

Cipolletti, 28 de agosto de 2026.

VISTAS: Para resolver en las actuaciones caratuladas "**BANDIERI, CARLOS RAUL E/A "GARCIA Y COMPAÑIA S.C.C. S/ QUIEBRA (C)" S/ INCIDENTE DE ESCRITURACION**" (EXPTE. N° CI-00560-C-2026), de las que

RESULTA:

I. Que mediante escrito [I0001](#) se presenta el Sr. Carlos Raul Bandieri, mediante letrado apoderado, a solicitar se disponga que todas las peticiones relacionadas con la inscripción el comprador en subasta, tramite por incidente separado del expediente principal.

Acompaña informe de dominio en el que constan innumerables medidas cautelares e hipotecas en el inmueble que corresponde sean levantadas y/o canceladas a los efectos de poder llevar adelante el acto escriturario, el que actualmente está en trámite por ante la notaría del Dr. Santos. Que solicita se disponga la cancelación en el caso de las hipotecas (1º y 2º grado), o la caducidad atendiendo al tiempo transcurrido, así como también el levantamiento de todas las medidas cautelares que pesan sobre el bien, siendo que la compra en subasta sana y limpia todo el dominio.

Asimismo, hace saber que procedió a pagar impuestos y/o tasas a cargo de la quiebra que permitían la escrituración; , los que corresponden sean repetidos de la quiebra por un total de \$19.855.374,77.

II. Que conferido el pertinente traslado, mediante escrito [E0001](#) se presenta el síndico designado en autos principales, allanándose a la misma en todas sus partes en forma incondicional lisa y llana.

Asimismo, solicita se exima expresamente de costas a la masa fallida. Argumenta que el "allanamiento" a la obligación de escriturar es incuestionable dado que el derecho del incidentista surge de una subasta dispuesta desde el ámbito jurisdiccional, la cual ha sido oportunamente aprobada y cancelado el total del precio. Que la viabilidad de dicho acto estaría condicionada, según sus dichos, a la cancelación de las hipotecas (1er y 2do grado) y levantamiento de medidas cautelares aún registradas según sus dichos, y lo que acredita con el informe de dominio. En este sentido indica que su primera petición al respecto (Levantamiento de cautelares y cancelación de hipoteca) recién se vislumbra con el traslado de su pretensión.

Refiere que la orden de levantamiento al registro implicará una resolución judicial que disponga de dichas cancelaciones, máxime que involucra el derecho real de

hipoteca de “Rio Negro Fiduciaria SA”. Por lo que ambos argumentos, el de la temporalidad de la pretensión y el acto previo citado, son suficientes razones para la eximición de costas.

Manifiesta que el allanamiento a la obligación de repetir lo pagado a Aguas Rionegrinas SA; Municipalidad de Cipolletti y ART RN, también conlleva la eximición en costas. Porque si bien el derecho a asumir el pago por subrogación ante las entidades cabe tenerlo por válido, ha sido de su propia decisión efectuarlo subrogándose en los derechos y obligaciones de la quiebra. Maxime que al mismo le constaba que los montos que estuvieron requeridos por el comprador de la subasta ya estaban incorporados al proyecto de distribución en ciernes de aprobación, como le fue expresado por sindicatura en la contestación del traslado Mov. N° E0479 presentado en fecha 15/12/2025, en autos principales. Es así que los importes por los cuales consideró el incidentista que la quiebra no había satisfecho, estaban previstos en la distribución general de fondos y era lógico que se cancelaran con los tiempos pendientes ante los acreedores que le requerían el pago para la escrituración.

Por último, considera que el reembolso como gasto del concurso al incidentista por la suma de \$6.694.448,42 por ART RN; (Impuesto Inmobiliario periodo 2023/2025); \$4.358.173,63 (impuesto inmobiliario periodo 2019/2023); y \$ 6.952.089,29 (a la municipalidad de Cipolletti). Absteniéndose de rembolsar costas de cada organismo habida cuenta que los créditos verificados en el Concurso son libres de gastos y las costas de las ejecuciones suspendidas por el art 21 de la LCQ también debieron integrar el rubro de acreedores verificados. No siendo por lo tanto derechos subrogables por el comprador en la subasta, habida cuenta que cancelo obligaciones que no eran de la quiebra.

III. Que mediante providencia [I0004](#), advirtiéndose que el Incidentista no había acompañado documental respaldatoria de los pagos cuya repetición solicita, se adjuntó al presente incidente la totalidad de la documental acompañada en el escrito E0502 presentado en autos principales.

