículo 18 de la Constitución Nacional. Indica que la sentencia declara la ineficacia de los actos gratuitos otorgados por los fallidos a los titulares registrales del inmueble NC 03-1-H-655-14A. Ese inmueble constituye, a su turno, el asiento de dos hipotecas que los hipotecantes (titulares registrales del inmueble) constituyeron a favor de Río Negro Fiduciaria SA, como tercero subadquirente a título oneroso y de buena fe. Afirma que esa información era conocida por las partes, y por el propio Juzgado, en atención a los informes de dominio obrantes en la causa (de los que hace mérito la sentencia), y que daban cuenta de la inscripción de dos hipotecas a favor de Río Negro Fiduciaria SA sobre el inmueble objeto de la transmisión luego

decretada ineficaz, de fecha anterior a la sentencia de ineficacia.

Por lo tanto considera que ante la evidente afectación de los derechos de Río Negro Fiduciaria SA, pues la sentencia implica respecto de ella nada más y nada menos que la pérdida del bien asiento de sus hipotecas, se debió dar una participación a la misma en el proceso para ejercer su derecho de defensa, la que no se efectivizó, como tampoco se notificó su dictado.

Sostiene que ello trae aparejado una grave violación del derecho de defensa, cuando a tenor de los informes de dominio surgía la existencia de un acreedor hipotecario que debió ser citado como tercero necesario ya que la sentencia expandía sus efectos sobre los derechos de Río Negro Fiduciaria SA. Así, sostiene se habría violentado el Art. 18 de la C.N., el debido proceso y el derecho de defensa en juicio. Deja planteada entonces, la nulidad de la sentencia regulada en los artículos 169 a 174 del Código Procesal Civil y Comercial de Río Negro.

En cumplimiento de los requisitos establecidos en el art. 172 del CPCC, argumenta que el acto (la sentencia de ineficacia) no fue consentida por Río Negro Fiduciaria SA, toda vez que recién en esta oportunidad se tomó conocimiento de la misma y de los términos de la presente surge su impugnación, en tanto la misma no dejó a salvo los derechos de los terceros subadquirentes. Sostiene que el perjuicio sufrido resulta evidente, pues la declaración de ineficacia del acto de donación por el cual los fallidos transmitieron a Diego García, Ana Josefina García, Matías Claudio Iacopini y Ana Florencia Iacopini, hipotecantes en el mutuo hipotecario concertado entre Río Negro Fiduciaria SA y Embotelladora Comahue SA significa la pérdida del inmueble donde se asientan las dos hipotecas, incluso ya se ha producido la toma de posesión del inmueble por parte de la enajenadora de la quiebra.

Refiere que las defensas que no han podido ejercerse fincan en el planteo de inoponibilidad de la sentencia de ineficacia respecto de quien

como tercero subadquirente de buena fe y a título oneroso, ostenta derechos reales sobre el inmueble (art. 392 CCyC). En consecuencia solicita se invalide la sentencia, y en virtud del objeto que se desarrolla a lo largo de esta presentación, se dicte nuevo pronunciamiento de ineficacia que deje a salvo sus derechos como tercero subadquirente de buena fe y a título oneroso sobre el bien en cuestión.

No obstante la petición de nulidad, y en atención a las particularidades del caso, procede a deducir incidente de inoponibilidad de la ineficacia concursal decretada por sentencia 21/12/18 a Río Negro Fiduciaria SA, contra la quiebra "GARCIA Y COMPAÑIA SCC" (representada por el síndico, como administrador del activo falencial), como acción de un tercero con mejor derecho. Argumenta que más allá del cauce procesal que se le imprima, el objeto de la acción es que se declare la inoponibilidad de la ineficacia concursal dictada en autos por sentencia de fecha 21/12/2018, respecto de Río Negro Fiduciaria SA , o en su caso se determinen los alcances de dicha sentencia contemplando lo que se peticiona, y que la ineficacia sea decretada "sin perjuicio de los derechos de los terceros subadquirentes de buena fe y a título oneroso". Que si bien Río Negro Fiduciaria SA es tercero con relación a la quiebra, el asiento de su hipoteca ha sido desplazado del dominio de los titulares registrales (los hipotecantes), por efecto de la sentencia. Por ende entiende que la petición es pertinente, por causar una afectación directa de sus derechos.

Peticiona se asimile la situación de Río Negro Fiduciaria SA a la del subadquirente de buena fe y a título oneroso en los términos del art. 392 del Código Civil y Comercial. En otros términos, se confiera el trato que las normas de fondo dispensan al subadquirente, tutelando sus derechos reales sobre un inmueble cuya transmisión a los hipotecantes por parte de los fallidos se ha declarado inoponible a la masa de acreedores de la quiebra de "GARCIA Y COMPAÑIA S.C.C." como consecuencia de la ineficacia

decretada. Se confiera entonces a Río Negro Fiduciaria SA un derecho preferente de cobro, en su carácter de acreedor hipotecario del inmueble cuya transmisión se declaró ineficaz en la quiebra de los fallidos asimilando su situación a la del subadquirente (de buena fe y a título oneroso), sobre el producido de la subasta del inmueble, previa deducción de los gastos útiles derivados del trámite de la subasta que se deba realizar. El monto que pretende es la suma de los dos mutuos impagos de \$ 6.000.000 y \$ 9.000.000 respectivamente con más los intereses computados desde la fecha de entrega de los montos del mutuo, estos es desde el 13/06/2017 y 14/09/2017 respectivamente, sujeto a liquidación definitiva. Asimismo, se incluyan como monto de la pretensión las sumas que surgen en materia de costas y costos inherentes a la citada ejecución hipotecaria, con más sus intereses legales. Se acompañan a esos fines la sentencia monitoria y su confirmación. También, en forma subsidiaria, solicita que como consecuencia de la disposición de inoponibilidad de la ineficacia concursal respecto de Río Negro Fiduciaria SA, se autorice a seguir con el trámite de ejecución hipotecaria.

A propósito de lo anterior, informa que Río Negro Fiduciaria SA se notifica mediante el escrito de inicio de la sentencia interlocutoria dictada el 21/12/2018, mediante la cual declara la inoponibilidad, por ineficacia, a los acreedores concursales, de la donación que hicieron los fallidos a los actuales titulares del inmueble sobre el que recae las hipotecas de Río Negro Fiduciaria SA (actos gratuitos llevados a cabo en fecha 11-04-17, 12-05-17 y 17-05-17), en los términos y con el alcance dispuesto en el Art. 17 de la LCQ. No obstante, indica que ha tomado conocimiento de la ineficacia decretada, por providencia publicada el día 26/09/2023 por la Cámara de Apelaciones Civil y Comercial de General Roca, en el marco del proceso "RIO NEGRO FIDUCIARIA S.A. C/ IACOPINI MATIAS CLAUDIO y OTRA S/ EJECUCION HIPOTECARIA" (Expte. RO-29584-

C-0000), en trámite ante el Juzgado Civil, Comercial, Minería y Sucesiones N° 5 de dicha ciudad, por medio de la cual da cuenta de un oficio remitido por el juez de la quiebra (proceso principal) a la Cámara informando la situación (acompañando las piezas pertinentes del expediente principal). Que quedó notificada de esa providencia el día viernes 29/09/2023 de acuerdo al art. 9 del anexo de la Acordada 36/22 del STJ. Sin perjuicio de ello la notificación formal de la sentencia en el marco del expediente de la quiebra nunca ha acontecido. Considera que ese anoticiamiento que realiza el juez de la quiebra a los autos donde tramita la ejecución hipotecaria es un claro signo del reconocimiento de la afectación de los derechos de Río Negro Fiduciaria SA.

Plantea que el primer legitimado para impugnar este resolutorio es el cocontratante del fallido, beneficiario de un acto realizado por el deudor a título gratuito, alcanzado por una resolución de ineficacia dictada en su contra. Pero también el subadquirente tiene legitimación propia e interés para impugnar esta resolución, en carácter de "parte principal" en la medida que el veredicto lo involucra directamente, pues en definitiva para el subadquirente la resolución de ineficacia significa la pérdida del bien donde se asienta una hipoteca que garantiza un mutuo hipotecario oneroso, con afectación directa sobre su derecho de propiedad (art. 17 CN). Por lo tanto Río Negro Fiduciaria SA tiene "legitimación en la causa" que le es propia. Por ello considera cuestionable que Río Negro Fiduciaria SA no haya sido oída en el proceso donde tramitara la quiebra, máxime que al momento de dictar la sentencia de ineficacia, ya obraban en el expediente principal (y se hizo mérito de ellas en el veredicto), las constancias registrales (en los informes de dominio, fs. 951 dice la sentencia) que daban cuenta que sobre el inmueble NC 03-1-H-655-14A se encontraban inscriptas dos hipotecas a favor de Río Negro Fiduciaria SA. Su legitimación "ad causam" puede extraerse de la circunstancia de que la

resolución de inoponibilidad emitida contra los donatarios y la fallida se refleja de modo "mediato" en su esfera jurídica por haber sub-adquirido el bien sobre el cual recae la declaración de ineficacia (técnicamente en este caso se trata de un acreedor hipotecario por mutuo oneroso equiparado a la figura del sub adquirente como se verá más adelante).

Expone que en fecha 12/06/2017 por Escritura 77 (hipoteca en 1º grado), y en fecha 13/09/17 por escritura 153 (hipoteca en 2º grado), ambas del notario Medela, se concretaron dos mutuos hipotecarios de RNF a favor de Embotelladora Comahue SA garantizado con hipoteca sobre un bien inmueble de terceros, a nombre de Diego García, Ana Josefina García, Matías Claudio Iacopini y Ana Florencia Iacopini, quienes además se obligaron como codeudores solidarios y directos del mutuo. El bien asiento de hipoteca es NC 03-1-H-655-14A, Matricula 03-29329, es decir aquel que fue donado por los fallidos, Jorge Pablo García e Isabel Cristina García. Estas escrituras fueron acompañadas por el escribano Medela conforme providencia de fecha 17/11/2021 del principal, pero sus asientos registrales obran en el informe de dominio del bien, también obrante en el expediente de la quiebra. Por consiguiente los donatarios (hipotecantes a favor de RNF) son los adquirentes de la transmisión que realizaran los fallidos, acto que se declara ineficaz e inoponible a los acreedores de la quiebra de Garcia y Cia. A su vez Río Negro Fiduciaria SA es subadquirente de derechos reales de hipoteca transmitidos por el primer adquirente (los donatarios del acto declarado ineficaz). Ahora bien, afirma que Río Negro Fiduciaria SA es acreedor hipotecario de los donatarios y por lo tanto equiparable al subadquirente, tercero ajeno a la relación jurídica entre los donatarios y los fallidos, y su situación encuadra en el art. 392 del CCyC, lo que implica que no pueden ser reclamados los derechos transmitidos a terceros ajenos al acto ineficaz cuando éste, subadquirente de derechos reales o personales actúa de buena fe y a título oneroso.

Indica que el inicio del concurso preventivo de los donantes, que tramitara en el principal bajo otra carátula "GARCIA Y COMPAÑIA S.C.C. S/ CONCURSO PREVENTIVO" (Expte. N° G-4CI-24-C2017) (recaratulada a partir de la declaración de quiebra) se inicia el 20/03/2017, mientras que el 20/04/17 se decreta la apertura del concurso y el 21/12/2018 se declara la ineficacia de los actos gratuitos llevados a cabo por el deudor en fecha 11/04/2017, 12/05/2017 y 17/05/2017, con efecto retroactivo a la fecha de su celebración en cada caso. Alcanza a las escrituras 59 y 60 del 12/05/2017 ya aludidas. Por su parte, la anotación de la litis (del concurso de la empresa y de los socios -donantes-) en el registro data del 19/01/2018 (provisoria) y 26/06/2018 (definitiva). Mientras que el 08/07/2021 se decreta la quiebra de la empresa y de los socios con responsabilidad ilimitada, Jorge Pablo García e Isabel Cristina García (donantes del inmueble que garantizara el mutuo hipotecario contraído por Embotelladora Comahue con Río Negro Fiduciaria). Agrega la falta de inscripción registral de la sentencia de ineficacia en el registro de la Propiedad Inmueble, extremo que se evidencia con la providencia del 25/09/2023 donde el Juez de la quiebra ordena recién en ese momento, la inscripción de la misma en el registro de la Propiedad inmueble.

Denuncia que en el marco de los contratos de mutuo hipotecario se ha efectuado el desembolso de las sumas allí pactadas. En los mismos se pactó que los reembolsos se abonarían cuotas, mensuales y consecutivas. Dichos plazos se han dado por caídos teniendo en cuenta la sentencia de quiebra decretada en fecha 10/09/2018 contra la deudora Embotelladora Comahue en el expediente judicial N° G-4CI-22-C2016, por lo que se ha solicitado la restitución del total de las sumas dadas en préstamo.

Relata que ni el deudor principal, ni los garantes hipotecarios, que no son otros que los donatarios del acto declarado ineficaz (constituidos en deudores solidarios directos, es decir codeudores) efectuaron la cancelación

correspondiente de los importes que reclama, no obstante, los reiterados reclamos efectuados.

Ante el incumplimiento de las obligaciones del mutuo, RNF procedió a verificar su crédito en la quiebra de "EMBOTELLADORA COMAHUE SA", donde se le confirió el carácter de quirografario. Manifiesta que realizada la liquidación de la quiebra, Río Negro Fiduciaria SA fue desplaza por otros acreedores preferentes y no ha percibido suma alguna del activo falencial de la quiebra de "EMBOTELLADORA COMAHUE SA". Al mismo tiempo como el mutuo estaba garantizado con derecho real de hipoteca, sobre el inmueble titularidad de Matías Iacopini, Florencia Iacopini. Néstor García y Ana Josefina García (terceros respecto del tomador del crédito y quienes además asumieran la deuda como codeudores solidarios directos), se dedujo ejecución hipotecaria tramitada en autos "RIO NEGRO FIDUCIARIA S.A. C/ IACOPINI MATIAS CLAUDIO y OTRA S/ EJECUCION HIPOTECARIA" (Expte. RO-29584-C-0000) en trámite ante el Juzgado Civil, Comercial, Minería y Sucesiones N° 5. Se ha dictado sentencia monitoria, la que a la fecha se encuentra firme, aunque al momento de interponer el presente incidente se encontraba en Cámara de Apelaciones para la resolución de una providencia del juez de primera instancia.

Sobre los antecedentes que expone, es que solicita se aplique la excepción a la regla de la ineficacia concursal decretada, y se declare una nueva inoponibilidad, esta vez a favor de Río Negro Fiduciaria SA (quien no fue oída antes de la resolución ni anoticiada de la sentencia judicial de ineficacia), para que perciba su acreencia y sus accesorios con preferencia a los acreedores del fallido, sobre la base del carácter de tercero subadquirente de buena fe y a título oneroso.

Postula que el carácter de subadquirente oneroso de Río Negro Fiduciaria SA estriba en haber concedido dos créditos por el total de \$

15.000.000 (a valores históricos) a favor de "EMBOTELLADORA COMAHUE SA" y garantizado esas operaciones (Mutuos) con dos garantías hipotecarias sobre el inmueble titularidad de Matías Claudio Iacopini, Florencia Iacopini, Diego Néstor García y Ana Josefina García, conforme los datos registrales, quienes incluso suscriben los mutuos hipotecarios como responsables solidarios directos. Los contratos de mutuo forman parte integrante de cada una de las hipotecas conforme surge de la cláusula tercera de la hipoteca, incluso con la transcripción del contrato de mutuo en el instrumento público. De los instrumentos acompañados (escritura 77 y 153) la parte hipotecante se obliga, con el bien gravado con hipoteca (NC 03-1-H-655-14A, Matricula 03-29329), en forma solidaria y directa (cláusula décimo novena) a satisfacer la integralidad del crédito y todos los efectos del contrato, pudiendo el acreedor reclamar el total de las obligaciones asumidas individual o colectivamente, ya sea frente al incumplimiento del deudor tomador del crédito y de los propios hipotecantes.

