

Cipolletti, 16 de junio de 2026

VISTOS Y CONSIDERANDO: Los presentes autos caratulados "V.M. S.R.L. S/ CONCURSO PREVENTIVO" (Expte. CI-01173-C-2025), para dictar resolución de conformidad con lo dispuesto en el art. 36 de la LCQ, sobre la base de lo dictaminado por la sindicatura en el informe individual del art. 35 de la LCQ ([E0106](#)).

1.- Sobre el informe de los créditos insinuados.

Tal como resulta del listado detallado por el síndico, Cr. Maximiliano Víctor LAPUENTE, y los respectivos legajos acompañados, fueron ciento treinta y seis (136) los pedidos tempestivos de verificación de créditos (art. 32 LCQ).

Del conjunto de informes se aprecia que para su elaboración el síndico ejerció la facultad establecida en el art. 33 de la LCQ y tuvo en cuenta distintas fuentes, que incluyen la documentación aportada por los acreedores, por la propia concursada, sus registros e información recabada en reparticiones u organismos oficiales.

Como resultado de sus tareas, formó su opinión para pronunciarse en cada uno de los informes individuales de los acreedores, sin omitir la consideración de las impugnaciones y/u observaciones efectuadas respecto de un número significativo de pedidos de verificación (art. 34 LCQ), muchas de ellas fundadas en argumentos sustancialmente similares.

Cabe señalar que, conforme las facultades que emanan del propio art. 36 LCQ, el cuestionamiento —o la ausencia de este— por parte de los interesados o de la sindicatura respecto de las peticiones de verificación no obsta a que el juzgado las analice y, en su caso, se aparte de lo aconsejado por el órgano concursal, ya que, en definitiva, como expresa Adolfo A. N. Rouillón en su obra "Régimen de Concursos y Quiebras Ley 24.522", Ed. Astrea, *"el dictamen del síndico no obliga al juez; ni siquiera en caso de ausencia de impugnaciones y/u observaciones a la respectiva solicitud de verificación, el cual, al estar autorizado a verificar "si lo estima procedente" puede desestimar un crédito o privilegio aconsejados favorablemente, como puede admitir uno u otro desfavorablemente dictaminados"* (op. cit. pág. 98).

Ahora bien, como regla general, por no existir una debida contradicción entre la concursada, sus acreedores y el síndico, con las limitaciones propias de esta liminar y acotada instancia, la resolución que se adopte decide de cierto modo —en forma provisoria— la admisibilidad o inadmisibilidad del crédito, y difiere el análisis exhaustivo de argumentación y prueba a la etapa revisora donde, llegado el caso, cabe la posibilidad de un mayor análisis y debate de la materia mediante la opción por parte de

quien se vea interesado de activar la vía prevista en el art. 37 de la LCQ.

Asimismo, se pone de resalto que esta Unidad Jurisdiccional adhiere al criterio tripartito, según el cual la sentencia de verificación admite tres variantes: declarar al crédito verificado, admisible o inadmisibile.

Con ese alcance, en la presente resolución sobre los pedidos de verificación, el tribunal solo se explayará, cuando corresponda, en aquellos casos en que se aparte del dictamen de la sindicatura, brindando las razones de ello, o bien cuando, aun coincidiendo con el funcionario concursal, se estime necesario adicionar consideraciones y/o fundamentos. En los supuestos de plena coincidencia debe entenderse, en aras de la brevedad, que se comparten los argumentos dados por el síndico, los que se consideran suficientes y se dan por reproducidos, formando parte integrante de esta sentencia.

A su vez, para evitar reiteraciones innecesarias, la resolución de cada insinuación individual se efectuará al momento de su tratamiento. O sea, más allá de las remisiones a pautas generales o de las consideraciones particulares que resulten necesarias, en cada caso (legajo/acreedor) constará una decisión expresa sobre la pretensión verifictoria, con carácter y efecto de parte dispositiva de esta sentencia.

Para ello se seguirá el orden numérico de los legajos de verificación asignado por la sindicatura, que se extiende del nro. 1 al nro. 189. Se deja constancia, sin embargo, que dicha numeración presenta intervalos, de modo que los legajos efectivamente formados ascienden a ciento treinta y seis (136), incluyéndose entre ellos el legajo nro. 32 bis, por lo que, más allá de su orden ascendente, la nómina no tiene una secuencia correlativa estricta.

También se aclara que en aquellos legajos en los que se pudo advertir que la sindicatura incurrió en simple error material al consignar el nombre del acreedor en el respectivo informe individual, se rectificó de oficio (v.gr. legajo 30, Rubén Darío Mastrángelo —no Sebastián—).

2.- Consideraciones iniciales de carácter general y sobre aspectos comunes de ciertos tipos de créditos.

2.1. Protección del consumidor.

Puesto que una gran cantidad de los presentantes revisten la calidad de consumidores (art. 1, LDC) y que V.M. S.R.L. actúa como proveedora (art. 2, LDC), se impone interpretar las normas y valorar la prueba con la flexibilidad propia de las relaciones de consumo (art. 42 CN; arts. 7, última parte, 1094 y 1095 CCyC; arts. 3 y 37

LDC).