IV. Que mediante providencia [I0005](#) pasan los autos a resolver, la cual se encuentra firme y consentida.

Y CONSIDERANDO:

I. Traídos los autos a resolver, corresponde pronunciarse sobre las medidas solicitadas por el comprador en subasta Sr. Carlos Raul Bandieri, consistente en el levantamiento de las medidas cautelares e hipotecas inscriptas respecto del inmueble

NC 03-C-1-H-655-14A, como así también el reembolso por el pago de deudas en concepto de Impuesto Inmobiliario y Municipalidad.

II. La jurisprudencia ha sostenido que el comprador en subasta judicial tiene derecho a recibir la propiedad libre de todo gravamen hasta el día de la toma de posesión. Esto implica que el comprador en subasta no será responsable por las deudas que registre el inmueble por impuestos, tasas y contribuciones devengadas, con anterioridad a la toma de posesión del bien.

En virtud de ello, *"uno de los presupuestos de la adjudicación del bien a su adquirente lo constituye la facultad del juez de la ejecución de ordenar el levantamiento de las medidas cautelares que pesan sobre él. Ello es consecuencia, de que el adjudicatario debe recibir el inmueble libre de todo gravamen al momento de otorgársele la posesión."* Por lo que *"al disponerse la cancelación de gravámenes o levantamiento de medidas precautorias "al solo efecto de escriturar", lo es porque los embargos, privilegios y preferencias han sido transferidos al importe del precio."* (cf. CNCiv., Sala K, "Consortio Propietarios Magallanes 1283/5/7/9 Cap. Federal c. Ramos de Diz, Sara María s/ ejecución de expensas", 30/05/2005. Cita: MJ-JU-E-13214-AR|ED, 213-512|EDJ13214).

Es por ello que se ha considerado que, *"más allá de lo estrictamente jurídico, que la subasta pública funcione como una especie de "corte" en la vida de la propiedad o - en otras palabras-, como una suerte de "borrón y cuenta nueva" en materia de deudas y cargas de la heredad, de manera que quienes adquieran el bien tengan la tranquilidad que a partir de este último acto sólo pueden ser perseguidos por deudas posteriores a tal evento. Las anteriores deberán hacerse efectivas sobre el patrimonio del titular a la época en que fueron contraídas las obligaciones, y si esto no fuera posible se estará ante la situación que la jurisprudencia ha dado en calificar como "quebranto", esto es, aquella en que se produce la pérdida definitiva de la posibilidad de cobro de la acreencia."* (cf. CNCom., Sala A, "Algodonera Flandria S.A. s/ quiebra s/ incidente de realización de bienes (calle Luis Gonzaga)", 12/05/2009. Cita: MJ-JU-M-50238-AR||MJJ50238).

En el presente caso, en la providencia I0355 de fecha 21/08/2025 en autos principales, se dispuso la inscripción del bien inmueble subastado NC 03-1-H-655-14A, en favor del adquirente en subasta Sr. Bandieri, haciéndole saber al Registro de la Propiedad Inmueble que debería proceder a levantar la totalidad de las inhibiciones generales que pesan sobre la fallida al sólo efecto de efectivizar la transferencia

dominial del inmueble antes ordenada, no debiendo exigir libre deuda anterior a la fecha de aprobación de la subasta (01/07/2025). De ello se observa que resta emitir opinión respecto de los embargos y de la hipoteca inscriptos en el dominio del inmueble subastado.

III. Como ya se reseñara, el adquirente judicial de un bien subastado en el marco de una quiebra no debe afrontar las deudas que registra el bien con anterioridad a la toma de posesión.

Cabe reiterar que *"el adquirente en subasta no debe responder por las deudas tributarias -impuestos y tasas municipales- que pesan sobre el inmueble anteriores a la posesión, pues aquella corta la sucesión particular que se genera en una compraventa común entre el comprador y el vendedor, pasando el primero a detentar un derecho autónomo por no derivar de la voluntad de deudor, sino de la voluntad de la ley que a través del proceso judicial decide la venta para pagar a sus acreedores."* ("Retamal, María G. c. Candela José y otros", CCiv. y Com. San Martín, Sala II, 18/06/2002, LLBA 2002, 1378; AR/JUR/2112/2002, p. 1).

La normativa procesal local establece en el artículo 532 que decretada la subasta, esta se comunica a los jueces embargantes e inhibientes. Asimismo, se cita a los acreedores hipotecarios para que dentro del tercer día presenten sus títulos. No obstante, en el proceso de quiebra, es de aplicación prioritaria la ley concursal, y recién después son aplicables las demás las normas procesales de la ley del lugar del juicio que sean compatibles con la rapidez y economía del trámite concursal (arts. 205, 207, 208, 209, 212, 216, 217, 261 y 278, ley 24.522). La ley de quiebras también desplaza la aplicación de las normas sustantivas que sean incompatibles (arts. 106, 109, 125 1er. párrafo y concs. ley 24.522).

