

Cipolletti, 2 de marzo de 2026

Y VISTOS: Estos autos caratulados "TRANSMARITIMA CRUZ DEL SUD S.A. S/ QUIEBRA S/ INCIDENTE DE REALIZACION DE BIENES" (Expte. CI-02750-C-2024), en los que por resolución firme dictada en el expediente principal en fecha 22/11/2024 (I0090) se dispuso, como procedimiento alternativo a la venta por remate público, la enajenación de los bienes inmuebles del patrimonio falencial a través del procedimiento atípico denominado llamado a mejorar oferta; y

CONSIDERANDO:

1. Que mediante resoluciones de fechas 20/02/2025 (I0011) y 31/10/2025 (I0020) se aprobó la oferta de TREVISUR S.A., CUIT. 30-69214914-5, adjudicándose a dicha sociedad los inmuebles de la fallida, en su situación fáctica y jurídica informada en autos y expresamente aceptada por la adquirente, identificados con NC. 02-1-D-008-05A; NC. 02-1-D-008-04A; NC. 02-1-G-001-12; NC. 02-1-D-008-10; NC. 02-1-D-008-11; NC. 02-1-D-008-09 y NC. 02-1-D-007-09B (primer bloque o unidad productiva) y NC. 02-1-H-004-02A y N.C. 02-1-H-004-04 (segundo bloque).

2. Que, además, se encuentra acreditado en autos el pago íntegro del precio convenido, con ingreso efectivo de los fondos a la masa falencial, así como la tradición material de los bienes a la adjudicataria mediante entrega de la posesión (E0023).

3. Que el desapoderamiento de la fallida dispuesto en el art. 107 de la Ley 24.522 y las facultades conferidas al síndico sobre los bienes de la masa (arts. 109 y concs. LCQ) justifican que sea dicho órgano quien otorgue la escritura traslativa de dominio en representación de aquella, a los fines de la adecuada realización del activo y la seguridad jurídica de la adquirente.

Pues, no tratándose de una subasta pública de inmuebles en los

términos del art. 1017 inc. a) del Código Civil y Comercial de la Nación, la transmisión del dominio requiere el otorgamiento de escritura pública como título suficiente, debiendo interpretarse la excepción de modo restrictivo y limitada a la ejecución coercitivamente dispuesta por el juez mediante subasta judicial.

El llamado a mejorar oferta adoptado en esta quiebra como mecanismo de realización, constituye una modalidad que se aparta de la subasta típica, por lo que no queda comprendido en la excepción referida, requiriéndose en consecuencia el otorgamiento de la correspondiente escritura traslativa (doctrina especializada: Latino, Jorge A., "Llamado a mejoramiento de oferta. ¿Excepción a la forma de escritura pública?", Revista del Notariado, 2021; Brandi Taiana, Maritel M., "Compraventa judicial no es subasta, no corresponde su protocolización", Revista del Notariado, 2019; Conclusiones XIII Congreso Nacional de Derecho Registral, Mendoza, 2004; XXXI Jornada Notarial Bonaerense, Tandil, 1997).

4. Que, para posibilitar la registración del dominio a nombre de la adjudicataria, resulta necesario —y es competencia de este tribunal del proceso universal (cfr. arts. 21 inc. 7 y 132 y ccds. de la Ley 24.522)— disponer el levantamiento de los embargos y demás gravámenes inscriptos sobre los inmuebles enajenados de la fallida, como así también las anotaciones personales que impidan la libre disponibilidad de sus bienes (v.gr. inhibición general).

Por todo ello, y teniendo en cuenta también la conformidad manifestada por la sindicatura ([E0021](#)), **RESUELVO**:

I.- Autorizar a la síndica, Cra. María Elena GAMARRA, a otorgar las escrituras públicas traslativas de dominio de los inmuebles de la fallida enajenados en autos, identificados en las resoluciones referidas en los considerandos de la presente, a favor de TREVISUR S.A. CUIT.

30-69214914-5, ante la escribana propuesta por la adjudicataria, María Samanta Sole Allignani, titular del Registro Notarial Nro. 2 de la Ciudad de Cinco Saltos (art. 1892 CCyC).

Dicha autorización a la funcionaria falencial se extiende a los demás actos y/o trámites notariales, catastrales y/o registrales que resulten necesarios para efectivizar la transmisión dominial a la adquirente (v.gr. declarativa de mensura).

De conformidad con los términos de la oferta aprobada oportunamente, serán a cargo exclusivo de TREVISUR S.A. todos los costos que irrogue la escrituración de los bienes y cualquier acto y/o trámite preparatorio.

II.- Al solo efecto de escriturar e inscribir el dominio a nombre de la adquirente, disponer el levantamiento de las inhibiciones, embargos y/o cualquier otra medida que afecten a la fallida y/o a los inmuebles objeto de enajenación.

A tal fin, líbrense los respectivos oficios al Registro de la Propiedad Inmueble, quedando facultadas para su diligenciamiento, en forma indistinta, la síndica, la letrada apoderada de la adquirente, Dra. Sandra Ladogna y/o bien directamente la notaria interviniente.

III.- Exhortar a la adjudicataria y a la sindicatura para que, dentro del plazo de noventa (90) días de notificada la presente, gestionen el otorgamiento de las escrituras públicas, debiendo la funcionaria de la quiebra rendir cuenta documentada de ello.

IV.- Esta resolución se registra en protocolo digital y quedará notificada a través de su publicación en el sistema de gestión judicial PUMA (cfr. arts. 38, 120 y 138 del CPCC y art. 273 inc. 5 LCQ).

Diego De Vergilio
Juez