2.2. Obligaciones de dar sumas de dinero.

Con relación a este tipo de obligaciones se comparten las pautas jurídicas y los criterios adoptados por la sindicatura, en particular en cuanto al reconocimiento de intereses, cuando el acreedor lo ha solicitado, y las tasas aplicables, según el caso (tasa legal, tasa pactada, tasas de uso judicial —pura, nominal y/o efectiva—, u otra aplicada por el acreedor cuando arroje un resultado menor). En aquellos supuestos (legajos) en que la sindicatura hubiera determinado o recalculado intereses, también debe entenderse que el tribunal adhiere o convalida la liquidación y el resultado, excepto cuando expresamente se señale lo contrario.

2.3. Obligaciones de hacer: boletos de compraventa y su oponibilidad al concurso o quiebra.

En el caso, la concursada V.M. S.R.L., tal como destacó en su presentación inicial, es una empresa dedicada al desarrollo y construcción de emprendimientos inmobiliarios. Por ello, la mayor parte de los créditos insinuados tienen por objeto la obligación de escriturar los inmuebles adquiridos.

Sin perjuicio de las distinciones que luego se realizarán para cada proyecto de urbanización y/o constructivo en particular —teniendo en cuenta su estado de avance y si se ha entregado o no la posesión a los compradores por boleto de compraventa—, ante todo es importante precisar algunas cuestiones sobre los denominados acreedores de dominio, es decir, quienes pretenden la verificación de una obligación de hacer (escrituración).

Como entiende la mayoría de la doctrina, el comprador debe satisfacer la carga verificatoria, ya que ningún acreedor escapa a la dinámica concursal y no existe apoyo normativo para excluir a los acreedores de obligaciones de hacer de la carga de verificar (art. 32 LCQ).

Ahora bien, tales insinuaciones, en rigor, implican la oponibilidad al concurso del derecho que le asiste al pretense acreedor a la escrituración de un inmueble, en los términos contemplados en el art. 146 LCQ en combinación con lo dispuesto en el art. 1171 del CCyC (o bien con el art. 1185 bis del Código Civil anterior, en aquellos casos que resulte temporalmente aplicable, es decir, cuya causa haya tenido origen en una fecha anterior al 1/08/2015).

Conforme a las normas citadas, y tal como precisa la sindicatura en su informe, los recaudos legales necesarios para la procedencia de un pedido de esa naturaleza, son

los siguientes: i) la existencia de un boleto de compraventa de un inmueble, en sentido amplio (definido por la sustancia del acto y no por la denominación que le hayan dado las partes); ii) la buena fe del adquirente; iii) el pago de, al menos, el veinticinco por ciento (25%) del precio; iv) que el inmueble integre el patrimonio de la concursada; v) la fecha cierta en el instrumento que se pretende hacer valer (exigencia que no contenía el art. 1185 bis del Código Civil derogado).

Sobre el cumplimiento de esos recaudos, en todos aquellos supuestos (legajos) que la sindicatura haya analizado y valorado positivamente la oponibilidad de los boletos de compraventa en el presente concurso de la vendedora —y eventualmente en su quiebra—, debe entenderse que el tribunal adhiere a tales conclusiones, independientemente de que luego se siga estrictamente —o no— lo demás aconsejado por el órgano concursal.

Lo mismo debe entenderse respecto de aquellos pedidos de verificación, basados en boletos de compraventa que, conforme al análisis y criterio de la sindicatura, no reúnan o exhiban los recaudos legales para su oponibilidad, al menos en esta etapa del proceso concursal.

Solamente cuando no se concuerde sobre lo concluido por el síndico sobre la oponibilidad o inoponibilidad del boleto, según el caso, se fundamentará lo pertinente.

2.4.- Exigibilidad de la conversión dineraria de la obligación de hacer en las solicitudes de verificación.

La concursada impugnó la gran mayoría de los pedidos de verificación por obligación de hacer (escriturar), denotando la ausencia de una cuantificación o conversión dineraria cierta, en moneda de curso legal, conforme a las pautas fijadas en los arts. 19 y 127 de la LCQ.

En sus argumentos, afirmó que dicha exigencia legal de conversión se trata de una condición indispensable para la verificación de los créditos, como así también para otros fines propios del proceso concursal (v.gr. determinación del pasivo, cómputo de mayorías, preservación de la igualdad). En consecuencia, según su postura, no resulta jurídicamente admisible la insinuación de créditos que carezcan de la aludida cuantificación dineraria cierta.

Ante dicho planteo repetitivo, estimo conveniente hacer ahora las consideraciones necesarias, que servirán como criterio común aplicable a todas las insinuaciones de créditos de la misma naturaleza (obligación de hacer: escriturar).

De modo que, en todos esos supuestos, deberá estarse a lo que ahora quedará

definido, sin necesidad de reiterarlo al tratar los respectivos legajos individuales.

En esa dirección, ante todo se debe poner de resalto la diversidad de posiciones doctrinarias y jurisprudenciales que se han elaborado sobre el tema.

Así por ejemplo, se ha puntualizado que no puede soslayarse que, como regla, en el ámbito concursal todas las obligaciones se convierten en obligaciones de entregar sumas de dinero (arts. 19 y 127 LCQ) y, cuando de la quiebra se trata, si esas obligaciones se hallan concebidas en moneda extranjera, deben ser convertidas a moneda de curso legal (art. 127 citado).