Es entonces que en una subasta judicial dispuesta en un proceso de quiebra, no es necesaria ninguna citación adicional, porque es carga de todo acreedor -sin distinción alguna- solicitar la verificación de sus créditos y privilegios (arts. 125, párrafo 1ro. y 126, párrafo 1ro. de la ley 24.522), siendo anoticiada tal carga mediante la publicidad estatuida para la sentencia de quiebra (art. 88 y 89 de la LCQ). Además, los embargantes e inhibientes con crédito concursal, al tener juicio en trámite sufrirían los efectos del fuero de atracción de la quiebra, razón de más como para no poder ignorarla (art. 132 y 133 LCQ).

IV. La posición del acreedor hipotecario no escapa a lo dicho, toda vez que las disposiciones del Código Civil sobre la preferencia para cobrar en la liquidación del

bien hipotecado son aplicables únicamente en caso de ejecución individual, y son desplazadas en caso de quiebra del deudor por el sistema especial consagrado por la ley de la materia (art. 125, 1er. párrafo, ley 24.522). Por lo que debe tenerse por suficiente notificación de la liquidación del patrimonio del deudor la publicación de edictos en los que se hizo saber que se había declarado su quiebra -con la secuela que trae aparejada-, sin que pueda excusarse la falta de oportuna intervención en el proceso por una alegada carencia de notificación, cuando ésta se encuentra suplida por la específica forma de comunicación prevista por la ley que rige la materia.

Es entonces que el anoticiamiento de la subasta judicial a los acreedores embargantes, hipotecarios e inhibientes no corresponde en las quiebras. Cuando el comprador opta por escriturar, es procedente el levantamiento de los embargos anteriores al auto de subasta "al solo efecto de escriturar", esto es, primero en forma provisoria y relativa hasta y para la escrituración, y más tarde en forma definitiva con la presentación del testimonio para su inscripción en el Registro de la Propiedad. Asimismo, resulta procedente la cancelación de las hipotecas anteriores al auto de subasta. (cf. "Weingart, Luis Alberto s. Quiebra"; CCC Sala II, Bahía Blanca, Buenos Aires; 07/06/2007; Rubinzal Online /// RC J 9352/07; Sosa, "Subasta Judicial", Ed. Librería Editora Platense, 3a ed., 2009; Vitali "Subasta judicial de bienes registrables", Astrea, 2010; Maurino, "Subasta judicial", Astrea, 2010).

Al respecto, cabe destacar que en los autos principales "GARCIA Y COMPAÑIA S.C.C. S/ QUIEBRA (C)" (Expte. CI-36123-C-0000), mediante sentencia de fecha 21/12/2018, se declaró la inoponibilidad por ineficacia a los acreedores concursales, en los términos y con el alcance dispuesto en el Art. 17 de la LCQ, de los actos gratuitos llevados a cabo por el deudor en fecha 11-04-17, 12-05-17 y 17-05-17, con efecto retroactivo a la fecha de su celebración en cada caso.

Entre los mencionados actos se encuentran las hipotecas que a continuación se detallan, conforme su inscripción en el informe de dominio del inmueble:

"HIPOTECA EN 1° GRADO EN F/ "RIO NEGRO FIDUCIARIA S.A." (INSC.R.P.C. VIEDMA AL N° 673 T XI F°39/40 EL 05/03/1998) CUIT: 30-71417815-2 POR \$ 6.000.000= (PESOS SEIS MILLONES) ESC. N° 77 F° 339 DEL 12/06/2017. REG. N° 19 CIPOLLETTI.- EG: 134.668 Fecha: 13/06/2017."

- "HIPOTECA EN 2° GDO. EN F/RIO NEGRO FIDUCIARIA S.A. (INSC. RPC VIEDMA AL N° 673. To XI F°39/40 DEL 05/03/1998) CUIT: 30-71417815-2 DOM. RUTA 22 KM 1.200 ALLEN POR \$9.000.000 (PESOS NUEVE MILLONES)

BENEFICIARIO "EMBOTELLADORA COMAHUE S.A." CUIT: 30-54527207-1; PLAZO DE GRACIA DE DEVOLUCION DE CAPITAL: DOCE (12) MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DEL SEGUNDO DESEMBOLSO; PLAZO DE AMORTIZACION: CUARENTA Y OCHO (48) MESES DESTINADOS A LA DEVOLUCION DE CAPITAL E INTERESES CONTADOS DESDE EL VENCIMIENTO DEL PERIODO DE GRACIA. OBLIGACIONES DEL BENEFICIARIO: DEBERA COMUNICAR AL OTORGANTE TODA NOVEDAD DE IMPORTANCIA QUE PUDIERA AFECTAR EL DESARROLLO DEL PROYECTO, ALTERAR EL CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO O AFECTAR LAS GARANTIAS. ESC. N° 153 F° 631 DEL 13/09/2017 REG. N° 19 CIPOLLETTI. EG: 137.700 Fecha: 13/09/2017."