Refiere que el pago de los mutuos por parte de Río Negro Fiduciaria SA a Embotelladora Comahue SA, se acredita con las escrituras N° 143 (13/06/17) y 233 (14/09/17) del notario Medela, que dan cuenta del recibos de los cheques con el valor de los mutuos al tomador del crédito, Embotelladora Comahue SA. Dichos instrumentos originales se encuentran en los autos: "EMBOTELLADORA COMAHUE SA S/ QUIEBRA" (Expte. SEON G-4CI-22-C-2016 / PUMA CI-13000-C0000) de trámite en Juzgado Civil, Comercial, Minería y Sucesiones N° 1 de esta ciudad, y "RIO NEGRO FIDUCIARIA S.A. C/ IACOPINI MATIAS CLAUDIO y OTRA S/ EJECUCION HIPOTECARIA" (Expte. N° SEON D- RO-7956-C5-18 / PUMA RO-29584-C-0000) en trámite ante el Juzgado Civil, Comercial, Minería y Sucesiones N° 5 de la ciudad de General Roca. Argumenta que la buena fe de Río Negro Fiduciaria SA es evidente, pues la

hipoteca fue constituida sobre un bien inmueble sobre los cuales los hipotecantes no tenían ninguna restricción registral ni jurídica. A su turno la donación realizada por los García también fue realizada por escritura pública al momento que los donantes no poseían ninguna interdicción legal de fuente registral.

Indica que los mutuos hipotecarios se constituyeron en fecha 12/06/2017 por escritura 77 (hipoteca en 1° grado) y en fecha 13/09/17 por escritura 153 (hipoteca en 2° grado) del notario Medela. Que si bien el concurso de "García y Compañía SCC" se inició con anterioridad, esto es en fecha 20/03/2017, con fecha de apertura 20/04/2017, lo cierto es que Río Negro Fiduciaria SA no tenía manera de conocer esta circunstancia al momento de concertar los mutuos hipotecarios, pues de las constancias registrales no surgía la litis, anotación que fue inscripta recién en fecha 19/01/2018 en forma provisoria y el 26/06/2018 en forma definitiva. Además la anotación de litis refiere a la empresa y no a los socios. Y menos aún pudo conocer la ineficacia de los actos gratuitos llevados a cabo por la fallida con los hipotecantes, pues la resolución de fecha 21/12/2018 es posterior a las hipotecas (ambas de 2017) y ni siquiera fue inscripta en el RPI. El estudio de los títulos al momento de confeccionar los mutuos hipotecarios no alertaban situación alguna que hiciera peligrar la operatoria, dentro del marco de las políticas de fomento a que están destinados los créditos otorgados por la entidad. Agrega que el subadquirente Río Negro Fiduciaria SA es una sociedad del estado rionegrino y como tal los actos por ella realizados se presumen legítimos, como toda actividad estatal, pues las sociedades del Estado son la máxima descentralización administrativa de la estructura estatal. Por consiguiente sería otro elemento que confirma que la carga de la prueba se traslada a quien invoque la mala fe.

Para finalizar su argumentación, plantea que la ley de concursos y

quiebras no prevé la situación de los terceros subadquirentes de buena fe y a título oneroso frente a la declaración de ineficacia concursal de un acto precedente celebrado por un fallido. En consecuencia considera que son de aplicación subsidiaria las normas previstas en el Código Civil y Comercial, en especial el art. 392, y por consiguiente se protege a quien hubiese adquirido el dominio del co-contratante del fallido, como así también a quien hubiese constituido un derecho real de hipoteca sobre el mentado bien. Constituye una aplicación del derecho aparente en función de la seguridad del tráfico jurídico. Bajo este temperamento, denuncia que lo grave de este caso es que el acreedor hipotecario del adquirente no fue citado ni notificado de la resolución judicial de ineficacia concursal, que para él significa la "pérdida" del bien en el que se asentaba su derecho real de hipoteca, ya que se declaró la inoponibilidad a la masa de acreedores de la transmisión que hicieran los socios, luego fallidos, del inmueble gravado con hipoteca por los adquirentes a favor de Río Negro Fiduciaria SA, cuando la existencia de las hipotecas surgen nítidas del informe de dominio del inmueble en cuestión, incluso el embargo trabado en relación a los montos históricos de las hipotecas. Por ende, entiende que Río Negro Fiduciaria SA tiene un derecho preferente a percibir el capital y sus accesorios con prioridad a los acreedores de la quiebra, sobre el producido de la eventual subasta del inmueble.

Por último, ofrece prueba, funda en derecho y formula el petitorio de rigor.

**II.** Que en fecha 09/10/2023 se tiene por presentada a la incidentista, y atento surgir del escrito inicial que en el objeto manifiesta que promueve "*...demanda de inoponibilidad de la ineficacia concursal y planteo de nulidad, como tercero interesado*", y a la vez "*...acción autónoma de tercero con mejor derecho, respecto del bien que se identifica como NC 03-1-H-655-14A*", por ser los mismos institutos procesales distintos, previo

a ordenar el traslado correspondiente se dispone que la parte aclare en debida forma en relación al tipo de acción que pretende promover.

**III.** Que mediante escrito E0001 de fecha 12/10/2023 la incidentista manifiesta que la pretensión tiene sus particularidades, pues no es un acción que ordinariamente se presente ante los tribunales. Y la propia singularidad de la pretensión implica que deban articularse todas las defensas existentes al alcance de Río Negro Fiduciaria SA, que exige un procedimiento jurisdiccional que garantice la defensa y el debido proceso, en aras a obtener un pronunciamiento judicial sobre la petición. Indica que ya sea que se llame demanda o acción autónoma (así designada comunmente cuando se trata de terceros ajenos al proceso o cuando es innominada), la pretensión tiene un sólo propósito, que los alcances de la ineficacia decretada en el principal (concurso, luego quiebra) por resolución 21-12-18 no sea oponible a Río Negro Fiduciaria SA, acreedor hipotecario sobre el bien que se identifica como NC 03-1-H-655-14A (cuya transmisión a los hipotecantes se decretara ineficaz) y en tanto reviste carácter de subadquirente de buena fe y a título oneroso. Es por ello una acción de inoponibilidad a RNF de la ineficacia concursal declarada y se procura evitar la pérdida el bien sobre el que recaen sus hipotecas y obtener una preferencia de cobro de sus acreencias por sobre los acreedores de la masa.

Alega que el planteo de nulidad se articula pues, para el caso de rechazarse el planteo de inoponibilidad de la ineficacia concursal, la sentencia fue dictada sin intervención de quien poseía sobre el inmueble (objeto de transmisión luego declarada ineficaz) dos hipotecas registradas en el RPI con antelación a su dictado y con pleno conocimiento de las partes y de los organismos judiciales intervinientes, por lo que violenta normas constitucionales (Art. 18 C.N.)

Por otra parte, entiende que las objeciones sobre el nombre de la

pretensión deducida, y los distintos argumentos que la sostienen, deberán ser objeto de confrontación y sustanciación con quien tiene interés y representa a la quiebra o al activo falencial (la sindicatura), siendo competencia de la judicatura otorgar el trámite que estime pertinente en su rol de director del proceso.

IV. Que en fecha 21/10/2023 se confiere traslado a la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) y a la sindicatura.

V. Que mediante escrito E0004 de fecha 03/11/2023, la sindicatura contesta el traslado conferido. Manifiesta que, sin perjuicio de que resulta confuso el tipo de acción elegida y la finalidad de la misma, solicita el rechazo de la acción con expresa imposición de costas.

Respecto de la solicitud de nulidad de la sentencia por no haberle otorgado participación tanto previa como posterior al dictado de la resolución, la sindicatura plantea que resulta por lo menos curioso que una entidad con la jerarquía de Río Negro Fiduciaria SA, aluda a la falta de conocimiento del estado de cesación de pagos de la familia García (familia de empresarios tradicionales de la localidad de Cipolletti). Siendo que en la escritura de constitución de hipoteca comparece el Sr. Néstor Arturo García, y que el mutuo dinerario iba destinado a la empresa Embotelladora Comahue SA (empresa relacionada con García y Cía..SCC). Ello así en tanto al momento de constitución de la hipoteca cuestionada, ambas empresas se encontraban en Concurso Preventivo ("Embotelladora Comahue" SA el 22/12/2016 y "García y Cía. SCC" el 29/03/2017). Y como si fuera poco, ya se había dispuesto por parte de los Sres. García la donación de los inmuebles mediante la escritura N° 60 y 59 de fecha 12/05/2017.

Alega que Río Negro Fiduciaria SA debió haber previsto que encontrándose ambas empresas concursadas, una donación instrumentada un mes antes de la toma del crédito y constitución de hipoteca, la situación

era por lo menos “curiosa” por no llamarlo de otra manera. Sostiene en tal sentido que contando Río Negro Fiduciaria SA con recursos y asistencia legal, debió haber previsto que el acto de donación era pasible de revocación a tenor de lo dispuesto por los art. 16, 17, 18, 118 y 119 LCQ. Por lo que alegar en este estadio del proceso falencial que no se le dio participación en el dictado de la sentencia, implica incurrir en la doctrina de los propios actos. RNF SA, en su calidad de empresa del estado, tenía la obligación de realizar, cuanto menos, un estudio del título del inmueble que pretendía hipotecar. Resulta de difícil creencia, que un ente que se asemeja a una entidad financiera no evalúe la situación de solvencia y crediticia de las personas, físicas o jurídicas, a las que asiste financieramente. Por lo que solicita que sea rechazada de plano la nulidad que pretende, por ser totalmente improcedente en este estadio y etapa del proceso liquidatorio.

Respecto de la demanda de inoponibilidad, la sindicatura manifiesta que en reiteradas ocasiones ha aconsejado que se resuelva la inoponibilidad a la masa falencial de la hipoteca constituida por los Sres. Ana Florencia Iacopini, Diego Néstor García, Ana Josefina García y Matías Iacopini a favor de Río Negro Fiduciaria SA. Ello en virtud de que, por parte de los donantes y el tercero acreedor hipotecario, hubo mala fe. Ello así en tanto, comprobando las fechas, puede observarse que al momento de constitución de las hipotecas (02/06/2017 y 13/09/2017) tanto García y Cía. SCC como Embotelladora Comahue SA estaban transitando concurso preventivo de acreedores. Por lo que, al momento de efectuar los actos escriturarios, el estado de cesación de pagos de ambas empresas ya era una realidad y Río Negro Fiduciaria SA pasó por alto dicha circunstancia.

Por otro lado, hace notar que al momento de constituirse la hipoteca, sobre dicho inmueble un mes antes, se instrumentó una donación. Así se observa que estas escrituras llevan el número 59 y 60 y son de fecha 12/05/2017 (solo a pocos meses de abierto ambos concursos preventivos).

También se observa que los donantes, Sres. Jorge Pablo García e Isabel Cristina García, eran socios ilimitadamente responsables de García SCC, ello a tenor de lo dispuesto por el art. 125 de la Ley General de Sociedades.

Asimismo destaca por un lado la corta edad de los firmantes de la hipoteca, Sres. Ana Florencia Iacopini (27 años), Diego Néstor García (22 años), Ana Josefina García (19 años) y Matias Iacopini (29 años); como así también que ninguno de ellos contaba con actividad comercial que demostrara un flujo de ingresos congruente con la entidad del crédito que estaban garantizando. En efecto, agrega que conforme surge de las constancias emitidas por AFIP, el Sr. Matias Iacopini en el 2021 se dio de alta como monotributista, mientras que las Sras. Ana Florencia Iacopini y Ana Josefina García no registraban impuestos activos al día de la fecha, y tampoco al momento de constitución de la hipoteca. Por ende, en virtud de lo expresado y de la resolución de inoponibilidad de donaciones dictada en autos principales, sindicatura aconseja que se resuelva la inoponibilidad a la masa falencial de la hipoteca constituida sobre un bien perteneciente al patrimonio de los fallidos.

Para finalizar, formula el petitorio de rigor.

V. Que mediante escrito E0005 de fecha 07/11/2023, la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) contesta el traslado conferido, solicitando el rechazo de la acción intentada por la empresa Río Negro Fiduciaria S.A.

Manifiesta que tomando en consideración la pretensión objeto de la presente incidencia, deja planteada la excepción de prescripción, ello tomando en consideración lo normado por el art 2563 del Código Civil y Comercial. Que dicho plazo de prescripción es aplicable al presente supuesto, atento que Río Negro Fiduciaria SA pasa por alto que se está frente a un proceso concursal (proceso universal) en el cual los edictos tienen la función de anotar a todos los interesados y acreedores y/o

quienes sientan que tengan un derecho crediticio que pueden hacer valer. En ese orden de ideas, la publicación de edictos del concurso como de la quiebra anoticiaron a Río Negro Fiduciaria SA dichas circunstancias, resultando dichas fechas las determinantes a la hora de computar el plazo de dos años, y a los fines de interponer la acción de inoponibilidad que hoy pretende hacer valer en perjuicio de la masa de los acreedores verificados en autos "GARCIA SCC S/ QUIEBRA". Resultando insuficientes los argumentos volcados en torno a la fecha del supuesto anoticiamiento con la providencia de fecha 26/09/2023 dispuesta por la Cámara de Apelaciones de General Roca en autos "RIO NEGRO FIDUCIARIA S.A. C/ IACOPINI MATIAS CLAUDIO y OTRA S/ EJECUCION HIPOTECARIA" (Expte RO-29584-C-0000), en trámite ante el Juzgado Civil, Comercial, Minería y Sucesiones N° 5 de la ciudad de General Roca, más aún si se toma en consideración que el inicio de este expediente data del 13/11/2018.

Sumado a lo expuesto, expone que Río Negro Fiduciaria SA otorgó dos mutuos hipotecarios a Embotelladora Comahue SA, el 13/06/17 y 14/09/17, ello con posterioridad a la fecha de presentación en concurso de la citada firma, que data del 21/12/2016. En fecha 10/09/2018 se decreta la quiebra de la firma Embotelladora del Comahue SA, y dichos créditos (mutuos) fueron verificados con carácter quirografario en el proceso falencial. No habiendo cobrado suma alguna relativa a los mutuos, Río Negro Fiduciaria SA inicia ejecución de la garantía hipotecaria. En ese orden de ideas, alegar el anoticiamiento con la resolución de fecha 26/09/2023 implica desconocer sus propios actos, su negligencia, la función de los edictos en un proceso falencial como así también un desconocimiento de la normativa. Así también pasa por alto Río Negro Fiduciaria SA que la declaración de ineficacia prevista en los arts. 16, 17 y 18 de la Ley 24522 no prevé sustanciación alguna.

En atención a lo expuesto, considera que resulta claro que la acción

pretendida por Río Negro Fiduciaria SA se encuentra prescripta atento que ha transcurrido el plazo que fija la norma a los fines de ejercer la acción de inoponibilidad de un acto jurídico, debiendo destacarse que se debe priorizar el interés protegido por la Ley Concursal que es interés universal de la masa y no el individual de un acreedor hipotecario, quien verificó su crédito en la quiebra del tomador del mutuo (Embotelladora del Comahue SA), y transcurrido cinco años desde la declaración de ineficacia de pleno derecho se presenta en forma tardía a solicitar la inoponibilidad de una sentencia firme.