Pero tampoco puede ignorarse que ese principio esencial al concurso para que el pago pueda hacerse “al modo concursal” —esto es, tras haber homogeneizado en una misma unidad de pago aquello que se presentaba diverso en el plano de la realidad— sufre como típica excepción la vinculada a la obligación de escriturar que la misma ley reconoce en ciertos casos (art. 146 LCQ).

Esa es precisamente la gran excepción que el sistema exhibe; excepción que vienen dada por el reconocimiento al titular de un boleto de compraventa de inmueble de su derecho a obtener la aludida escrituración. Esa obligación se mantiene como obligación de hacer, por lo que no es necesaria su conversión a moneda ni de curso legal ni de otra especie (CNCom., Sala C, 22.3.18, “Proyecto Directorio S.A. s/ concurso preventivo s/ recurso de queja”).

En el mismo sentido, Graziabile explica que *“existen determinados supuestos en los cuales los titulares de créditos no dinerarios no deberán realizar la conversión a la que venimos refiriéndonos y podrán reclamar el cumplimiento en especie. Nos referimos a los titulares de una obligación de escriturar —obligación de hacer—, pues existiendo boleto de compraventa éste debe oponerse al concurso, a través de la verificación, y así obtener la escrituración sin necesidad de su conversión y participación en el acuerdo que eventualmente se homologue. Se cumple in natura.”* (Darío J. Graziabile, “Régimen Concursal. Ley 24.52. Actualizada y Comentada. Tomo I, pág. 448, Abeledo Perrot, 2014).

Sin embargo, en una publicación del mismo año, en la que el citado Graziabile participó como colaborador o coautor, se lee: *“En la primera edición de esta obra decíamos que por esa razón no corresponde la conversión en los términos del artículo 19 de la LC ni su cómputo a los fines de las mayorías exigidas por la ley; sin embargo, rectificamos esa opinión: los acreedores con boleto deben concurrir a verificar; su crédito a la escrituración —si es pertinente— se convertirá al solo efecto de las*

mayorías, pero estos acreedores que pretenden el cumplimiento en especie de una obligación de escriturar, deberán conformar una categoría especial.” (“Derecho Concursal, 2ª Edición Actualizada y Ampliada, Tomo II, Concurso Preventivo, Julio César Rivera, Thompson Reuters-La Ley, 2014, pág. 141).

Este último es, sustancialmente, el temperamento que adoptó la sindicatura respecto de un grupo de acreedores, en cuanto aconseja admitir sus créditos reconociéndoles el derecho a obtener la escritura de los inmuebles adquiridos en determinados emprendimientos inmobiliarios, y, al mismo tiempo, asignar un valor económico a tales derechos al solo efecto del cómputo de mayorías.

Comparto esa idea de una cuantificación funcional para mayorías, aunque no que su aplicación se limite a solo algunos acreedores con boletos oponibles.

Entiendo que debe proyectarse con el mismo alcance y efectos a todos los acreedores titulares de boletos de compraventa oponibles al concurso, con independencia del estado jurídico y/o material de cada emprendimiento. Más adelante se desarrollará este punto.

Importa precisar, sin embargo, que bajo este criterio estrictamente funcional no se produce una conversión plena y definitiva de la obligación de hacer en un crédito dinerario, sino que, a los efectos del concurso —concretamente, del cómputo de las mayorías y de la expresión del pasivo a una determinada fecha— se calcula un valor de referencia de tales obligaciones en moneda de curso legal.

En este excepcional contexto, que deriva sistémica y coherentemente de lo dispuesto en el art. 146 de la LCQ y el art. 1171 del CCyC, el cálculo o conversión al que alude el art. 19 LCQ no puede trasladarse al acreedor como un imperativo ineludible, y menos aún asumirse que su eventual omisión al momento de presentarse a verificar determine la inadmisibilidad de su insinuación. Pues su pretensión directa y principal es el cumplimiento en especie.

Por el contrario, aprecio que lo más adecuado —en estos supuestos de excepción, insisto— es que tal conversión sea realizada por la sindicatura en el informe individual (art. 35 LCQ), bajo parámetros valuatorios razonables, objetivos y uniformes para todos aquellos acreedores que se encuentren en las mismas condiciones.

De ese modo, la “cristalización” del pasivo concursal podrá entenderse conformada, también, por la significación económica que se asigne a las obligaciones de hacer, con el alcance indicado. Pero, resalto, se trata de un valor económico de referencia del derecho reconocido, que mantiene su sustancia no dineraria y la plena

exigibilidad del cumplimiento en especie. Por lo tanto, no habilita a cancelar en dinero contra la voluntad del acreedor.

Con todo lo dicho, queda claro que la impugnación de la concursada tratada en este punto carece de eficacia para impedir el reconocimiento del derecho de los compradores a obtener la escritura traslativa de dominio, cuando se reúnan los requisitos para ello.

2.5.- Situación de cada emprendimiento y el tratamiento sugerido por la sindicatura frente a los pedidos de verificar la obligación de escriturar. Decisión.