Asimismo, en los autos "RIO NEGRO FIDUCIARIA S.A. E/A "GARCIA Y COMPAÑIA S.C.C. S/ QUIEBRA" S/ INCIDENTE" (Expte. CI-02185-C-2023) se rechazó la excepción de nulidad y el pedido de inoponibilidad a los mutuos hipotecarios de la inoponibilidad de la ineficacia concursal decretada, interpuestos por Río Negro Fiduciaria SA.

Por ello, corresponde ordenar la cancelación de las hipotecas que gravan al inmueble objeto de enajenación, y posterior subasta.

V. En cuanto al reembolso por el pago de deudas en concepto de Impuesto Inmobiliario y Municipalidad, cabe aclarar que las ejecuciones fiscales que tramitan en los expedientes CI-01403-C-2023 y CI-00288-C-2026 no se encuentran suspendidas, en cuanto las mismas se refieren a períodos devengados con posterioridad al decreto de quiebra.

"Cuadra dejar aclarado que los impuestos, tasas y/ o contribuciones que se devenguen con posterioridad al decreto falencial de quien era propietaria del bien subastado -del 10.04.96- y hasta la fecha de la entrega de su posesión (15.10.08, fs. 331), habrán de ser soportados con los fondos provenientes de su realización y en los términos del art.240 , LCQ, mientras que aquéllas deudas anteriores a la quiebra deberán ser insinuadas de conformidad con lo dispuesto por la normativa falimentaria." (cf. CNCom.; Sala A; "Algodonera Flandria S.A. s/ quiebra s/ incidente de realización de bienes (calle Luis Gonzaga)", 12/05/2009. Cita: MJ-JU-M-50238-AR||MJJ50238).

En razón de ello, no correspondía que los honorarios allí regulados fueran verificados en el proceso de quiebra, por ser créditos postfalenciales.

Es así que corresponde el reembolso por el pago de honorarios regulados en los procesos fiscales por deudas en concepto de Impuesto Inmobiliario por períodos postfalenciales.

Si bien el artículo 240 de la LCQ establece que los créditos causados en la conservación, administración y liquidación de los bienes desapoderados, son pagados cuando resulten exigibles y sin necesidad de verificación, cabe aclarar que para ello deben estar reclamados por el acreedor (Cf. Junyent Bas - Molina, "Ley de Concursos y Quiebras, 24.522", T. I, 2011, Ed. Abeledo-Perrot, pág. 574; Rouillon, "Régimen de concursos y quiebras", Astrea, 2015, pág. 315; Gebhardt, "Ley de concursos y quiebras 24.522 y modificatorias", T. 2, 2008, pág. 373).

En el presente caso los organismos fiscales no se habían presentado a efectuar tal reclamación, por lo que se observa razonable que la Sindicatura los haya reservado en el proyecto de Distribución, conforme lo dispone el artículo 244 de la normativa falencial.

VI. Costas: La presente se resuelve sin imposición de costas, toda vez que la incidencia planteada no excede la mínima sustanciación que para el caso fue requerida.

Asimismo, tal como indicara la Sindicatura, la petición de levantamiento de embargos y cancelación de hipotecas, fue introducida por primer vez en el presente incidente, sin que se efectuara oposición a la misma.

Por todo ello, **RESUELVO:**

I. Al solo efecto de escriturar e inscribir el dominio a nombre del adquirente en subasta, procédase al levantamiento de los embargos, anotaciones de litis y/o cualquier otra medida cautelar que afecten al inmueble objeto de enajenación.

Asimismo, procédase a la cancelación de las hipotecas que gravan al inmueble objeto de enajenación.

A tal fin, líbrense los respectivos oficios al Registro de la Propiedad Inmueble, quedando facultada para su diligenciamiento, en forma indistinta, la Dra. María Agustina Santos y/o quien ésta indique

II. Sin costas en atención a lo dispuesto en los considerandos. (cf. art. 62, 2° párr., del CPCC).

III. Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hágase saber que quedará notificada conforme lo disponen los Arts. 38 y 138 del CPCC.

Mauro Alejandro Marinucci
Juez