Indica que con fecha 21/12/2018 se procedió a dictar resolución en Expte. G-4CI-24- C2017, declarando la inoponibilidad por ineficacia a los acreedores concursales, en los términos y con el alcance dispuesto en el Art. 17 de la LCQ, respecto de las donaciones efectuadas por los hoy fallidos en fechas 11/04/2017, 12/05/2017 y 17/05/2017. Entre dichos actos de disposición realizados con posterioridad a la fecha de presentación en concurso de la empresa García y Cía. SCC, se hallaban precisamente las donaciones de inmuebles efectuadas por los fallidos Isabel Cristina García y Jorge Pablo García, conforme surge de las presentes actuaciones, a sus hijos Diego García, Ana Josefina García, Matías Claudio Iacopini y Ana Florencia Iacopini. La Judicatura, consideró en dicho resolutorio que *“los actos a título gratuito -.- están prohibidos de manera taxativa con el consecuente efecto del Art. 17 de la LCQ, tal es, su ineficacia de pleno derecho.”* Lo expuesto se sustenta en lo normado por el artículo 16, 17, 18 y 118 de la LCQ. Es así que, verificado por el Juez del concurso los actos prohibidos descriptos en la normativa citada y conforme las constancias documentales que surgen de las presentes actuaciones, procedió en el marco de la citada normativa a declarar la ineficacia de los mismos de pleno derecho. En consecuencia, y atento que el mentado resolutorio encuentra suficiente sustento fáctico y normativo, a tenor de los

antecedentes del caso, entiende que corresponde rechazar el planteo de inoponibilidad de la ineficacia y la nulidad de la resolución, solicitado en su escrito por la empresa Río Negro Fiduciaria SA.

En el mismo orden de ideas, destaca que la empresa Río Negro Fiduciaria SA conocía las dificultades de pago que atravesaba la firma Embotelladora del Comahue SA, y consecuentemente García y Cía. SCC, al momento de presentación en concurso preventivo. En tal sentido, no se puede pasar por alto que Río Negro Fiduciaria SA, en su carácter de entidad financiera, no puede alegar desconocimiento de la situación del deudor Embotelladora, como así tampoco del carácter de donación del bien objeto de la garantía, ya que su actividad profesional le exige averiguaciones del estado patrimonial y económico de quienes solicitan un préstamo, como así también de su garantes.

Sostiene que en autos queda claro que Río Negro Fiduciaria SA, a todas luces pudo haber conocido el estado de cesación de pagos de Embotelladora, ya que al momento de otorgamiento de los mutuos la empresa se encontraba concursada, luego fallida, y consecuentemente debió conocer e informarse sobre la situación del bien que garantizaba los préstamos. El bien inmueble había sido sujeto de una donación de quienes se encontraban concursados a sus hijos, una vez decretado el concurso. Ello es la escritura de donación tiene fecha 15/05/2017, y las garantías hipotecarias datan del 13/06/2017 y 14/09/2017.

Afirma también que otra situación que no pudo pasar por alto la incidentista es el carácter societario de la firma Distribuidora García y Cía. SCC, en la cual los socios Isabel Cristina García y Jorge Pablo García, revestían la condición de socios ilimitadamente responsables. Sumado a ello, Embotelladora del Comahue SA era la única proveedora de la Distribuidora García y Cía. SCC, atento lo cual no puede Río Negro Fiduciaria SA alegar ignorancia, sino que la presente situación ha sido

consecuencia de su obrar negligente al momento de analizar no solo la situación económica de Embotelladora, sino del bien sujeto a hipoteca el cual provenía de una donación efectuada solo un mes antes de la constitución de dicha garantía.

Asimismo, destaca el riesgo que la entidad crediticia haya aceptado como garantía hipotecaria un bien donado de padre a hijo, el cual -a la fecha de la constitución de la citada garantía- podía ser cuestionado por el lapso de 10 años según el Código Civil y Comercial (conf. Art 2385; 2457; 2458 y 2459) - modificados por Ley 27587, publicada el 16/12/2020. Ya que desde la sanción del Código Civil y Comercial en el año 2015, hasta el dictado de dicha ley en el año 2020, las donaciones no resultaban un instrumento viable que garantice la seguridad jurídica atento las disposiciones mencionadas, motivo por el cual resulta llamativo que Río Negro Fiduciaria SA haya aceptado como garantía un bien que provenía de una reciente donación.

Por otra parte, señala que Río Negro Fiduciaria SA, sostiene que: “... *no estaba notificada de la apertura del concurso de la firma GARCIA Y COMPAÑIA S.C.C y desconocía que la misma pertenecía a Jorge Pablo García y Cristina Isabel Garcia.*” lo cual debe ser rechazado de pleno, atento que tanto el concurso como la posterior quiebra fueron puestas en conocimientos de los potenciales acreedores mediante la respectiva publicación de edictos de acuerdo a lo previsto en la ley de concursos y quiebras. Así, la incidentista no puede válidamente argumentar que desconocía la situación de la firma "García y Cía. SCC".

Aclara que la publicación de edictos en los procesos universales de concurso y/o quiebra, tiene por finalidad poner en conocimiento erga omnes la apertura del proceso universal, dicha publicación importa una presunción jure et de jure y tiene carácter de verdadero emplazamiento.

Que lo expuesto configuran indicios más que suficientes a los fines de

presumir con razonabilidad que RNF SA pudo o al menos debía conocer la situación endeble, en cuanto a su economía de los garantes, quienes habían recibido por medio de una donación el bien objeto de la garantía.

Por su parte, considera que resultaría un error asimilar la situación de la sociedad fiduciaria a la del subadquirente de buena fe y a título oneroso, respecto del derecho sobre el inmueble objeto de hipoteca, atento que la buena fe no debe apañar la negligencia o los descuidos, sino que abarca los casos de un tercero adquirente cuidadoso, previsor y que haya efectuado las diligencias necesarias para cerciorarse de la legitimidad del título que se ofrecía en garantía en el presente supuesto. Que aquí no se advierte la debida diligencia en la gestión. En efecto, primer lugar corresponde determinar si la incidentista, es decir, la compañía dedica al otorgamiento de mutuos-préstamos como el que reclama, conoció o pudo haber conocido, actuando con la diligencia propia de quien otorga préstamos, los hechos y actos que pretende le resulten inoponibles.

Respecto del alegado desconocimiento del estado de situación por parte de la incidentista, surge claro que a la fecha de constitución del mutuo hipotecario denunciado, tanto los hoy fallidos en autos "García y Cía. SCC", de Néstor Arturo García, Jorge Pablo García e Isabel Cristina García -titulares donantes del bien hipotecado-, como la propia beneficiaria del mutuo celebrado, Embotelladora del Comahue SA, se hallaban en concurso preventivo, dichos procesos universales se presumen conocidos a instancias de la publicación de Edictos de sus respectivas aperturas en el Boletín Oficial.

Asimismo, denuncia que resulta llamativo que la firma Río Negro Fiduciaria SA intente justificar su desconocimiento del concurso y los efectos del mismo, ya que con posterioridad a la celebración del contrato origen del reclamo, se decretó la quiebra del Sr. Jorge Pablo García e Isabel Cristina García y sus bienes se encontraban inhibidos desde el inicio del

concurso atento el carácter de socios ilimitadamente responsables, razón por la cual no podían disponer del bien inmueble donado -posteriormente sometido a hipoteca-. Cabe aclarar que un simple estudio de títulos del inmueble hubiera permitido advertir esta situación. A su vez, no puede desconocerse que, como consecuencia directa de la quiebra de la empresa "Embotelladora del Comahue SA" el efecto dominó fue la quiebra de la "Distribuidora García y Cía. SCC". Asimismo, cabe tener presente que el bien inmueble sobre el que recae el derecho que aquí se pretende hacer valer, había sido donado por los fallidos a sus hijos Ana Florencia Iacopini, Matías Claudio Iacopini, Diego Nestor García y Ana Josefina García, pocos días antes del contrato de mutuo.

En virtud de ello, considera que mal puede en esta instancia la incidentista, pasados varios años, alegar el desconocimiento respecto a la condición de los concursados/fallidos, y menos aun manifestar su buena fe en relación al negocio jurídico celebrado con los adquirentes de un inmueble -recientemente- transmitido a título gratuito, sobre todo, teniendo en cuenta la magnitud del préstamo concedido y el hecho de tratarse de una compañía dedicada a operaciones de crédito de este tipo. Por lo que el acreedor fiscal solicita el rechazo del reclamo instaurado por la Empresa Río Negro Fiduciaria S.A. en virtud de su falta de legitimación activa para el ejercicio de la acción que aquí se intenta.

Respecto al pedido formulado por Río Negro Fiduciaria SA de inoponibilidad de la sentencia de fecha 21/12/2018 que declaró la ineficacia de la donación efectuada por los fallidos, en función de la calidad de acreedor hipotecario que reviste la empresa, se opone la acreedora. Expone que el resolutorio atacado dispuso la ineficacia de los actos gratuitos llevados a cabo por los deudores en los términos y con los alcances del art. 17 LCQ, con efecto retroactivo a la fecha de celebración de cada uno de los actos de disposición declarado ineficaz. En tal sentido,

los efectos de la ineficacia del acto de donación son anteriores a la constitución de la garantía reclamada por la empresa, por lo que no puede ésta pretender hacer valer una hipoteca constituida en fecha posterior. Ello así el derecho real de hipoteca, era accesorio a una donación, habiendo perdido validez el acto efectuado en forma gratuita y alcanzado por la Ley 24522 art 16 y sgtes y ccdtes, el derecho accesorio (hipoteca) desaparece.

En el mismo orden de ideas, la Ley que rige la materia concursal prevé que el Decreto de apertura de todo concurso preventivo expresamente debe declarar la Inhibición General de los bienes de los concursados. Y todo lo expuesto, surge de la Resolución de Apertura del Concurso preventivo de fecha 20/04/2017, dictada en autos "GARCIA Y CIA S.C.C." en su Punto VIII: "*Decretar la inhibición general de bienes del concursado, y de los socios con responsabilidad ilimitada Sres. JORGE PABLO GARCIA, DNI 17.723.609, e ISABEL CRISTINA GARCIA, DNI 20.292.034, a cuyo fin líbrense oficios a los Registros de la Propiedad del Automotor e Inmuebles de la Provincia de Río Negro y Neuquén...*". Indica que dicha circunstancia debió ser conocida por RNF, atento que la mentada circunstancia fue volcada en el cuerpo del edicto. Asimismo, se libraron los oficios a los respectivos registros, los cuales surgen agregados en los autos principales. De esta forma, aparece evidente que los actos de liberalidad prohibidos y efectuados por los hoy fallidos en fechas 11/04/2017, 12/05/2017 y 17/05/2017, y que fueran declarados ineficaces, son temporalmente anteriores al nacimiento del derecho que pretende hacer valer aquí la empresa fiduciaria.

En tal síntesis, y en dicha línea interpretativa, plantea que cabría la aplicación del principio jurídico "Accesorium sequitur principale" por el cual las cosas accesorias que dependan de las principales correrán, material, ideal o jurídicamente la suerte de la cosa principal. De esta manera, declarado ineficaz el acto de adquisición del inmueble, carece de

efectos la garantía constituida sobre dicho bien, restando otro tipo de acción contra los hijos de los fallidos. Por las consideraciones expuestas, este acreedor entiende que correspondería rechazar el pedido de inoponibilidad de la sentencia de fecha 21/12/2018 solicitado por la incidentista atento que las donaciones fueron posteriores a la presentación en concurso que data del 29/03/2017, y anteriores a la garantía que se pretende hacer valer en autos. El inmueble en cuestión constituye la garantía de los acreedores del concurso y se declaró la ineficacia del acto por el cual había sido excluido del patrimonio de la concursada de forma ilegítima y en perjuicio de la masa de acreedores. La línea temporal y la seguridad jurídica, conllevan a la oponibilidad a RNF SA de la resolución de fecha 21/12/2018, atento que surge con meridiana claridad, el objeto de la presente incidencia afecta indefectiblemente los intereses de todos aquellos acreedores que oportunamente se presentaron a verificar en el concurso y la quiebra, en busca del reconocimiento de sus respectivos créditos.

En base a todo lo expuesto, la acreedora considera que la única vía con la cual contaba Río Negro Fiduciaria SA en el proceso de quiebra era la verificación prevista en el art. 32 LCQ, ya que ella constituye la única vía con que cuentan los acreedores para lograr el reconocimiento de su derecho y así poder participar en el proceso universal. El acreedor hipotecario no se halla exento de la carga de solicitar el reconocimiento de su derecho como lo impone la citada normativa, atento que la garantía que detenta no es más ni menos que un accesorio de un crédito, que no justifica un tratamiento diverso del que reciben los demás acreedores. Que como regla general el procedimiento verificadorio por el cual un acreedor concursal deviene en concurrente, implica la posibilidad de control respectivo del propio deudor, de los demás acreedores y de la Sindicatura.

Plantea que de reconocerse judicialmente el derecho que pretende la

incidentista sobre un bien de la masa y con el privilegio invocado por el acreedor hipotecario, los restantes acreedores verían menguado su derecho al cobro del dividendo falencial respecto de dicho inmueble, con el correlativo perjuicio patrimonial, cuando la garantía nunca debió constituirse porque el constituyente no tenía libre disponibilidad sobre el inmueble. En ese sentido, señala que la quiebra de los donantes del bien fue publicada en Boletín Oficial de fecha 17/08/2021 por edicto N° 7665, por lo que no puede acusar en esta instancia desconocimiento o falta de traslado oportuno. Tampoco se puede pasar por alto que la empresa fiduciaria se presentó en la quiebra del titular del crédito Embotelladora Comahue S.A, a efectos verificar su acreencia conforme lo manifestado en su escrito, lo cierto es que no hizo lo propio en la quiebra que tramita bajo estos actuados "García y Cía. SCC", respecto de su derecho hipotecario, si se creía con derecho. Caso contrario, puede entablar una acción contra los codeudores solidarios y directos del mutuo, quienes son los Sres. Diego Garcia, Ana Garcia, Matias Iacopini y Ana Iacopini. Claramente su derecho no se ve menguado, a diferencia de lo que sucedería en el supuesto de hacer lugar al planteo volcado en esta incidencia, que de hacerse lugar se afectarían bienes que forman parte de la masa del concurso.

Por tal razón, la acreedora entiende que no cabe en las presentes actuaciones el reconocimiento de derecho alguno a la Sociedad fiduciaria, en atención que la misma ha obviado todo el procedimiento legal previsto a efectos de la verificación de su derecho hipotecario, y asimismo cuenta con la posibilidad de entablar una acción contra los hijos del Sr. Jorge García y la Sra. Isabel García, en su carácter de codeudores solidarios del préstamo otorgado.

Por último, funda en derecho y formula el petitorio de rigor.

**VI.** Que en fecha 10/11/2023 se confiere traslado a Río Negro Fiduciaria SA de los planteos de prescripción de la acción de

inoponibilidad y falta de legitimación interpuestos por la acreedora AFIP, el cual es respondido mediante escrito E0006 de fecha 13/11/2023. La incidentista manifiesta que la AFIP plantea que la acción se encuentra prescripta, basando la excepción en el art. 2563 del Código Civil y Comercial, postulando que ha transcurrido el plazo que fija la norma a los fines de ejercer la acción de inoponibilidad de un acto jurídico fraudulento, no indicando la fecha de inicio del cómputo. Alega la incidentista que no es la acción que se intenta en autos, por lo tanto es inaplicable el plazo de prescripción que expone la AFIP.

En cuanto al planteo de prescripción de la acción de inoponibilidad, manifiesta que la acción revocatoria o pauliana no es la deducida. La revocatoria intenta privar de efectos a un acto jurídico fraudulento del deudor que perjudica a un acreedor.