De la parte introductoria del informe individual presentado por la sindicatura, como así también en el tratamiento que realizó sobre cada legajo en el que el pretenso acreedor insinuó la obligación de escriturar el bien adquirido —o bienes, según el caso—, la sindicatura hizo una separación bastante nítida según el emprendimiento inmobiliario concreto al que corresponde cada inmueble comprometido. Ello, principalmente, atendiendo al estado fáctico y jurídico actual de cada desarrollo y, en particular, a la circunstancia de haberse entregado —o no— la posesión a los compradores.

2.5.1.- Así, siempre partiendo de la premisa —comprobada— de que la mayor fracción sobre la que se asientan los respectivos bienes integre el patrimonio de la concursada (con titularidad dominial inscripta), el síndico agrupó, por un lado, a los siguientes emprendimientos: Edificio Custo San Juan; complejos Vivo Confluencia Etapa I y Vivo Confluencia Etapa III y Loteo Don Ricardo.

Sobre los mismos, destacó que aún faltan trámites esenciales para que se concreten las unidades funcionales en sentido jurídico y que no existen a la fecha los consorcios de propietarios propios del régimen de propiedad horizontal y/o falta la autorización definitiva del loteo. Pero que, sin embargo, el grado de avance de los trámites es significativo.

Por ello, explicó que se meritó que en los emprendimientos Custo San Juan, Vivo Confluencia Etapa I y III en los cuales los compradores tienen la posesión y las unidades estaban habitadas formando consorcios de hecho era aconsejable admitir la escrituración; si bien la misma estará condicionada a que se cumplan esos trámites.

Agregó que igual criterio se utilizó con el Loteo Don Ricardo respecto del cual la aprobación final de los trámites tiene un avance importante.

Así, para todos esos supuestos, concluyó que *“La obligación debe verificarse como derecho a escriturar y así se aconsejará, puesto que esto es lo que mandan los*

arts. 1171 CCyC y 146 LCQ.”

Apoyándose en doctrina especializada, agregó que, *“No obstante, el pasivo debe ser cuantificado a los fines de la votación y no a todos los fines del concurso, puesto que, como ya se referenció, estamos en presencia de una preferencia excluyente...”*.

También describió que, en esa tarea, la sindicatura ha hecho un análisis del mercado a fin de determinar el precio actual de las unidades funcionales y los lotes en cuestión, realizando para ello consultas con operadores inmobiliarios, como así también ha cotejado las tasaciones aportadas por los pretensos acreedores y obtenido datos en páginas especializadas en el tema.

Con esa metodología, determinó un precio actual de mercado por metro cuadrado, según la tipología de los inmuebles y detalló los respectivos importes en el cuadro que elaboró en el anexo I de su informe.

De esa manera procuró igualar un parámetro, en la consideración de que no es legítimo valorar inmuebles idénticos de un mismo emprendimiento (unidades funcionales o lotes) en valores diferentes, creando una distorsión de las mayorías por un efecto financiero ajeno a las partes y que se produce por la enorme demora de la concursada en el cumplimiento del contrato.

Con esa unidad homogénea de referencia —precio m²—, efectuó la conversión de las obligaciones no dinerarias (cfr. art. 19 LCQ). Dejó en claro que, el valor de cuantificación resultante en cada caso, siempre que se trate de unidades o lotes de los desarrollos Custo San Juan, Vivo Confluencias Etapa I y Etapa III y Loteo Don Ricardo, es al solo efecto del cómputo de las mayorías.

Previendo además que, en caso de que se frustrara el derecho a escriturar reconocido, si así fuese, deberá procederse a cuantificar los daños y perjuicios en una nueva instancia judicial, que seguramente estará enmarcada en un proceso de quiebra por frustración de este concurso.

En este punto, insistió en señalar que no hay rescisión sin voluntad de los contrayentes, ni disposición legal que así lo imponga y, por lo tanto, no hay conversión definitiva de la obligación en esta instancia.

2.5.2.- En el caso de los demás emprendimientos, y especialmente sobre las operatorias relacionadas con el complejo Vivo Etapa II, IV, V y VIII, las consideraciones y conclusiones de la sindicatura fueron diferentes.

El síndico refirió que la comercialización de las unidades funcionales a construir en esos desarrollos responde a patrones comerciales similares.

También mencionó que *“si bien el grado de avance de las obras difieren las unas de las otras, lo cierto es que todas tienen en común la imposibilidad de ser habitadas y por ende no se ha entregado la posesión del bien, hecho que tampoco está cerca de suceder. No existe el departamento prometido como tal y menos aún está definida jurídicamente la unidad Funcional, ni siquiera como en las Etapas I y III en las cuales los compradores tienen la posesión y puede hablarse de un consorcio de hecho.*

En los casos aquí analizados falta el inmueble objeto de la operación y por lo tanto más allá de que la documentación cumpla, en algunos casos, con los recaudos de los art. 1171 CCyCN y el art. 146 LCQ, no puede soslayarse que el derecho a escriturar presupone la construcción del departamento y demás partes comunes. No se está frente a terminaciones o trámites administrativos para el final de obra, sino directamente falta la construcción de la hipotética unidad funcional y por lo tanto corresponde declarar la Inadmisibilidad del derecho a escriturar, puesto que éste conlleva la obligación de entrega y ésta última es, en esta instancia, imposible por lo cual corresponde la conversión de la obligación en los términos del art. 19 LCyQ.”

Más rotundamente, luego aseveró que, por más que el comprador tenga un boleto de compraventa oponible en el concurso o la quiebra del vendedor, en el caso de los emprendimientos referidos —Vivo Etapas II, IV, V y VIII—, *“el derecho a escriturar es de imposible cumplimiento puesto que no existen las unidades funcionales adquiridas y por lo tanto existe una obligación de dar/hacer que debe ser convertida.”*

Sobre el emprendimiento MIDO II, respecto del cual la propia concursada admitió obligaciones pendientes *“de entregar”*, la sindicatura no se explayó demasiado sobre la operatoria comercial, ni acerca de su estado jurídico y material. Sí lo incluyó en la tabla de valuación que propuso para fijar la conversión de la obligación no dineraria.

Son sustanciales entonces las diferencias que se observan en todos estos supuestos, en comparación con el tratamiento dado a los adquirentes de unidades funciones o lotes en Edificio Custo San Juan, complejo Vivo Confluencia Etapa I y Etapa III y Loteo Don Ricardo.

El primer aspecto para destacar es la caracterización de la obligación pendiente como *“obligación de dar”* (ya no de escriturar). Luego, se aprecia que la conversión de esa obligación no dineraria que efectúa la sindicatura, siguiendo la misma metodología que fuera explicada, ya no es —en estos casos— al solo efecto de la votación y cómputo de mayorías, sino definitiva.

Disiento, en esta etapa al menos, con tal enfoque y solución que sugiere el órgano

concursal. Paso a explicar porqué.

2.5.3.- En el Código Civil y Comercial se mantiene la obligación de escriturar como obligación de hacer (art. 1018).

El boleto de compraventa no constituye título suficiente para transmitir derechos reales sobre inmuebles (art. 1892 CCyC), pues el bien permanece en el patrimonio del vendedor: se requiere tradición, escritura pública e inscripción registral.

Lo establecido tanto en el art. 146 de la LCQ como el art. 1171 del CCyC, importa dar al acreedor del inmueble vendido el derecho a oponer su título a todos los demás acreedores que forman la masa del concurso, puesto que aquél tendrá derecho de exigir que se cumpla la obligación contraída por el deudor concursado o fallido sacando del patrimonio concursal el bien objeto de la prestación prometida.

Tal oponibilidad del boleto de compraventa, no puede significar jurídicamente más que el derecho a exigir su cumplimiento en las condiciones pactadas o, en otras palabras, requerir la consecución del contrato de compraventa en los términos acordados.

Como distingue Moia, en tanto la ley establece la oponibilidad del "boleto de compraventa", es decir del negocio en su integralidad, más allá de que luego se refiera especialmente al plazo de pago, es claro que el legislador quiso preservar la situación contractual celebrada por las partes. Es decir, la integralidad de los términos del acuerdo y de las facultades pactadas deben ser respetadas por la masa concursal. (cfr. Moia, Ángel Luis, "El boleto de compraventa inmobiliaria según el Código Civil y Comercial: su configuración y oponibilidad en los concursos", Publicado en: RCCyC 2017 (abril), 74. Cita: TR LALEY AR/DOC/683/2017).

Bajo esa formulación legal de oponibilidad, entonces, dentro del trámite concursal deben respetarse todos los derechos emergentes del boleto a favor del comprador, y entre ellos el más importante, el de obtener la escrituración.

Cuando el boleto opuesto al concurso o quiebra reúne los requisitos de ley (buena fe, fecha cierta y pago como mínimo del 25% del precio), el juez *debe* disponer que se otorgue la escritura, sin perjuicio de las prestaciones que también deba cumplir el comprador. Tal imperativo surge expresamente del texto de ambas normas que rigen la cuestión (art. 146 LCQ y art. 1171 CCyC).

No se requiere como condición de oponibilidad ni publicidad registral ni posesoria y, por lo tanto, es viable incluso cuando no media tradición material, que, en su caso, la parte *in bonis* en ejercicio de su derecho está facultado para requerir que se

cumpla (cfr. MARIANI DE VIDAL, Marina, El poseedor en virtud de boleto de compraventa, en L. L. 141-942; GEBHARDT, Marcelo, Ley de Concursos y Quiebras, Astrea, Buenos Aires, 2008, t. 2, p. 188; ALTERINI, Jorge Horacio, Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético, La Ley, Buenos Aires, 2015, t. VI, p. 161; ACHARES DI ORIO, Federico, Consideraciones en torno a la oponibilidad del boleto de compraventa de inmuebles ante el concurso o quiebra del titular registral en el nuevo Código Civil y Comercial, Errepar, Buenos Aires, 2015; ROITMAN, Efectos jurídicos de la quiebra sobre los contratos preexistentes Lerner, Córdoba, 1973, p. 101).

De todas maneras, lo que ahora interesa subrayar es que, frente a un boleto de compraventa oponible al concurso o quiebra, es imperativo que el juez disponga que se otorgue la escritura pública.