La acción entablada en autos intenta que la sentencia de ineficacia concursal (es decir aquella que priva de efectos al acto fraudulento respecto a los acreedores del concurso) no le sea oponible, por su condición de subadquirente oneroso y de buena fe y de alguna forma ese acto jurídico subsista en sus efectos respecto de ella. Indica que si se traspola esta acción civil a materia concursal, puede afirmarse que la equivalente a la acción revocatoria civil es la de ineficacia concursal. En la acción revocatoria se busca que el acto impugnado (ejecutado por el deudor no necesariamente fallido) sea inoponible al acreedor. El bien regresa de alguna forma al patrimonio del deudor y puede ser agredido por el acreedor. Del mismo modo, en la sentencia de ineficacia concursal el acto impugnado por los acreedores de un concursado, se declara ineficaz e inoponible a los acreedores del concurso. El bien regresa (por así decirlo) al patrimonio falencial y sobre él se cobran los acreedores de la quiebra. Concluye así que la acción revocatoria civil entonces es análoga a la ineficacia concursal. Río Negro Fiduciaria SA jamás puede articular la acción que

dice la AFIP desde que nunca fue acreedora de los fallidos y el acto cuestionado no ha perjudicado sus derechos y menos aún pretende que el bien inmueble regrese al activo falencial. Es evidente la falta de legitimación activa para entablar la acción que refiere la AFIP.

La incidentista manifiesta que la acción deducida en este incidente nada tiene que ver con la acción revocatoria o pauliana habida en el Código Civil y Comercial. Que la acción de inoponibilidad de la ineficacia concursal deducida por Río Negro Fiduciaria SA es una pretensión de inoponibilidad a la inoponibilidad declarada en la sentencia de ineficacia. En otros términos, sostiene que no se persigue la inoponibilidad a Río Negro Fiduciaria SA del acto de donación (que es la que persiguieron los acreedores del concurso), sino la inoponibilidad de la sentencia que resolviera que la donación era a su turno inoponible a los acreedores del fallido.

Por otra parte sostiene que Río Negro Fiduciaria SA no es acreedora de los fallidos, es decir de quienes realizaron el acto de transmisión luego decretado ineficaz por el juez del concurso. La acción de RNF, contrariamente a la de ineficacia o revocatoria concursal, pretende que el acto de donación sea a su respecto eficaz, y pueda ejercer los derechos hipotecarios sobre el bien objeto esa transmisión. Es decir, Río Negro Fiduciaria SA no busca la ineficacia del acto impugnado (como sucede en la acción revocatoria) sino su subsistencia, la que sólo puede conseguir si se declara inoponible a nuestra representada la sentencia de ineficacia concursal que favorece a los acreedores del concurso, por su condición de subadquirente de buena fe y a título oneroso. Que no se ataca el acto jurídico del fallido a favor de los hipotecantes, sino la sentencia judicial que ha declarado a ese acto jurídico ineficaz e inoponible a los acreedores del concurso y que ha significado la pérdida del bien inmueble sobre el que recaen las hipotecas, para pasar a formar parte del activo falencial. Por

efecto de la resolución se perjudica a Río Negro Fiduciaria SA, quien ve de esa manera que el inmueble asiento de sus hipotecas pasa a formar el patrimonio de la quiebra y es susceptible de subasta.

Sostiene que está clara la acción, a pesar de ser novedosa y poco frecuente. Incluso tanto la AFIP como la sindicatura, de acuerdo a sus postulados persiguen demostrar la mala fe de RNF como subadquirente de buena fe y a título oneroso, de manera de neutralizar el intento que se declare la inoponibilidad de la sentencia de ineficacia a Río Negro Fiduciaria SA. Resalta que esta acción se sustenta en una excepción trascendente (art. 392 CCyC) en beneficio de los subadquirentes de buena fe y a título oneroso, y constituye una aplicación del derecho aparente en función de la seguridad del tráfico jurídico.

Indica que la acción interpuesta nace a partir de la sentencia de ineficacia del 21/12/2018, de la cual ha tomado conocimiento el día 29/09/2023 cuando el Juez de la quiebra de García y Compañía (proceso principal) oficia al expediente "RIO NEGRO FIDUCIARIA S.A. C/ IACOPINI MATIAS CLAUDIO y OTRA S/ EJECUCION HIPOTECARIA") (Expte. RO-29584-C-0000), del cual es la ejecutante, informando la situación que afecta al bien inmueble asiento de las hipotecas (acompañando las piezas pertinentes del expediente principal, entre ellas la resolución de la quiebra y la sentencia de ineficacia). Que quedan notificada de esa providencia el día viernes 29/09/2023 de acuerdo al art. 9 del anexo de la Acordada 36/22 del STJ. y rápidamente se interpuso la presente acción (el mismo día 29/09/23 en el principal y el día 04/10/2023 por incidente). Que antes de la mentada resolución de ineficacia ningún interés podía exhibir RNF en el expediente de la quiebra de García y sólo a partir de su conocimiento se arbitraron en forma urgente las medidas para resguardar sus derechos, avasallados en un expediente (la quiebra) en donde jamás se dio participación a RNF a pesar del

conocimiento cierto de que pesaban sobre el bien objeto de transmisión del acto declarado ineficaz) dos hipotecas a su favor (surgía de los informes de dominio acompañados).

Plantea entonces que la prescripción planteada no tiene ningún asidero legal, se refiere a otra acción diferente, la revocatoria o pauliana del CCyC (incluso hasta opuesta a la aquí ensayada, que justamente busca privar de efectos a la sentencia de ineficacia concursal). Por consiguiente, más allá de las discusiones en torno a cuando Río Negro Fiduciaria SA pudo haber conocido la sentencia de ineficacia deviene en abstracta, por no ser la prescripción opuesta la correspondiente a la acción deducida. A todo evento deja planteado que la prescripción de la acción deducida no ha operado, en tanto no ha vencido (al momento de la interposición de la demanda) el plazo genérico de cinco años estatuido en el Código Civil y Comercial, ya sea que se tome (como corresponde) la fecha de conocimiento de la sentencia (29/09/2023) o la fecha de la sentencia (21/12/2018). Concluye al respecto que la excepción de prescripción no fue opuesta contra la acción específicamente articulada, sino ante una interpretación realizada por la accionada, alejada de la realidad. Que el juzgador no ha de pronunciarse ante situaciones hipotéticas, sino ante articulaciones existentes, reales y concretas. Por lo que considera que la excepción debe rechazarse con costas.

Respecto al planteo de falta de legitimación, la incidentista plantea que la acreedora estrictamente no cuestiona en rigor la legitimación para estar en proceso judicial como parte actora, sino que analiza la cuestión de fondo planteada en demanda. Que conforme lo establece la ley, doctrina y jurisprudencia, la falta de legitimación para obrar concurre cuando el actor o el demandado no son las personas especialmente habilitadas por la ley para asumir la calidad de actor o demandado con referencia a la materia sobre la que versa el proceso. Es decir, no son titulares de la relación

jurídica sustancial en la que se funda la pretensión. Que surge evidente que tal calidad, erróneamente puede ser puesta en duda por la AFIP, pues Río Negro Fiduciaria SA tiene dos hipotecas sobre el inmueble NC 03-1-H655-14A, Matricula 03-29329, cargas reales que tiene un inmueble que intenta ser subastado en la quiebra.

Alega que no explica la acreedora fiscal los motivos por los cuales la incidentista carece de legitimación para estar en este juicio. Reconoce la calidad de acreedor hipotecario de Río Negro Fiduciaria SA sobre un inmueble que conforma el activo falencial por efecto de la sentencia de ineficacia decretada el 21/12/2018. Reconoce los perjuicios que la sentencia de ineficacia ha provocado a Río Negro Fiduciaria SA (amén que atribuye a Río Negro Fiduciaria SA negligencia en conocer el estado concursal y falencial de los García). Que allí radicaría, básicamente, el fundamento de la excepción. Del somero análisis del planteo, emerge que la defensa constituye un argumento de fondo, que ha de ser analizado para determinar la procedencia o improcedencia del reclamo, mas no se condice sobre la calidad de parte legitimada en autos. El planteo en conteste, confunde la legitimación para estar en juicio, con la suerte que pueda tener la controversia y no justifica el motivo por el cual Río Negro Fiduciaria SA no es el sujeto activo de esta acción. Sostiene que el primer legitimado para impugnar el resolutorio de ineficacia es el cocontratante del fallido, beneficiario de un acto realizado por el deudor a título gratuito y declarado ineficaz. Pero también el sub-adquirente tiene legitimación propia e interés para impugnar esta resolución, o pedir que no sea oponible, en carácter de "parte principal" en la medida que el veredicto lo involucra directamente, pues en definitiva para el subadquirente la resolución de ineficacia significa la pérdida del bien donde se asienta una hipoteca que garantiza un mutuo hipotecario oneroso, con afectación directa sobre su derecho de propiedad (art. 17 CN). Por lo tanto la legitimación "ad causam" de Río Negro

Fiduciaria SA puede extraerse de la circunstancia de que la resolución de inoponibilidad emitida contra los donatarios y la fallida se refleja de modo "mediato" en su esfera jurídica, por haber sub-adquirido el bien sobre el cual recae la declaración de ineficacia (técnicamente en este caso se trata de un acreedor hipotecario por mutuo oneroso equiparado a la figura del sub adquirente).

Sin perjuicio de sostener que técnicamente la excepción no podría prosperar, la incidentista procede a contestar los argumentos vertidos en la excepción. Indica que la AFIP centra su defensa en que la apertura y la quiebra se publican mediante edictos y esa sola circunstancia implica el conocimiento cierto de Río Negro Fiduciaria SA del estado de cesación de pagos de los fallidos al momento de transmitir el inmueble objetado a los hipotecantes. Alega la incidentista que los hipotecantes no son acreedores de la quiebra o concurso, a quienes se dirigen principalmente las publicaciones edictales (Art. 14 y 27 LCQ). Cuando son los terceros, como destinatarios de la publicidad se refiere a quienes los efectos de la publicación le repercuten. En este caso particular le repercute a los donatarios, por su vinculación con los concursados devenida del contrato de donación (es decir son terceros, pues no son acreedores pero exhiben una relación negocial con el fallido). Pero Río Negro Fiduciaria SA es recién contratante del tercero como subadquirente, a partir de la garantía hipotecaria. Señala que la AFIP argumenta que un simple estudio de títulos hubiera permitir advertir esta situación, a lo que la incidentista responde que efectuó al momento de constituir las hipotecas, y que la operatoria se basamenta a partir de las constancias registrales, que no advertían ningún impedimento ni restricción para constituir las hipotecas. Que la buena fe de Río Negro Fiduciaria SA es evidente, pues la hipoteca fue constituida sobre un bien inmueble sobre los cuales los hipotecantes eran los titulares registrales y sobre los cuales no pesaba ninguna restricción registral ni

jurídica. A su turno la donación realizada por los García también fue realizada por escritura pública al momento que los donantes no poseían ninguna interdicción legal de fuente registral. Por lo que considera que resulta sencillo tildar de negligente a Río Negro Fiduciaria SA por una supuesta omisión de informarse por medio de los edictos de la apertura, los que fueron publicados con anterioridad a las constitución de las dos hipotecas y referida a una empresa que ninguna vinculación tenía al momento de la constitución, ni posteriormente con Río Negro Fiduciaria SA. Y la publicación de los edictos de la quiebra fueron a posteriori de la constitución de las hipotecas.

Sostiene que diverso hubiera sido si la apertura se decretara contra los hipotecantes, cosa que nunca ha sucedido. Por lo que refiere que como lo indican las normas del Código Civil y Comercial antes señaladas, la falta de publicidad registral -en forma oportuna en este caso- (anotación de litis, sentencia de ineficacia, inhibiciones) no pueden ser oponibles a terceros, en este caso a RNF, quien al momento de constituir las hipotecas estos asientos las mismas eran inexistentes.

Finalmente niega expresamente los dichos de la acreedora fiscal referido a un supuesto conocimiento de Río Negro Fiduciaria SA sobre que Embotelladora Comahue era la única proveedora de Distribuidora García y CIA, sin acreditación de dicha afirmación. De ser así sería el único acreedor de la quiebra. Al igual que cuando sostiene que la donación era de padres a hijos, ya que más del apellido García, el mas común del país, no está obligada Río Negro Fiduciaria SA a investigar los datos filiatorios de sus hipotecantes. Por lo que plantea que la excepción no tiene chances de prosperar.

**VII.** Que mediante providencia de fecha 24/11/2023 se declara la apertura de la causa a prueba.

**VIII.** Que en fecha 23/02/2024 pasan las autos a resolver, providencia

que se encuentra firme y consentida.

**Y CONSIDERANDO:**

**I.** Puestas a resolver las cuestiones formuladas, corresponde en primer lugar proceder al análisis del planteo de nulidad efectuado por la incidentista Río Negro Fiduciaria SA en su escrito de inicio, y los planteos de prescripción y falta de legitimación formulados por la acreedora Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), al contestar el traslado conferido a la misma, ello para despejar si corresponde con posterioridad expedirse sobre los argumentos planteados por la incidentista y la sindicatura, respecto de sus pedidos de declaración de inoponibilidad, conforme los términos planteados por cada peticionante.

**II. Prescripción.**

La Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) plantea la excepción de prescripción, tomando en consideración lo normado por el art 2563 inc. f) del Código Civil y Comercial. La misma es rechazada por la incidentista, argumentando que dicho recaudo normativo se encuentra dirigido a la acción revocatoria o pauliana, la cual no resulta ser la deducida en autos.

Al respecto, destacada doctrina ha dicho que "*De conformidad al art. 338, todo acreedor puede solicitar la declaración de inoponibilidad de los actos celebrados por su deudor en fraude de sus derechos, y de las renunciaciones al ejercicio de derechos o facultades con los que hubiese podido mejorar o evitado empeorar su estado de fortuna, con los alcances previstos en los arts. 339 a 342. Tradicionalmente se entendió como anulable el acto celebrado en fraude de los acreedores. Sin embargo, como lo señalan SPOTA y LEIVA FERNÁNDEZ, que el negocio jurídico, más que anulable, resultaba inoponible a los acreedores. Esto, porque tanto en el Código derogado, como en el sancionado la revocación se declara sólo en favor de los acreedores que dedujeron la pretensión "y hasta el importe*

*de sus créditos", extinguiéndose esa pretensión si el tercer adquirente los satisface o afianza. Para estos supuestos, y de acuerdo al art. 2563, inc. f), el plazo de la prescripción empieza a correr (en la acción de fraude), desde que se conoció o pudo conocer el vicio del acto." (Cf. Rivera & Medina, "Código Civil y Comercial de la Nación comentado", T. VI, 2014, pág. 668).*

En el presente caso la incidentista no pretende la revocación del acto de donación, como tampoco de la resolución de autos principales de fecha 18/12/2024.

Más allá de la compleja redacción del escrito mediante el cual fue deducida, la pretensión de la incidentista se dirige a intentar obtener que la inoponibilidad a los acreedores concursales dispuesta, lo sea sin perjuicio de los derechos de los terceros subadquirentes de buena fe y a título oneroso, figura bajo la que también peticiona sea encuadrada la hipotecante.

Por lo que el planteo de prescripción interpuesto por la AFIP no puede prosperar, en cuanto la acción intentada en estas actuaciones no es la contemplada por el articulado normativo invocado.

### **III. Falta de legitimación.**

La Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) plantea también la falta de legitimación de la incidentista, la cual es rechazada por la misma, argumentando que la acreedora no le cuestiona en rigor la legitimación para estar en proceso judicial como parte actora, sino que analiza la cuestión de fondo planteada en la demanda.

En relación a la excepción de falta de legitimación activa, es preciso explicar que conceptualmente es la cualidad que debe tener la parte actora (aquí incidentista) en un proceso judicial y para ello debe ser la persona que conforme a la ley está aceptada para interponer la pretensión a su favor.

En igual sentido, ARAZI – ROJAS expresan que *"hay falta de*

*legitimación para obrar cuando el actor o el demandado no son personas especialmente habilitadas por la ley para asumir tales calidades con referencia a la correcta materia sobre la cual versa el proceso. Existe falta de legitimación cuando no media coincidencia entre los sujetos que efectivamente actúan en el proceso y aquellos a los cuales la ley habilita especialmente para contradecir respecto de la materia sobre la que versa el litigio". (Rolando Arazi y Jorge A. Rojas, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado, anotado y concordado con los Códigos provinciales", Segunda Edición Actualizada, T. II, Rubinzal Culzoni, pág. 246).*

Ahora bien, la acreedora AFIP funda la excepción interpuesta en base a un análisis de la actuación de la incidentista al momento de la suscripción de los mutuos hipotecarios. Es decir que no especifica ni funda la falta de legitimación activa imputada, limitándose a denunciar una supuesta falta de diligencia de la incidentista, la cual se relaciona con la cuestión de fondo y no con la excepción interpuesta.