En efecto, el objeto y alcance propio de esta resolución verificatoria, en caso de resultar favorable al comprador por boleto, no es más que declarar la existencia de un derecho a favor del insinuante, sin abrir o anticipar ningún juicio sobre la posibilidad de concreción efectiva de los derechos emergentes del mismo (esa cuestión práctica hace a la ejecución de un derecho previamente declarado, pero que es ajena a esta instancia).

Por ende, cuando se encuentran satisfechas las exigencias que emanan de las normas legales referidas (art. 146 LCQ y 1171 CCyC), no hay alternativa: se debe declarar oponible el boleto de compraventa y reconocer a favor del insinuante la obligación de hacer pretendida, por más que la efectiva escrituración quedará condicionada a que resulte material y jurídicamente posible (al igual que las demás prestaciones estipuladas).

Por todo ello, como adelanté, no comparto que —a los fines propios de esta sentencia— se califique el crédito del insinuante con boleto oponible como “*obligación de dar*” o “*entregar*”, en aquellos casos en los que además del propio acto escriturario, existan otras prestaciones pendientes e incluso potencialmente impeditivas de dicha obligación de hacer (v.gr. obras u otros trabajos sin concluir, aprobaciones o certificaciones administrativas, trámites catastrales, mensura y/o su escritura declarativa, constitución del derecho real de propiedad horizontal con la consiguiente división jurídica del inmueble —cfr. art. 2037 y sigs. del CCyC—, reglamento de copropiedad, habilitación de servicios, etc.).

El mayor o menor avance de las obras o su terminación, la tradición material y el ejercicio actual de la posesión sobre de las unidades o lotes (o no), la inexistencia de consorcio de copropietarios (o bien su existencia solo de hecho) y/o cualquier otra

circunstancia que se quiera considerar, no permiten —ahora— desconocer el derecho que tiene cada acreedor que, durante el período informativo concursal, haya insinuado con éxito un crédito sustentado en un boleto de compraventa que reúne los recaudos legales para su oponibilidad. En tales condiciones, no hay distinción posible ni soluciones diversas a las que recurrir; siempre —y a todos ellos— se les deberá reconocer el derecho a obtener la escritura (obligación de hacer recíproca) y ordenarse que dicho acto se otorgue. Sobre lo que pueda suceder después, no es momento de ocuparse.

En esa inteligencia, y más allá de cualquier pronóstico razonable por la evidente gravedad de los incumplimientos de la deudora, entiendo que es prematuro y aventurado asumir ya una imposibilidad definitiva de escriturar las unidades funcionales prometidas a quienes —aun como cosa futura— compraron inmuebles en ciertos emprendimientos (v.gr. Vivo Confluencia Etapa II, IV, V, VIII).

Por eso mismo, no avalo la conversión dineraria definitiva que para ese tipo de compradores/acreedores propone la sindicatura, diferenciándolos de otros con un título semejante (boleto oponible al concurso). Todos ellos, sin duda han confiado en obtener un inmueble, no una indemnización.

Aquella solución, no solo contradice el pedido verificadorio (escriturar), sino que impone una novación objetiva (dar dinero) que, cuanto menos en el plano declarativo formal, y en mi concepto innecesariamente, frustra en forma definitiva el interés del acreedor en obtener el cumplimiento específico o *in natura* de la prestación que constituye el objeto principal de la relación obligacional del caso (transmisión de dominio).

Incluso, aprecio que asumir derechamente la frustración contractual, como propone la sindicatura, va en contra del propósito declarado por la concursada en su presentación inicial, donde refirió —con relación a los adquirentes por boleto— que *“es de fundamental importancia para la sociedad poder dar una solución valedera a este grupo de acreedores sociales que permita el otorgamiento de la posesión y la escrituración final de las unidades salvaguardando tanto los intereses de estos acreedores como los de la sociedad.”*.

2.5.4.- En línea con el razonamiento que vengo siguiendo y la postura anticipada (parcialmente discordante con la opinión de la sindicatura), el criterio que adoptaré,

como decisión de gestión concursal, será único para todos aquellos acreedores se hayan insinuado al pasivo como titulares de un boleto de compraventa oponible.

En todos esos casos, sin importar el tipo de inmueble comprometido, el emprendimiento en el cual se ubique y su estado de desarrollo o avance, y ya sea que haya mediado o no entrega de la posesión (tradición material), se declarará admisible la acreencia insinuada con carácter quirografario y, en su mérito, la concursada V.M. S.R.L. deberá otorgar la respectiva escritura traslativa de dominio, con el correlato de cumplimiento por parte del comprador del saldo precio, si lo hay, o la constitución de la respectiva garantía (cfr. art. 146 LCQ y art. 1171 CCyC).

Dado que de ese modo los acreedores quirografarios con derecho a escriturar quedan habilitados en sentido formal para obtener su cumplimiento *in natura*, bien podría pensarse, como lo hacen algunos juristas, que esas acreencias tendrían que excluirse a los efectos del cómputo de las mayorías. Sin embargo, ya señalé que no se procederá de esa manera en este complejo procesal concursal.

Por el contrario, se efectuará la conversión dineraria de la obligación de hacer (cfr. art. 19 LCQ), según lo recomendado por la sindicatura en su informe, también con un sólido sustento doctrinario y jurisprudencial.

A su vez, se trata de una variante que, en rigor, se condice con las propias exigencias de la concursada en cuanto a la necesaria conversión de las deudas no dinerarias —y expresamente respecto de las obligaciones de hacer: escriturar—, aunque es cierto que, en su planteamiento, introduce ciertos matices o rigorismos interpretativos que ya han sido desestimados (punto 2.4).

Entonces, optaré por convalidar la conversión de tales obligaciones (escriturar) según la metodología y los valores de mercado establecidos por la sindicatura, al solo efecto de la votación —conformidades— y el consiguiente computo de mayorías en el período de exclusividad, ante las posibles propuestas de acuerdo preventivo.

Reiterando que, ese valor de referencia asignado con ese exclusivo fin práctico concursal, no consolida ningún derecho personal dinerario ni sustituye a la prestación de escriturar.

En definitiva, en tanto así lo hayan pedido, todos los acreedores con boletos oponibles conservan el derecho a la escrituración (tutela en especie); la diferencia de avances de obra, entrega de posesión y cualquier otra, influye en las condiciones y probabilidades de cumplimiento, no en la

existencia del derecho.

Todos ellos, además, cuentan con capital asignado exclusivamente para mayorías, preservándose así su incidencia concursal a través del derecho fundamental como acreedores quirografarios para aceptar o no las condiciones de cumplimiento que pudiera ofrecer la concursada.

Bajo este esquema, considero que se acentúa la protección de los consumidores adquirentes y, en particular, evita que el grupo más vulnerable (quienes compraron unidades aún no habitables y representan una gran parte del pasivo real) sea forzado de oficio y con dudosas posibilidades reales de concreción, a “conformarse” con el reconocimiento declarativo de un crédito dinerario, cuando su interés primario es la vivienda, no la indemnización sustitutiva.

En esta lógica, insisto en señalar que no corresponde en esta etapa (art. 36 LCQ), en ningún caso, asumir y menos aún declarar definitivamente que esa prestación será imposible, sino que ello deberá evaluarse, respetando la autonomía de la voluntad de los propios interesados, en la fase de negociación y ejecución del acuerdo, o bien en la eventual quiebra de la deudora. Difiriéndose para ese contingente estado falencial la consideración de las posibilidades y alternativas para concretar judicialmente la escrituración o, en los casos que deba asumirse su frustración definitiva por imposibilidad física o jurídica, determinarse —recién entonces— el respectivo crédito por el equivalente en dinero.

Por ahora, no cabe descartar —sino alentar y esperar— soluciones que preserven la coherencia estructural del emprendimiento “Vivo Confluencia” (en todas sus etapas), concebido como un fenómeno físico, jurídico y económico unitario. Ello, desde que ya se vislumbra la complejidad que podría asumir la etapa liquidativa frente a una eventual quiebra de la desarrolladora, en la medida en que, sobre una misma fracción mayor, deberían compatibilizarse —por hipótesis— subastas, reservas de superficie y el cumplimiento diferenciado de obligaciones escriturarias, entre otras posibles contingencias de difícil resolución práctica.

2.6.- Créditos reconocidos en procesos individuales en sede extraconcursal.

En esta instancia de verificación tempestiva, existen ciertos acreedores cuyos créditos fueron reconocidos en sede judicial, quienes insinúan —algunos junto a la obligación de escriturar—, la obligación de dar sumas de dinero, por lo que la causa queda acreditada con la presentación de la sentencia firme y consentida.

2.7.- Juicios de conocimiento en trámite.

En esta resolución no corresponde pronunciarse en ningún sentido —estimatorio o desestimatorio— sobre aquellas solicitudes de verificación (o presentaciones ante la sindicatura) referidas a pretensiones que fueron deducidas en juicios de conocimiento que continúa en trámite, en tanto su suspensión no fue solicitada por el respectivo acreedor. Tales procesos no están sujetos al fuero de atracción (art. 21 LCQ). Recién obtenida y firme una sentencia favorable, podrá el acreedor insinuarse en el pasivo concursal mediante el procedimiento del art. 56 LCQ.

2.8.- Arancel.

Sobre el arancel que el acreedor debe pagar a la sindicatura (art. 32 de la LCQ) el criterio asumido es que se reconocerá con carácter quirografario.

3.- Pronunciamiento sobre cada uno de los créditos informados por la sindicatura (legajos individuales).

Legajo Nro. 1 - BERTALOT MARIO FERNANDO: Se comparte el análisis y lo aconsejado por la sindicatura en cuanto a la acreditación de la causa, monto y calidad del crédito.

Como surge del informe individual, la acreencia consiste en astreintes o sanciones conminatorias impagas, impuestas en los autos “Bertalot Mario c/ VM S.R.L. s/ Cumplimiento de Contrato” (Expte. N° 529225/20), por resolución firme y consentida de fecha 21/3/23. Las mismas se devengaron hasta el 22/8/24, fecha en la cual VM S.R.L. entregó la posesión de las unidades funcionales objeto del boleto de compraventa y de la sentencia de condena pronunciada en el referido proceso judicial.