Es por lo expuesto que no encontrándose fundada la excepción interpuesta, esta no tiene chances de prosperar y en consecuencia es rechazada.

#### **IV. Nulidad.**

La incidentista Río Negro Fiduciaria SA solicita la nulidad de la sentencia interlocutoria del 21/12/2018, fundando la misma en que, pese a que el inmueble registraba dos hipotecas a favor, no se le dio participación previo a dictar la resolución, como tampoco le fue notificada la misma.

En cuanto a la pretensa nulidad, en el caso en debate, la ley concursal no prevé que en caso de declaración de inoponibilidad de actos realizados por el concursado por ineficacia, deba darse previo aviso a los eventuales hipotecantes. *"La ley no prevé ninguna sustanciación. Por lo tanto, en el pedido de declaración de ineficacia en el concurso preventivo no tiene que*

*ser escuchado el deudor, acreedores ni terceros.*" (Cf. Rivera, "Aspectos procesales de la ineficacia en los procesos concursales", 2000, Revista Verba Iustitiae. Revista de la Facultad de Derecho de Morón, Nro. 11, pág. 47. Id SAIJ: DACF010013).

Por lo que la equiparación efectuada por la incidentista con las normativas del Código Civil y Comercial, más allá de la cita jurisprudencial utilizada, no deja de ser una interpretación respecto de una supuesta carga que no se encuentra inserta en la legislación concursal. Ello, en cuanto la normativa no prevé una tramitación del pedido de declaración de inoponibilidad por parte de un acreedor. En estos casos -denuncia de acreedor-, la circunstancia de que sea sin tramitación no excluye que se le corra vista previa al síndico, lo que si pretende referir es que no debe sustanciarse con el concursado ni con el tercero involucrado. Sin perjuicio de ello, la ley prevé distintas vías impugnativas de la sentencia declarativa de la inoponibilidad, por ello, no es necesaria la intervención que algunos pretenden dar al concursado (o fallido) y al tercero afectado, previo a la declaración judicial, pues la ley proscribiera tal sustanciación y los habilita, en resguardo de su derecho de defensa, a recurrir la resolución apelando o ejerciendo la acción impugnativa incidental. (Cf. Graziabile, "Sistema Normativo Concursal: introducción al estudio del Derecho Concursal", Erreius, 2023, pág 403/404).

En adición a lo expresado, no se advierte ni se demuestra que la incidentista haya sufrido un gravamen irreparable. Ello en virtud de que la misma, mediante el presente incidente, ha podido oponer las defensas que considera pertinentes. Asimismo, el inmueble objeto de controversia, si bien se encuentra enajenado en el proceso falencial, no ha sido subastado, ni afectada su integridad registral de ninguna otra manera.

Cabe resaltar que para declarar la nulidad de un acto procesal, se exige que quien la invoque alegue y demuestre que el vicio le ocasionó un

perjuicio cierto e irreparable; y que el mismo no puede ser subsanado de ningún modo distinto del acogimiento de la invalidez; siendo que la nulificación debe responder a un fin de justicia inconciliable con la declaración de nulidad por nulidad misma.

En ese sentido se ha dicho jurisprudencialmente que, "(...). *Sólo correspondería habilitar esta fase extraordinaria en la medida en que el vicio haya podido influir, verdaderamente, en menoscabo del derecho de defensa del interesado, evidenciando un agravio concreto y de entidad. No puede pretenderse la declaración de nulidad de un acto jurídico procesal por la nulidad misma. El principio de trascendencia impone estar a la solución contraria "pas de nullité sans grief" (no hay nulidad sin daño ni perjuicio)*". (Sánchez, Pascasio Bernardino s. Tercería de dominio o mejor derecho en: Panamericana Agrop. Com. Const. y Prof. S.H. y otro s. Quiebra /// Tribunal Superior de Justicia, Córdoba; 17-feb-2000; Rubinzal Online; RC J 136/06).

Es así que *"La nulidad de un acto procesal cuyo déficit ha sido subsanado en término implicaría dictar una nulidad por la nulidad misma, supuesto rechazado por el sistema, con el consiguiente innecesario dispendio procesal.- De ese modo, la arbitrariedad alegada no es tal, en tanto no se advierte vulnerados los derechos constitucionales invocados por el recurrente, (derecho de defensa en juicio y debido proceso); por el contrario, frente a los antecedentes reseñados consentir la pretensión nulificante importaría incurrir en un excesivo rigor formal no compatible con el servicio de justicia, pues no corresponde admitir la nulidad solo para satisfacer pruritos formales. Así se ha resuelto ?...En materia de nulidades debe imponerse la interpretación restrictiva, reservándose la sanción como última razón frente a la existencia de una efectiva indefensión, por no ser el proceso un rito solemne que se desmorona a la primera infracción formal; por ello, no corresponde declarar la nulidad*

*del acto procesal si ha logrado la finalidad perseguida.? (0.000647448 // CCC Sala I, Azul, Buenos Aires ?Municipalidad de Tandil vs. Miraglia, Pedro Daniel s. Apremio?; 20/04/1995; Revista de Jurisprudencia Provincial; RC J 1282/05)." (Cf. Cámara de Apelaciones local, en autos "Bartivas Hugo Andres c/ Varreto Claudio y otros s/ Daños y Perjuicios (Ordinario)" (Expte. N° 4014-SC-20) ( Nro. de receptoría A-4CI-1416-C2019), Se. 71 del 04/08/2020).*

Por todo ello, no corresponderá declarar la nulidad pretendida respecto de la sentencia interlocutoria del 21/12/2018, ello así pues solo provocaría, en los términos en que ha quedado la cuestión planteada, un dispendio jurisdiccional innecesario, en tanto no se han probado perjuicios irreparables que no pudieran ser subsanados.

#### **V. Inoponibilidad.**

Ahora bien, el supuesto principal que motiva el presente incidente es la pretensión de Río Negro Fiduciaria SA de que la inoponibilidad a los acreedores concursales dispuesta, lo sea sin perjuicio de los derechos de los terceros subadquirentes de buena fe y a título oneroso, figura bajo la que también peticiona sea encuadrada en su calidad de hipotecante del bien inmueble identificado como NC 03-1-H-655-14A. Pretensión esta que es resistida por la sindicatura y la acreedora Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), alegando mala fe de la fiduciaria, por cuanto consideran que no extremó los recaudos necesarios de investigación al momento de concretar las operaciones financieras. Por lo que solicitan su rechazo con costas. Asimismo, la sindicatura peticiona que se declare la inoponibilidad a la masa falencial de la hipoteca constituida sobre el bien inmueble antes mencionado. Por lo que la cuestión se encuentra afincada en determinar si de parte de Río Negro Fiduciaria SA existió buena fe al momento de instrumentar los mutuos hipotecarios.

**VI.** Expuesto lo anterior, y a fines de dilucidar la controversia,

corresponde analizar las pruebas documentales obrantes tanto en este incidente como en autos principales. Es así que se observa que los Sres. Isabel Cristina García y Jorge Pablo García, donaron la nuda propiedad del inmueble a los Sres. Matías Claudio Iacopini, Ana Florencia Iacopini, Diego Néstor García y Ana Josefina García, mediante escrituras 59 y 60, ambas de fecha 12/05/2017. Los donatarios, a su vez, suscribieron el primer mutuo hipotecario en fecha 12/06/2017, y el segundo en fecha 13/09/2017. Es decir que fácilmente se advierte que a menos de un mes de concretarse la donación del inmueble, los donatarios lo hipotecaron a favor de un tercero, en este caso, Sr. Néstor Arturo García, en calidad de presidente a cargo de la empresa "Embotelladora Comahue S.A", destinataria del crédito otorgado por la Fiduciaria. Destacando que más allá de lo que pudiera surgir de las fechas de los instrumentos, los créditos de la magnitud de los otorgados, no son producto de una simple e inmediata gestión, sino que requieren diversos pasos y trámites.

Sin embargo, no se observa que a Río Negro Fiduciaria SA le haya siquiera llamado la atención dicha situación, ni hubiera al menos intentado realizar más no sea una mínima averiguación respecto de los donantes.

Si la incidentista Río Negro Fiduciaria SA hubiera efectuado una sencilla búsqueda utilizando las herramientas de información pública brindadas por el Poder Judicial de esta provincia, hubiera advertido que en fecha 20/04/2017 este organismo resolvió "*Decretar la apertura del concurso preventivo de la empresa GARCIA Y CIA S.C.C. (CUIT 30-53831271-8), con sede social en calle Mengelle 221 de la ciudad de Cipolletti, en los términos de los artículos 14 y 288 de la ley 24.522, dejándose debida constancia que los socios con responsabilidad ilimitada son los Sres. JORGE PABLO GARCIA, DNI 17.723.609, e ISABEL CRISTINA GARCIA, DNI 20.292.034.*"; como así también "*Decretar la inhabilitación general de bienes del concursado, y de los socios con*

*responsabilidad ilimitada Sres. JORGE PABLO GARCIA, DNI 17.723.609, e ISABEL CRISTINA GARCIA, DNI 20.292.034, a cuyo fin líbrense oficios a los Registros de la Propiedad del Automotor e Inmuebles de la Provincia de Río Negro y Neuquén." ([Link](#)).*

Por lo que fácilmente la incidentista podía advertir la maniobra efectuada por los Sres. Isabel Cristina García y Jorge Pablo García, respecto de su intención de desprenderse del inmueble a fines de proceder a la enajenación del mismo. Ello en vistas de que la ley concursal se los impedía, por ser un acto a título gratuito, y a sabiendas que de modo alguno obtendría autorización judicial para dicho acto, más aun cuando el mutuo hipotecario lo era para financiar un crédito a otra empresa. Como así también pudo, y debió, conocer que dicho acto era pasible de ser declarado ineficaz y, por consiguiente, inoponible a los acreedores, tal como sucedió mediante la resolución interlocutoria de fecha 21/12/2018.

Incluso, de una búsqueda del Sistema de Consulta Web del Poder Judicial de la Nación, puede advertirse que a la fecha de la donación del inmueble, Jorge Pablo García era demandado en once ejecuciones fiscales en trámite (FGR 012164/2015; FGR 013054/2015; FGR 012164/2015; FGR 004088/2015; FGR 021105/2014; FGR 017647/2013; 13000203/2013; 13002743/2012; 13002738/2011; 13002659/2010; 13002017/2009); mientras que la empresa "García y Cía. SCC" afrontaba cincuenta y ocho procesos fiscales (FGR 003336/2017; FGR 013002841/2011; FGR 019504/2016; FGR 016446/2016; FGR 012539/2016; FGR 011939/2016; FGR 004890/2016; FGR 001190/2016; FGR 023113/2015; FGR 016296/2015; FGR 015100/2015; FGR 013783/2015; FGR 012124/2015; FGR 009155/2015; FGR 004417/2015; FGR 002862/2015; FGR 021033/2014; FGR 018762/2014; FGR 013544/2014; FGR 010044/2014; FGR 002893/2014; FGR 001910/2014; FGR 020236/2013; FGR 016804/2013; FGR 012633/2013; FGR

010322/2013; FGR 006847/2013; FGR 005826/2013; FGR 000917/2013; 13000097/2013; 13004527/2012; 13003373/2012; 13002762/2012; 13002290/2012; 13002117/2012; 13001435/2012; 13000937/2012; 13000829/2012; 13000459/2012; 13000077/2012; 13000042/2012; 13003539/2011; 13003224/2011; 13002975/2011; 13002552/2011; 13001954/2011; 13001699/2011; 13001483/2011; 13001137/2011; 13000619/2011; 13000139/2011; 13003458/2010; 13002647/2010; 13002310/2010; 13002008/2010; 13003090/2009; 13001876/2009; 13000563/2009). Si bien algunos de dichos procesos judiciales se encontraban archivados, ello era a causa de la inactividad de la parte ejecutante, más no porque hubiera constancia de que la deuda hubiera sido cancelada.

Es entonces que la posibilidad de que el proceso concursal de la empresa "García y Cía. SCC" pudiera culminar en una quiebra, tal como sucedió, era más que plausible. A lo que debe adunarse que en su calidad de socios con responsabilidad ilimitada, dicha quiebra también implicaría la de los Sres. Isabel Cristina García y Jorge Pablo García, este último demandado además en numerosas causas por créditos fiscales. Ello en función del art. 160 LCQ, que estipula que "*La quiebra de la sociedad importa la quiebra de sus socios con responsabilidad ilimitada.*" La declaración falencial entonces implica la incautación de los bienes de los fallidos (art. 177 LCQ), y su inmediata liquidación conforme las disposiciones normativas (art. 203 LCQ).

*"Como es sabido, la demostración del referido conocimiento por el tercero del estado cesante del disponente reviste cierto grado de complejidad; y si bien son admisibles todos los medios de prueba que la ley autoriza, en la generalidad de los casos se halla basada en indicios y presunciones que deben ser graves, precisas y concordantes (Heredia, op. y loc. cit., pág. 268). Basta pues, con recordar que indicio es el hecho real,*

*cierto (probado o notorio) del que se puede extraer críticamente la existencia de otro hecho no comprobable por medios directos según la prueba aportada a la causa; y que las presunciones constituyen, por su propia naturaleza, una prueba indirecta basada en el raciocinio. Este raciocinio que puede ser inductivo o deductivo según el caso, tiene por fundamento tres grandes tipos de acontecimientos: (i) los modos constantes del obrar de la naturaleza, (ii) la índole y esencia misma de las cosas, y (iii) la forma constante y uniforme de conducirse los hombres en sociedad, en sus relaciones comunes y recíprocas. Es decir, las presunciones consideradas como institución procesal, tienen un fundamento natural y necesario: el razonamiento (esta Sala, "Depaoli, María Cristina c/ Banco de la Provincia de Buenos Aires, 3.11.2016; íd., "Dispañal sociedad de hecho de Serral, Luis Alberto y Nasra, Sergio Oscar c/ Cartonk S.R.L.", 22.6.2017; íd., "CTL S.A. s/ quiebra de Matías Alejandro Castillo c/ Casanuova S.A.", 22.3.2018; íd., "Altamirano, Sergio Iván c/ Ford Argentina S.C.A.", 5.6.2018; cfr. Colombo, en "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, anotado y concordado", Buenos Aires, tº. I, pág. 286 y sig.; Parrilli, en "La prueba de presunciones", L.L. 1987-B-1003; Falcón, en "Tratado de la prueba", Buenos Aires, 2003, tº. I, pág. 423, nros. 1 y 7; Alsina, en "Tratado teórico práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial", Buenos Aires, 1962, tº. III, pág. 683). ii. Veamos, entonces, a la luz de lo expuesto, qué solución debemos dar al caso." (Cf. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, Sala D, en autos "Grunberg Guido Matías s/ quiebra c/ Grunberg Guido Matías y otro s/ ordinario", Se. del 12/07/2022. Cita: MJ-JU-M-138825-AR||MJJ138825).*

En el presente caso, puede observarse que Río Negro Fiduciaria SA no realizó un cuidadoso análisis de la situación registral del inmueble, por cuanto pareciera que no le llamó la atención que el mismo fuera donado mediante escrituras de fecha 12/05/2017, para ser casi de inmediato

hipotecado por los donatarios. Ello en base al primer mutuo hipotecario, el cual fuera instrumentado mediante documento notarial de fecha 12/06/2017. Asimismo, tampoco surge que hubiera hecho averiguación alguna sobre el estado financiero de la empresa "Embotelladora Comahue S.A", destinataria del crédito otorgado.

Al respecto, cabe mencionar que en fecha 26/12/2016 el Juzgado Civil, Comercial, de Minería y Sucesiones N° 1 de esta ciudad había resuelto "*Disponer la apertura del concurso preventivo de la empresa EMBOTELLADORA COMAHUE S.A., CUIT 30-54527207-1 con sede social en calle Luis Toschi y Ruta 22 de la ciudad de Cipolletti.*" ([Link](#)). De una revisión del Sistema de Consulta Web del Poder Judicial de la Nación, se observa que a la fecha de suscripción del primer mutuo hipotecario, la empresa afrontaba veinticinco ejecuciones fiscales en trámite (FGR 022066/2016; FGR 019943/2016; FGR 016349/2016; FGR 013745/2016; FGR 011625/2016; FGR 009838/2016; FGR 004895/2016; FGR 001366/2016; FGR 000507/2016; FGR 026142/2015; FGR 020164/2015; FGR 017404/2015; FGR 016257/2015; FGR 014971/2015; FGR 012977/2015; FGR 012473/2015; FGR 009318/2015; FGR 004609/2015; FGR 003909/2015; FGR 002674/2015; FGR 002444/2015; FGR 021871/2014; FGR 021122/2014; FGR 020786/2014; FGR 014757/2014; FGR 013928/2014). Mientras que Néstor Arturo Garcia, presidente a cargo de "Embotelladora Comahue", registraba ocho procesos fiscales en curso (FGR 007145/2017; FGR 003615/2017; FGR 016254/2016; FGR 013708/2016; FGR 002403/2016; FGR 012321/2015; FGR 002354/2015; FGR 013737/2013). Es decir que la Fiduciaria debía conocer que la empresa a la que iba dirigido el dinero del crédito otorgado con el aval de los mutuos hipotecarios, se encontraba en una situación de insolvencia patrimonial declarada. Cabe asentar que incluso la misma fue posteriormente declarada en quiebra ya que ni siquiera alcanzó las

conformidades necesarias de los acreedores para conseguir la homologación del acuerdo presentado.

Ahora bien, continuando con el análisis, ante lo manifestado por la acreedora AFIP respecto del parentesco en línea directa de los intervinientes en el negocio aquí cuestionado, Río Negro Fiduciaria SA alega que no era obligación de la misma investigar los datos filiatorios de sus hipotecantes. No obstante, de una lectura de las escrituras correspondientes a la donación del inmueble, que incluso la misma incidentista menciona como prueba documental a su favor, puede observarse que en la escritura 59 de fecha 12/05/2017, la Sra. Isabel Cristina García, en calidad de donante, su cónyuge Sr. José Luis Iacopini, y los Sres. Matías Claudio Iacopini y Ana Florencia Iacopini, en calidad de donatarios, denuncian todos ellos poseer domicilio real en calle 3 de Octubre 95 de esta ciudad. Asimismo, en dicho instrumento notarial se hace constar, en su parte pertinente, que "*Isabel Cristina GARCIA TRANSFIERE a título de DONACIÓN GRATUITA a sus hijos y de su unión matrimonial, Matías Claudio IACOPINI y Ana Florencia IACOPINI, la mitad indivisa que tiene y le corresponde de la nuda NUDA PROPIEDAD del siguiente inmueble URBANO (...) NOMENCLATURA CATASTRAL: Departamento Catastral: 03; Circunscripción: 1, Sección: H, Manzana: 655, Parcela: 14A.*" (sic). Como así también que respecto de dicho inmueble, "*LE CORRESPONDE a la transmitente por donación de nuda propiedad, que con aceptación diferida, le hiciera su padre Néstor Arturo García en condominio por partes iguales con su hermano Jorge Pablo García*" (sic).

Por su parte, en la escritura 60 de fecha 12/05/2017, el Sr. Jorge Pablo García, en calidad de donante, su cónyuge Sra. Claudia Marcela Luna, y los Sres. Diego Néstor García y Ana Josefina García, en calidad de donatarios, denuncian todos ellos poseer domicilio real en calle Maipú 667 de esta

ciudad. Asimismo, en dicho instrumento notarial se hace constar, en su parte pertinente, que "*Jorge Pablo GARCIA TRANSFIERE a título de DONACIÓN GRATUITA a Diego Néstor GARCIA y Ana Josefina GARCIA, la mitad indivisa que tiene y le corresponde de la nuda NUDA PROPIEDAD del siguiente inmueble URBANO (...) NOMENCLATURA CATASTRAL: Departamento Catastral: 03; Circunscripción: 1, Sección: H, Manzana: 655, Parcela: 14A.*" (sic). Como así también que respecto de dicho inmueble, "*LE CORRESPONDE al transmitente por donación de nuda propiedad, que con aceptación diferida, le hiciera su padre Néstor Arturo García en condominio por partes iguales con su hermana Isabel Cristina García*" (sic).

Resulta claro entonces que a Río Negro Fiduciaria SA no le era necesario realizar ninguna averiguación de datos filiatorios, ya que de una atenta lectura de las escrituras que instrumentaban la donación del inmueble, surgía nítidamente que el Sr. Néstor Arturo García resultaba ser el padre de los Sres. Isabel Cristina García y Jorge Pablo García. Como así también que la Sra. Isabel Cristina García es madre de los Sres. Matías Claudio Iacopini y Ana Florencia Iacopini, mientras que el Sr. Jorge Pablo García es padre de los Sres. Diego Néstor García y Ana Josefina García. De esta forma surge aun más evidente la maniobra antes reseñada, en la cual los Sres. Isabel Cristina García y Jorge Pablo García intentaron burlar la inhibición dispuesta por imperio de la normativa concursal, donando el inmueble a sus hijos, para que estos casi de inmediato lo hipotecaran a favor de su abuelo, Sr. Néstor Arturo García como presidente de la empresa Embotelladora del Comahue SA. Maniobra que Río Negro Fiduciaria SA no advirtió evidenciando su falta de diligencia al momento de realizar la correspondiente investigación de antecedentes previa al otorgamiento de los mutuos hipotecarios.

*"Recuérdese que en los supuestos donde en el negocio jurídico*

*intervienen entidades financieras, en la medida en que por su propia naturaleza y el fin que están llamadas a cumplir dentro de la vida económica de la comunidad, se encuentran constreñidas a actuar con absoluta seriedad y observando todos los recaudos necesarios -formales y sustanciales- para el cumplimiento de los fines para los cuales han sido constituidas (CNcom. esta Sala, "Elfo S.A. c/ Banco Casa Cooperativo Limitado" del 14/10/1986)." (Cf. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, en autos "Industrias Alimenticias Bosch S.A. s/ quiebra c/ Banco Bansud", Se. del 10/05/2011. Cita: MJ-JU-M-67345-AR||MJJ67345).*

**VII.** Analizadas entonces las constancias obrantes en autos, no puede más que determinarse que Río Negro Fiduciaria SA no cumplió con su deber de efectuar una averiguación diligente, ni de tomar los recaudos necesarios a fines de evitar verse inmersa en una maniobra defraudatoria como la que propiciaron los entonces concursados, y hoy fallidos. La doctrina ha dicho que debe exigirse como recaudo de buena fe que el subadquirente haya hecho el estudio de títulos, entendido este como el análisis de los antecedentes jurídicos que legitiman el dominio que se alega, mediante un examen exhaustivo de todos los titulares anteriores y las circunstancias por las que obraron, hasta hallar un título traslativo desde cuya fecha haya transcurrido el termino prescriptivo que determina la ley. En otras palabras, se trata de analizar los negocios jurídicos que causaron sucesivas transmisiones o constituciones de derechos reales, para determinar si esas transmisiones han sido regulares o son susceptibles de ser cuestionadas en su validez. (Cf. Rivera, "Derecho civil, parte general", Abeledo Perrot, 2016, pág. 874).

La jurisprudencia ha sido conteste con la postura doctrinal antes mencionada, al decir que al hablar de subadquirente de buena fe, "*...la norma se refiere a la "buena fe - creencia", es decir aquella que se*

*predica de quien se persuade de la legitimidad de su título (arg. art. 2355 del Código Civil) ( SCJMza. Expte No. 99.271-Tagliaferro, Daniel Jorge en J. 83.098/42.087 Tagliaferro Daniel Jorge en J: 75.255 Magri Rabaglio Julio J. p/Nulidad Acto Jurídico p/Tercería s/Inc. Cas.Fecha: 24/08/2011. LS 430:037). La buena fe no debe apañar la negligencia y los descuidos, sino que la tutela solamente abarca los casos de un tercer adquirente cuidadoso, previsor y que haya efectuado las diligencias necesarias para cerciorarse de la legitimidad de su adquisición. Acerca de la buena fe sobre la contratación inmobiliaria y la transmisión del dominio al subadquirente se perfilan dos criterios. Uno más amplio -minoritario- postulaba la llamada “buena fe registral”. Tiene buena fe quien se había atendido a los datos de los Registro de la Propiedad Inmueble si de ellos resultaba que el enajenante estaba legitimado para disponer del bien. Esta tesis partía de la base de que la buena fe del tercero se presumía en todos los casos (arts. 3262 y 4.008) y ella existía “por la simple circunstancia de suceder a título particular de quién está legitimado registralmente”. (TOBIAS, José W. comentario al art. 392 en “Código Civil y Comercial Comentado” Jorge H. Alterini-Director General. To. II LA LEY, pág. 1066). Otro criterio más restringido y ampliamente mayoritario entendía que no bastaba la buena fe registral. El tercero adquirente debe probar que ha realizado estudios de títulos de carácter notarial, a fin de asegurarse de la legitimidad de los antecedentes de dominio del bien que adquiere. Esta doctrina se apoya en la idea de que el error sufrido por el tercero tiene que ser excusable (art. 929), pues la convicción de su obrar se completa con las diligencias que realice para alcanzar el exacto conocimiento de las cosas. En apoyo se sostiene que el sistema de los registros inmobiliarios llena una simple función publicitaria, pues la inscripción es meramente declarativa y no perfeccionadora o constitutiva del dominio, tanto por lo dispuesto en el art. 2505, como por lo estatuido*

*en la ley 17801 art. 4 en el que se dice que la “inscripción no convalida el título nulo, ni subsana los defectos de que adoleciera según las leyes” (CIFUENTES, Santos comentario al art. 1051 en “Código Civil” Belluscio-Director – Zannoni -Coordinador. To. 4. Ed. ASTREA, pág. 729). Se trae a colación que el estudio de títulos, “es una formulación construida sobre la base de principios de doctrina y jurisprudencia, y comprende el análisis de los antecedentes jurídicos que legitiman el dominio que se alega, referenciándose en sus originales las escrituras públicas y expedientes judiciales que correspondan o administrativos que correspondan mediante un examen exhaustivo de todos los titulares anteriores y de las circunstancias por las que obraron hasta hallar a un título traslativo, desde cuya fecha haya transcurrido el término prescriptivo que determinan los arts. 4015 y 4016 del Código Civil”. “Dentro del sector que exige el referido estudio de títulos, Alterini ha efectuado algunas precisiones interesantes: “la buena fe-creencia, que consiste en la impecable convicción de estar obrando con arreglo a Derecho, deriva de una situación aparente. Pero “la apariencia sólo justifica la protección de los terceros en la medida en que produce su error excusable”, y el Derecho común considera que el error es, en cambio, inexcusable, cuando “proviene de una negligencia culpable” (art. 929, Código Civil). En suma, el errante no puede invocar su buena fe-creencia si el equívoco acerca de la verdadera situación deriva de su propia culpa... En cuanto a la exigencia del estudio de títulos, para sustentar la buena fe distingue: a) el caso en que el estudio de títulos es idóneo para advertir causas de invalidez, que sin embargo, no han impedido a la registración y b) el caso en que el estudio de títulos no habría permitido advertirlas como cuando hubiese existido un vicio no manifiesto... Sólo en la hipótesis a) la omisión del estudio de títulos viene a resultar la causa del error incurrido por el sub-adquirente,...en la hipótesis b), por lo contrario, esa omisión es una*

*circunstancia indiferente pues, se hubiera realizado o no el estudio, habría habido absoluta imposibilidad de descubrir el vicio del acto antecedente”.* (Alterini, Atilio: “Estudio de Títulos”, LL 1981-B, 858).” (SCJMza L.S. 224:028).” (Cf. Cámaras de Apelaciones en lo Civil, C-Cuarta de Mendoza, en autos "Foca Software Factory S.A. en J: 14120 Gimenez Carlos Felipe P/Quiebra P/Inc. Nulidad", N° 1.019.708/55.104, Se. del 21/03/2023).

En el caso bajo análisis, como ya se dijo, la incidentista no realizó el pertinente estudio de títulos que le hubiera advertido sin complicaciones que la donación del inmueble efectuada por los fallidos a sus hijos era pasible de ser declarada inoponible a los acreedores concursales. Como argumento en su defensa alega que la inhibición decretada contra los ahora fallidos no estaba inscripta. Sin embargo, la razón de ello es simple. La presentación del concurso preventivo lo fue en fecha 29/03/2017, y una vez subsanados los defectos de la misma, se decretó su apertura en fecha 20/04/2017, estipulando como fecha de sorteo del síndico a designar para el día 26/04/2017. Dicho funcionario aceptó el cargo en fecha 03/05/2017. Mientras que las escrituras de la donación del inmueble lo fueron en fecha 12/05/2017, y, a su vez, el primer mutuo hipotecario fue suscripto en fecha 12/06/2017. Es decir que resulta evidente como los ahora fallidos utilizaron los tiempos procesales que demandaba la inscripción de la inhibición de bienes para realizar el acto prohibido por la normativa concursal, aprovechando la escasa indagación que la fiduciaria había realizado sobre la transmisión de dominios del inmueble.

**VIII.** Además de ello, como bien planteó la acreedora AFIP, la Fiduciaria aceptó como garantía hipotecaria un bien donado de padre a hijo, el cual -a la fecha de la constitución de la citada garantía- podía ser cuestionado por el lapso de diez años según el Código Civil y Comercial (Cf. arts. 2385; 2457; 2458 y 2459). Por caso, el art. 2457 del CCyC dispone "*Derechos reales constituidos por el donatario. La reducción*

*extingue con relación al legitimario, los derechos reales constituidos por el donatario o por sus sucesores. Sin embargo, la reducción declarada por los jueces, no afectará la validez de los derechos reales sobre bienes registrables constituidos o transmitidos por el donatario a favor de terceros de buena fe y a título oneroso."*

En este punto, el aspecto más importante a desentrañar es determinar el concepto de buena fe al que refiere la normativa citada. Destacada doctrina ha sostenido que "*Con meridiana claridad se advierte que, de no existir en el art. 2457 ninguna excepción que indique en qué consiste la buena fe del tercero, ni tampoco obre remisión al art. 2459 (lo que deviene ineludible por el orden público imperante que obliga a restringir la interpretación), corresponde aplicar las reglas generales para esta posición, el art. 1902, interpretándose que si del estudio de títulos surge la existencia de una donación, no podrá ser considerado de buena fe. Ello obedece a que el adquirente está advertido de la existencia de un eventual crédito que podría generarse en virtud a una eventual vulneración a la legítima hereditaria y que por tanto su adquisición podría encontrarse limitada por el orden público sucesorio, que cercena la autonomía privada, extremo no modificado ni alterado en la reforma. El propio Código de- termina que los legitimarios no pueden ser privados de su legítima por actos entre vivos a título gratuito, sin ningún tipo de limitación (art. 2444, CCCN). Por lo tanto, lo hasta aquí explicado en el sentido de la ausencia de calificación de la buena fe en esta norma, la imposibilidad de remisión por la falta de su indicación en la norma y el orden público (art. 12, CCCN) derivado-entre otras normas del art. 2444, sumado a la validación de la acción reipersecutoria, conducen ineludiblemente a afirmar que para ser considerado tercer adquirente, en el marco de esta norma, se requiere la conducta diligente del estudio de títulos, que lo alertará sobre si podría resultar potencialmente obligado a*

*desinteresar en dinero al legitimario perjudicado en su legítima. Converge a esta línea hermenéutica lo dispuesto en el art. 2449 del CCCN que expresa: "Es irrenunciable la porción legítima de una sucesión aún no abierta".* (Cf. López Mesa, "Código Civil y Comercial. Comentado. Anotado", Hammurabi, 2022, pág. 253/254).

*"En resumen, para caracterizar la buena fe del art. 2457 jamás puede apartarse de las reglas generales (art. 1902), puesto que no hay remisión al art. 2459, Cód. Civ. y Com., y tampoco podría recurrirse a una interpretación extensiva de esta norma, debido a que el orden público imperante impone una interpretación restrictiva de la norma (art. 12, Cód. Civ. y Com.). Por tanto, el tercero será de buena fe cuando demuestre, a través de su conducta diligente y realizando el estudio de títulos, que en su antelado no existe una donación. En caso contrario, estará alertado —porque el derecho se presume conocido— de la vigencia del art. 2444, Cód. Civ. y Com., que determina que la legítima no puede ser vulnerada por actos a título gratuito, y por ende ante la eventual vulneración deberá responder al legitimario perjudicado. Ergo, una donación en el antelado lo convierte en tercero adquirente de mala fe."* (Cf. Iglesias, "La modificación de normas relativas a la acción de reducción de donaciones y reipersecutoria del Código Civil y Comercial de la Nación: una reforma que aportará conflictos, pero no soluciones", publicado en LA LEY 02/12/2020, 5; LA LEY 2020-F, 551. Cita: TR LALEY AR/DOC/3888/2020).

Es entonces que dicha cuestión es una prueba más de la falta de diligencia de la fiduciaria al momento de constituir los mutuos hipotecarios, lo cual se ve agravado por su condición de empresa del estado y, por consiguiente, de administradora de fondos públicos destinados al desarrollo productivo social. Ello en razón de que aceptó como garantía de dos mutuos hipotecarios, un inmueble cuya donación podía ser doblemente

impugnada, tanto por la normativa concursal, como por las disposiciones sucesorias contenidas en el Código Civil y Comercial.

Por lo que, a la luz de las probanzas, la petición de encuadramiento como tercero subadquirente a título oneroso y de buena fe de la incidentista, y su exención respecto de la inoponibilidad de la ineficacia concursal decretada por sentencia de fecha 21/12/2018, no puede proceder, siendo por ello rechazada.

**IX.** Por último, resta entonces analizar el pedido formulado por sindicatura respecto de la declaración de inoponibilidad a la masa falencial de las hipotecas constituidas sobre el inmueble, por ser este un bien perteneciente al patrimonio de los fallidos.

Previamente a proceder con el respectivo estudio del asunto a resolver, considero necesario dejar asentado que la inoponibilidad peticionada será analizada teniendo en consideración los términos ya planteados en la interlocutoria de fecha 21/12/2018, puesto que, si bien ahora el proceso principal ha devenido en quiebra, la cuestión aquí discutida resulta estar indisolublemente vinculada a la situación allí resuelta, es decir, cuando aun se encontraba bajo el trámite de concurso preventivo. Ello sin mengua de que lo que aquí se decida, abarcará tanto a los acreedores concursales como a los falenciales.

Así las cosas, principio ratificando los fundamentos obrantes en la resolución interlocutoria de fecha 21/12/2018 en autos principales, expuestos por el distinguido colega a cargo del organismo en ese momento. Argumentos a los que adiciono los siguientes.

Si bien el concursado mantiene la administración de sus bienes, lo cierto es que *"El concurso preventivo produce como efecto patrimonial primordial, lo que se denomina, desapoderamiento atenuado (art. 15, LCQ) el cual se constituye en pilar del sistema patrimonial concursal en su etapa conservativa. La apertura de concurso preventivo impone un*

*replanteamiento del régimen de administración de la concursada. El desapoderamiento, se traduce en la limitación en la administración y disposición del patrimonio por parte del deudor. En el concurso preventivo no se produce plenamente el desapoderamiento, sino que el concursado ejerce la administración de sus bienes bajo la vigilancia del síndico y con la autorización judicial dispondrá en ciertos casos de ellos, y en otros estará imposibilitado de hacerlo por prohibición expresa de la ley concursal." (Cf. Graziabile, "Sistema Normativo Concursal: introducción al estudio del Derecho Concursal", Erreius, 2023, pág. 155).*

Continuando con el análisis de la normativa concursal, el art. 16 establece respecto de los Actos Prohibidos que *"El concursado no puede realizar actos a título gratuito o que importen alterar la situación de los acreedores por causa o título anterior a la presentación". Asimismo, también estipula respecto de los Actos sujetos a autorización que "Debe requerir previa autorización judicial para realizar cualquiera de los siguientes actos: los relacionados con bienes registrables; los de disposición o locación de fondos de comercio; los de emisión de debentures con garantía especial o flotante; los de emisión de obligaciones negociables con garantía especial o flotante; los de constitución de prenda y los que excedan de la administración ordinaria de su giro comercial. La autorización se tramita con audiencia del síndico y del comité de control; para su otorgamiento el juez ha de ponderar la conveniencia para la continuación de las actividades del concursado y la protección de los intereses de los acreedores".*

Ahora bien, conforme la claridad normativa contenida en el Art. 17 de la LCQ, *"Los actos cumplidos en violación a lo dispuesto en el Artículo 16 son ineficaces de pleno derecho respecto de los acreedores". Al respecto, "Destácase que tal sanción de ineficacia opera de pleno derecho, incluso aún cuando no exista perjuicio para los acreedores (Heredia, ob. cit., t. 1.*

p. 462)." (Cf. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, Sala D, en autos "Autoservicio Mayorista La Loma S.A. | quiebra s/ incidente de revisión por el Banco de la Provincia de Buenos Aires", Se. del 15/04/2010. Cita: MJJU-M-56610-AR | MJJ56610).

Respecto de los Sres. Isabel Cristina García y Jorge Pablo García, los mismos se encontraban comprendidos en el art. 18 LCQ, que estipula expresamente que "Las disposiciones de los artículos 16 y 17 se aplican respecto del patrimonio de los socios con responsabilidad ilimitada de las sociedades concursadas." *"En general, la doctrina ha encontrado en este precepto un propósito preventivo que el legislador ha diseñado para proteger la garantía común de los acreedores, ante la posibilidad de un hecho futuro. El acaecimiento del hecho que ha imaginado la norma se halla asociado a la eventualidad de la falencia de una persona jurídica (deudor principal), en cuya organización los socios respondan ilimitadamente por las deudas de la entidad. Ciertamente, esta disposición impone una restricción a la plena administración patrimonial de sujetos que -en rigor de verdad no se han presentado en concurso o confesado su cesación de pagos (arts. 1° y 11, inc. 2, LCQ). La limitación ha sido justificada por la potencial quiebra del deudor principal y la protección de sus acreedores, quienes en última instancia inspiran en el legislador la creación de un instrumento que resguarde el crédito que le han procurado al deudor. En efecto, esta limitación se halla íntimamente vinculada al instituto de extensión de quiebra que regula el art. 160 de la LCQ, al imponer este precepto- la declaración inmediata de falencia a sus socios ilimitados, con independencia de la existencia o no de un estado de cesación de pagos por parte de ellos. Es en esta inteligencia que el legislador ha concebido un sistema que procura mantener y facilitar, con cierto grado de eficacia, la incautación futura de los bienes del quebrado y, de modo eventual, los de sus socios ilimitadamente responsables (art.*

177, LCQ)." (Chomer, "Concursos y quiebras. Ley 24.522", Ed. Astrea, 2016 , pág. 360/361).

Como ya se dijo, el artículo 160 de la ley 24.522 dispone la quiebra "refleja" de los socios con responsabilidad ilimitada. Esta se declara como consecuencia de la quiebra social principal, y opera automáticamente ante la configuración de los siguientes presupuestos: sentencia de quiebra de la sociedad y existencia de socio que se encuentre respecto de aquélla en una determinada relación, prescindiendo de su estado de cesación de pagos. En estos casos, el interés legalmente tutelado es, obviamente, el de los acreedores de la fallida principal, quienes ven incrementada su esperanza de cobro total (o de un porcentaje importante, al menos) de sus acreencias, al sumarse bienes liquidable sobre los cuales concurrirán (Cf. Rouillon, "Régimen de concursos y quiebras", Ed. Astrea, 2015, pág. 288/289).

En el presente caso, el acto gratuito de la donación, y la posterior constitución de los mutuos hipotecarios sobre un inmueble de los entonces socios con responsabilidad ilimitada, y ahora fallidos, resulta notoriamente perjudicial para los acreedores. Ello en virtud de que otorgarle preferencia de cobro a la fiduciaria hipotecante significaría la sustracción de un importante porcentaje, o incluso la totalidad, del eventual producido de la liquidación del bien. A lo cual debe adunarse lo ya resuelto respecto de que el hipotecante no puede ser considerado como tercero subadquirente a título oneroso y de buena fe.

La normativa falencial establece, en su artículo 118, que "*Son ineficaces respecto de los acreedores los actos realizados por el deudor en el período de sospecha, que consistan en: 1) Actos a título gratuito; 2) Pago anticipado de deudas cuyo vencimiento según el título debía producirse en el día de la quiebra o con posterioridad; 3) Constitución de hipoteca o prenda o cualquier otra preferencia, respecto de obligación no vencida que originariamente no tenía esa garantía. La declaración de*

*ineficacia se pronuncia sin necesidad de acción o petición o expresa y sin tramitación. La resolución es apelable y recurrible por vía incidental."*

*Al respecto, "Señala Adolfo A. N.Rouillón que los actos a título gratuito «son aquellos a través de los cuales el fallido ha otorgado a un tercero una ventaja o beneficio con valor económico, sin contraprestación susceptible de apreciación económica». Por su parte, Ignacio Escuti y Francisco Junyent Bas sostienen que «son aquellos que otorgan derechos patrimoniales a terceros sin recibir contraprestación alguna, y pueden producirse en cualquier ámbito, incluso el procesal, como la renuncia a un legado o donación, el pago de una obligación ajena, garantías, avales o firmas de favor, renunciaciones a apelaciones, desistimientos». Asimismo, Daniel Roque Vítolo expresa que son «aquellos mediante los cuales el deudor ha transferido derechos patrimoniales a un tercero sin recibir a cambio ninguna contraprestación, y sin obligación legal de hacerlo». Por ejemplo, quedarían comprendidos en este supuesto los siguientes actos: - la donación que el fallido realizó a un tercero; (...) - la constitución de garantías de deudas ajenas." (Cf. Gerbaudo, "Inoponibilidad de pleno derecho, según el art. 118 de la LC", 03-05-2018. Cita: MJ-DOC-13532-AR||MJD13532).*

Es entonces que cabe señalar que los actos cuya ineficacia se pretende, se encuentran dentro del supuesto contemplado en el artículo 118 inc. 1 de la LCQ. Ello en función de que los mutuos hipotecarios fueron constituidos posteriormente a la donación cuya inoponibilidad ya se ha decretado. Como así también, que precisamente dicha donación fue realizada con el propósito de burlar la inhibición decretada contra los ahora fallidos, y que la hipotecante no supo advertir por no haber realizados las averiguaciones debidas.

*"En la ley concursal los actos perjudiciales a los acreedores que caen en la órbita de los artículos 118 y 119, LCQ, no son nulos ni anulables,*

*sino ineficaces como inoponibles. Cuando ello ocurre se habla de acto "revocado", aunque tal terminología no describa adecuadamente el fenómeno y constituya, en realidad, una licencia del lenguaje. El acto, en verdad, no se revoca, sino que es válido entre las partes, pero ineficaz (inoponible) frente a los acreedores concursales del fallido. Se trata, bien se ve, de una ineficacia "relativa" en el sentido de lo dicho, sea porque el acto pierde eficacia solamente frente a terceros, sea porque ella es instrumentalmente inherente a la acción ejecutiva colectiva que encauza la quiebra, por lo cual sólo los acreedores en conjunto pueden actuar ejecutivamente sobre el bien del deudor, considerándolo como no salido de su patrimonio (conf. Pajardi, P., Manuale di diritto fallimentare, Giuffrè, Milano, 1994, p. 285, n° 63-3). Pero aun siendo "relativa" con el alcance indicado, lo es también "total" ya que no puede ser limitada a la sola prestación a cargo del fallido, sino que comprende el entero negocio jurídico incluido en el acto, alcanzando igualmente a la prestación de la contraparte que, entonces, resulta privada de causa respecto de los acreedores del concurso (conf. Gallesio-Piuma, M.E., L'azione revocatoria fallimentare, Cedam, Padova, 1992, p. 126). La desorientación interpretativa del recurso de apelación puesta de relieve precedentemente, condujo al apelante a ensayar argumentos defensivos que, ciertamente, son improcedentes en el plano del sistema de inoponibilidad concursal, como por ejemplo el referente a haber actuado de buena fe." (Cf. Instituto de Vivienda de la Provincia de Buenos Aires s. Incidente de ineficacia concursal en: Vieytes S.A.C.I.F.I. s. Quiebra /// CNCom. Sala D; 30/08/2012; Prosecretaría de Jurisprudencia de la CNCom.; RC J 10209/12).*

Vale resaltar que la incidentista no ha logrado acreditar que la operación no le cause un perjuicio al proceso falencial y, en consecuencia al interés de los acreedores verificados. Al respecto, debe tenerse presente

que *"La diferencia -sustancial- entre las acciones concursales de ineficacia concursal y la acción pauliana del derecho común -que también exige la existencia de perjuicio- reside en la carga probatoria. En efecto, mientras en esta última acción -la pauliana- es el demandante actor el que debe probar el perjuicio, en la acción de ineficacia concursal el daño a los acreedores se presume y es el tercer adquirente quien debe demostrar que no concurren los extremos del eventum damni"*. (Cf. Vítolo, "Manual de concursos y quiebras", 2016, Ed. Estudio, pág. 252).

Asimismo, más allá de ya haberse considerado que la incidentista no puede ser encuadrado como un subadquirente de buena fe, lo cierto es que aun de considerarse lo contrario, ello no influiría en la decisión. Esto así, ya que *"El régimen de la inoponibilidad concursal actúa con prescindencia de la buena fe de quien contrató con el deudor después fallido"* (Cf. "Donadio, Carlos Alberto vs. Izzi, Justino s. Ordinario" /// CNCom. Sala D; 06/03/2007; Rubinzal Online; RC J 1197/07).

En cuanto al hecho de que los mutuos hipotecarios hayan sido verificados en el proceso falencial de "Embotelladora Comahue", dicha circunstancia tampoco le otorga efecto de cosa juzgada en las presentes actuaciones. Al respecto, la Corte Suprema de Justicia de la Nación, al hacer suyo el Dictamen emitido por el Procurador Fiscal, sostuvo que *"...la verificación de un crédito hipotecario no se contrapone con la posterior declaración de ineficacia, porque esta última calificación no concierne a la existencia del acto ni a su validez, sino a sus efectos con relación a los acreedores. Decretada la quiebra, todos los actos realizados por el deudor durante ese lapso anterior al desapoderamiento estarán sujetos a investigación, a fin de determinar si encuadran en las pautas legales que autorizan a declarar su inoponibilidad. Es que resulta habitual que al presentarse los síntomas que alertan al deudor acerca de su colapso económico, éste realice actos ruinosos tendientes a evitar ese desenlace*

*fatal en desmedro de la garantía que todos los acreedores merecen ejercitar sobre sus bienes. Puede rendirse ante sujetos que en orden a su estado de necesidad obtengan la adquisición de sus bienes a precio vil para procurarle fondos urgentes y así acude a refinanciaciones usurarias o daciones en pago de sus bienes para obtener un alivio meramente pasajero, con la esperanza de que algún modo hallará para revertir la situación. Esto en el mejor de los casos, ya que también puede inclinarse por la alternativa de disipar su activo para sustraerlo de la liquidación mediante operaciones fraudulentas, o simuladas, de venta de bienes, cesiones de derechos que encubren actos gratuitos, etc."* (Cf. CSJN en autos "Carcaraña S.A. s/ quiebra s/ incidente de reposición por Banco Interfinanzas Internacional Ltd." C. 1686. XXXVI. RHE, Se. del 18/12/2001).

Por lo que en mérito a lo analizado, corresponde declarar la ineficacia y, por consiguiente, la inoponibilidad a la masa falencial, en los términos y con el alcance dispuesto en el Art. 118 de la LCQ, de las hipotecas instrumentadas mediante escrituras N° 77 (de fecha 12/06/2017) y 153 (de fecha 13/09/2017) sobre el inmueble NC 03-1-H-655-14A, con efecto retroactivo a la fecha de su celebración.

**XI.** Sin perjuicio de lo expuesto, resulta de interés para la causa el análisis del precedente "Alvarez Mariaux, Hugo Damián s/Tercería de mejor derecho en Agronomía Bolívar S.A. s. quiebra", reseñado por la incidentista, de cuya resolución emitida por la Sala II de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Azul, recomienda "*la íntegra lectura del fallo por la analogía con el presente caso*" (sic). Efectivamente, la mencionada Cámara de Apelación dictó sentencia revocando lo decidido en la instancia anterior, y -aunque modificando el nomen iuris de la acción entablada- admitió la demanda, y declaró la inoponibilidad al actor de la ineficacia concursal decretada

respecto a la transmisión del bien hipotecado a su favor, admitiendo el derecho al cobro de su crédito con el producido de la venta de ese inmueble.

No obstante, la incidentista omite referir que dicha resolución fue objeto de un recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto por el síndico de la quiebra. Es así que, mediante sentencia de fecha 03/05/2000, la Suprema Corte de Justicia de Buenos Aires (SCBA) revocó el fallo de segunda instancia, confirmando el de primera instancia en cuanto rechazó la pretensión accionada. De una íntegra lectura de dicha sentencia, obrante en el sitio oficial de la SCBA ([Link](#)), se obtiene que el Máximo Tribunal bonaerense, al momento de fundar su decisión, expresó que: *"el fallo del tribunal a quo entiende que es inoponible al acreedor hipotecario la declaración de ineficacia del acto jurídico de compraventa del inmueble realizado entre la fallida y Moroni, entendiendo que en autos resulta aplicable la normativa de los arts. 970 y 1051 del Código Civil y, consecuentemente, otorgándole derecho al acreedor hipotecario de cobrar su crédito del importe de la subasta realizado con preferencia a la masa de acreedores. Corresponde recordar liminarmente que la invalidez de un acto jurídico se produce cuando éste padece defectos intrínsecos -esto es, cuando se encuentra viciado alguno de sus elementos esenciales o presupuestos necesarios. La ineficacia acaece cuando encontrándose aquéllos en regla, la inidoneidad proviene de alguna circunstancia de hecho extrínseca al negocio, pero requerida por la ley (conf. Ac. 36.807, sent. del 22-XII-1987). Y que ha sido decretada en el expediente "Agronomía Bolívar S.A. s/ Quiebra. Ineficacia concursal", la ineficacia de la venta realizada a Jorge Moroni de las matrículas 12.957, 15.250 y 15.251 no siendo oponible dicho acto jurídico a la masa de acreedores de la fallida. A su turno, el comprador constituyó sobre el inmueble una hipoteca en garantía de un mutuo, transformándose en fiador de dicho*

*crédito el señor Eduardo Manuel Hernández Bustamante; dicha garantía fue establecida a favor del aquí actor Hugo Damián Alvarez Mariaux, quien incoa el presente proceso a los efectos de solicitar que el producido de la realización de los bienes se destine en primer término a la cancelación de la obligación con garantía hipotecaria. Corresponde puntualizar -además- que la hipoteca es un derecho real constituido en seguridad de un crédito sobre las cosas inmuebles de su otorgante, que quedan en su poder y son gravadas en una suma cierta de dinero de curso legal en la República (conf. C.S. Santa Fe, Sala I, Civ. y Com., 30-XII-1958, L.L., 98-681, citado por Bueres, Alberto; Highton Elena, “Código Civil y normas complementarias, análisis doctrinario y jurisprudencial”, t. 5, pág. 1229), siendo que la hipoteca es un derecho real necesariamente accesorio de un crédito y, por ende, no puede tener existencia desvinculada de la obligación que garantiza (C.N.Civ., Sala E, marzo 30 de 1983, E.D., 105-503). La relación jurídica originaria garantizada, que da lugar al presente proceso se celebró entre Moroni, su fiador Hernández Bustamante y el accionante en autos. Consecuentemente, resultando las partes terceros ajenos al proceso falencial, mal puede ejercitar el acreedor hipotecario su derecho de preferencia emanado de dicha relación jurídica primaria, frente a la masa de acreedores. No resulta tampoco asimilable el caso del acreedor hipotecario con el subadquirente de buena fe y a título oneroso, toda vez que dado el carácter de derecho real de garantía accesorio de un crédito que reviste el gravamen en estudio, no resulta el mismo adquirente del bien, sino sólo beneficiado con un derecho de preferencia para cobrar su crédito o conservar su garantía, otorgado por quien no resultara fallida. Resulta ineficaz frente a la masa de acreedores de la fallida, la hipoteca constituida por quien resultara adquirente de un bien que cae bajo la órbita de lo preceptuado por el art. 123 de la ley 19.551; y el tercero que*

*reviste calidad de acreedor hipotecario, toda vez que dicho derecho real se constituyó para garantizar una obligación en la que no resulta la fallida deudora, sino un tercero ajeno a ella y, consecuentemente, a la masa de acreedores, resultando inaplicables al caso los arts. 970 y 1051 utilizados por el a quo como fundamento de su decisorio."*

De lo expuesto, se desprende que la Suprema Corte de Justicia de Buenos Aires determinó que el actor hipotecante no podía ser equiparado a un subadquirente de buena fe y a título oneroso, ya que la operación financiera había sido efectuada entre terceros ajenos al proceso falencial. Asimismo, la hipoteca se había constituido para garantizar una obligación que no comprendía a la fallida deudora, sino a un tercero ajeno a ella y, consecuentemente, a la masa de acreedores. Y tal como lo planteó aquí la propia incidentista, dicha causa posee una innegable analogía con la cuestión aquí discutida. Ello en virtud de que los mutuos hipotecarios fueron celebrados entre el Sr. Néstor Arturo García, sus fiadores Sres. Matías Claudio Iacopini, Ana Florencia Iacopini, Diego Néstor García y Ana Josefina García, y la incidentista Río Negro Fiduciaria SA. Es decir, todos terceros ajenos a los fallidos Sres. Isabel Cristina García y Jorge Pablo García. Por lo que la decisión del Máximo Tribunal bonaerense no hace más que abonar los fundamentos a fines del rechazo de la pretensión de la incidentista Río Negro Fiduciaria SA.

Ahora bien, a las valiosas argumentaciones jurídicas allí vertidas, cabe agregar que *"La jurisprudencia es abundante sobre la materia, tanto en casos referentes a declaraciones de ineficacia de pleno derecho de prendas con registro o hipotecas como especialmente de hipotecas en el marco de la acción revocatoria concursal, o por haber sido constituidas cuando el deudor ya se hallaba desapoderado. Cabe tener presente que la constitución de hipoteca es un acto de disposición, conclusión igualmente predicable respecto de cualquier otra garantía real. Ahora bien,*

*independientemente de las circunstancias fácticas y de derecho que pueden conducir a la reacción de una garantía real en un caso concreto, la ineficacia declarada produce efectos comunes a todos los casos que es pertinente contemplar. En tal sentido, cuadra destacar: a) Los gravámenes son inoponibles a los acreedores, pero no se cancelan la hipoteca y la prenda con registro, pues no se revocan ni anulan. b) La inoponibilidad significa que la masa podrá vender el bien sobre el que se constituyó la garantía real libre de ella, incautándose de lo que produzca aquel. Si cubierto totalmente el pasivo resultara un saldo, este corresponderá al acreedor hipotecario, prendario o anticresista, que conserva tal carácter con relación al deudor. vendido el inmueble, el privilegio del acreedor hipotecario, prendario o anticresista se conserva sobre el precio, es decir, sobre el saldo que resulte una vez cubierta la masa. c) La ineficacia del gravamen real apunta a desbaratar el indebido privilegio que generó en favor de un acreedor, en desmedro de los otros (par condicio creditorum). No entra a la problemática de la restitución." (Cf. Heredia, "Efectos de la inoponibilidad concursal de hipotecas y prendas", en Revista de Derecho privado y Comunitario 2010: Hipoteca - I, Rubinzal Culzoni, pág. 406/407).*

**XII.** Luego, con relación a las costas considero que las mismas deberán ser soportadas por la incidentista Río Negro Fiduciaria SA, ello así en tanto resulta vencida.

En primer término, en lo referente al monto base que será tenido en consideración para la regulación de honorarios, el mismo constará de la acreencia sobre la que se pretendía obtener la preferencia de cobro, esto es \$ 15.000.000.- los cuales resultan de la sumatoria de ambos mutuos hipotecarios.

En cuanto a las normativas a utilizar para efectuar las correspondientes regulaciones de honorarios, respecto de la regulación de

honorarios de la letrada de la acreedora AFIP, la misma deberá ser merituada conforme los porcentajes establecidos en el art. 8 con más el 40% del art. 10, y aplicándose la reducción por incidente del art. 34, todos ellos de la Ley de Aranceles (Cf. C.A. local en autos "Frutos del Chañar S.A. E/A: "Ecofrut S.A. s / Concurso Preventivo" s/ Incidente de Revision", Expte. CI-38005-C-0000, Se. 5 del 01/02/2023).

En cuanto a la regulación del síndico, resultan de aplicación los arts. 34, 37 y conc. del Dec. Ley 199/66, con la disminución de dicha alícuota en el porcentaje indicado por el art. 34 de la ley 2212, conforme el criterio expuesto al respecto por la Excma. Cámara de Apelaciones local (Cf. "Frutos del Chañar S.A.", op. cit.).

Respecto de los honorarios de sus letrados patrocinantes, la misma consistirá en un porcentaje de lo regulado a sindicatura. Así, conforme ha dicho la Excma. Cámara respecto de que: *"...el letrado del síndico no ha representado a ninguna de las partes; no ha resultado vencedor ni perdedor. Consecuentemente las pautas de la ley de aranceles no pueden serle aplicadas, en tanto no puede ser incluido dentro de las pautas generales del art. 8 y con ello tampoco se le pueden aplicar luego las del art. 34. Es entonces que consideramos que se encuentran bien regulados los honorarios del letrado de la sindicatura, al aplicársele un porcentaje de lo que se la regula al funcionario concursal"* (Cf. "Frutos del Chañar S.A.", op. cit.).

Asimismo, se deja expresamente asentado que los mismos se encuentran a cargo de la incidentista. El art. 257 de la Ley 24.522 establece que el síndico puede requerir patrocinio letrado cuanto la materia exceda de su competencia, condiciona el mismo al hecho de que los honorarios de los profesionales que contrate son a su exclusivo cargo. No obstante, atento la materia tratada y objeto del presente incidente, sin perjuicio del necesario conocimiento técnico de la Sindicatura, se observa la necesidad de la

actuación de un patrocinio letrado. Incluso la propia incidentista calificó a la acción interpuesta como "*novedosa y poco frecuente*" (sic) (escrito E0007 de fecha 16/11/2023, pág. 5).

Por todo ello, **RESUELVO:**

**I.** Rechazar la excepción de nulidad y el pedido de inoponibilidad a los mutuos hipotecarios de la inoponibilidad de la ineficacia concursal decretada por sentencia de fecha 21/12/2018 interpuestos por Río Negro Fiduciaria SA, en mérito de las razones dadas en los considerandos respectivos.

**II.** Rechazar las excepciones de prescripción de la acción de inoponibilidad y falta de legitimación interpuestas por la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), en mérito de las razones dadas en los considerandos respectivos.

**III.** Hacer lugar a la petición de la Sindicatura, declarándose la ineficacia y, por consiguiente, la inoponibilidad a la masa falencial de las hipotecas instrumentadas mediante escrituras N° 77 (de fecha 12/06/2017) y 153 (de fecha 13/09/2017) sobre el inmueble NC 03-1-H-655-14A, con efecto retroactivo a la fecha de su celebración.

Firme que se encuentre la presente, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de Río Negro, a los fines de que tome razón de la medida dispuesta y proceda a inscribir la misma respecto del inmueble NC 03-1-H-655-14A, Matricula 03-29329, debiéndose consignar los datos que resulten menester para su correcto diligenciamiento.

Encomiéndose la confección y diligenciamiento del oficio al síndico, a quien se faculta y/o quienes este designe para suscribir las minutas y/o formularios que fueran necesarios para llevar a cabo la medida ordenada supra.

**IV.** Imponer las costas a la incidentista (Río Negro Fiduciaria SA) en su calidad de vencida (Cf. art. 68 del CPCC).

**V. REGULAR** los estipendios profesionales de la siguiente manera:

**a.** A la Dra. GISELA ALICIA REY FABRE, en su carácter de apoderada de la parte acreedora, en la suma de PESOS DOSCIENTOS TREINTA Y UNO MIL CON 00/100 (\$ 231.000,00) [(M.B. x 11% + 40%) x 10%] (Cf. Arts. 6, 7, 8, 9, y 34 de la L.A.).

**b.** Al síndico, Cdor. ALBERTO EDGARDO CIRIGLIANO, en la suma de PESOS CIENTO VEINTE MIL CON 00/100 (\$ 120.000,00) (M.B. x 8% x 10%) (Cf. arts. 34, 35 y 37 del Dec. Ley 199/66, y 34 de la L.A.); con más la suma del 5% destinado al Consejo Profesional de Ciencias Económicas, en la suma de PESOS SEIS MIL CON 00/100 (\$ 6.000,00) (Cf. Art. 58 del Dec. Ley 199/66); y los de sus letrados patrocinantes, Dres. IGNACIO SEGOVIA y JUAN CRUZ CORBALAN, en la suma de PESOS VEINTICUATRO MIL CON 00/100 (\$ 24.000,00) (20% de lo regulado al Síndico), todo ello a cargo de la incidentista (Río Negro Fiduciaria SA).

**c.** Se deja aclarado que no se regulan honorarios a los letrados representantes de la incidentista (Río Negro Fiduciaria SA), Dres. GASTON PEREZ ESTEVAN; LUCIANO MINETTI KERN; FEDERICO GUILLERMO ROSBACO; SEBASTIÁN PEDRO RACCA; y RAMIRO MENDIA, atento lo previsto por el art. 17 de la Ley K N° 88 (reformado por el art. 15 de la Ley N° 4739).

Se deja constancia que para efectuar tal regulación se ha tenido en consideración, la naturaleza, extensión y resultado de las tareas desarrolladas por sus beneficiarios, y que la misma no incluye IVA (MB: \$ 15.000.000.-).

Cumplase con la Ley 869, y con el aporte al Consejo Profesional de Ciencias Económicas.

**VI.** Firme que se encuentre la presente, déjese nota por Secretaría de lo aquí resuelto en los autos principales: "GARCIA Y COMPAÑÍA S.C.C.

S/ QUIEBRA (C)" (Expte. N° SEON G-4CI-24-C2017 / PUMA CI-36123-C-0000).

**VII.** Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hágase saber que quedará notificada conforme los términos de la Acordada N° 36/2022, Anexo I, Art. 9 inc. "a".

**Mauro Alejandro Marinucci**

**Juez**