La actora solicitó el cese de las astreintes, lo que así es decidido por providencia de fecha 4/9/24. Se practicó planilla de liquidación y fue aprobada por providencia del 22/10/24. Se inició el proceso de ejecución, el que fue suspendido por la apertura del concurso. Tal como remarca el síndico, la discusión fue amplia y cada parte pudo ejercer su derecho en el proceso, todo en fecha anterior al concurso.

El crédito fue impugnado por la concursada (art. 34 LCQ). Eventualmente solicitó la suspensión o morigeración de las astreintes.

No puede pasarse por alto la manifestación de la deudora sobre la fecha de su cesación de pagos: 29 de julio de 2025. Ello denota que en el momento en que se impusieron las sanciones (2023) y se aprobó su liquidación (2024), estaba técnicamente in bonis (solvente).

Ello se refuerza por el hecho de que en el expediente de origen, en el cual se impusieron las astreintes, ni tampoco luego en el incidente en el que tramitó la

ejecución de tales sanciones, la deudora jamás pidió que se dejen sin efecto o bien que se morigeren.

A su vez, la afirmación de la concursada en cuanto a que la obligación que dio origen a la imposición de las sanciones conminatorias ha sido, no su rebeldía, desobediencia o negligencia, sino la imposibilidad material objetiva y ajena a su voluntad, no tiene su correlato comprobable, al menos en esta instancia.

Por otro lado, su apreciación sobre la supuesta “hostilidad” del acreedor no supera su propia subjetividad, en tanto —por hipótesis— también y mucho antes puede estimarse hostil la falta de cumplimiento oportuno de las obligaciones asumidas por la empresa, incluso después de una sentencia judicial que la condenó a hacerlo.

Es cierto que, por el carácter provisorio, mutable y revocable de las astreintes (no pasan en autoridad de cosa juzgada), incluso el juez concursal pueda revisarlas, reducirlas y/o dejarlas sin efecto (cfr. arts. 804 CCyC y 35 CPCC). Sin embargo, para que ello eventualmente ocurra el deudor debe justificar total o parcialmente su proceder. Justificación que, reitero, no se evidencia con la suficiencia necesaria, dentro del marco probatorio limitado propio de esta etapa concursal.

Remarco que las astreintes se devengaron, se liquidaron y quedaron firmes antes de la fecha de cesación de pagos declarada y, por supuesto, antes de la presentación en concurso. Si la deudora tenía capacidad económica (según sus propios estados contables previos a julio de 2025) y optó por litigar, consentir las liquidaciones de 2024 y mantener su postura obstativa, pretender borrar esa deuda mediante el concurso posterior incluso podría entenderse como una conducta contradictoria y abusiva (art. 10 CCyC). Por lo tanto, será su carga en una posible revisión (art. 37 LCQ) demostrar que ello no ha sido de ese modo, sino en el contexto que aduce y podrá, en su caso, ser valorado.

En consecuencia, **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Mario Fernando BERTALOT, por la suma de PESOS CIENTO CUARENTA MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES con 21 CENTAVOS (\$140.244.863,21) —incluido el arancel del art. 32 LCQ—, como QUIROGRAFARIO.

Legajo Nro. 2 - BERTALOT MARIO FERNANDO: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura, tanto en lo relativo a la pretensión del acreedor de verificar su crédito o derecho a obtener la escritura

traslativa de dominio de las unidades funcionales del edificio Custo San Juan adquiridas, como así también en lo que respecta al crédito dinerario insinuado, por multas y daño punitivo, reconocido mediante la sentencia de condena —firme y ejecutoriada— pronunciada en el proceso judicial caratulado “Bertalot Mario Fernando c/ VM S.R.L. s/ Cumplimiento de Contrato” (Expte. N° 529225/20).

También se comparte la opinión y los fundamentos de la sindicatura que sirven para rebatir la impugnación deducida por la concursada (art. 34 LCQ). En efecto, la circunstancia denunciada por la deudora, en cuanto a que la obligación principal insinuada se encuentra a la vez reclamada a un tercero que reconoció o asumió embargos —Sumin SRL—, mediante una vía judicial idónea y actualmente activa.

Sobre el punto, encuentro acertado lo afirmado por el síndico sobre la naturaleza concurrente de sendas obligaciones (art. 850 CCyC), que supone la misma deuda pero con distinta causa por la cual los obligados deben responder: la concursada por la sentencia recaída en el Expte. N° 529225/20, y Sumin S.R.L. por el reconocimiento de los embargos inscriptos en la escritura N° 48 que se cita en el informe individual.

La duplicación potencial de cobro que esgrime la concursada es ineficaz para excluir del pasivo concursal el crédito insinuado por Bertalot y, por consiguiente, su carácter de acreedor de V.M. S.R.L., por cuánto y con qué carácter (tal, justamente, el objeto propio de esta sentencia).

Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia.

En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Mario Fernando BERTALOT, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del Edificio Custo San Juan adquiridas (UF 10 B piso 4to. y cochera 11). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S214.000 equivalentes a PESOS DOSCIENTOSNOVENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL (\$297.460.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026.

Asimismo, en cuanto a la obligación dineraria, **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito por PESOS CUARENTA MILLONES CIENTO

NOVENTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTIUNO (\$40.191.321) —incluido el arancel del art. 32 LCQ— como QUIROGRAFARIO.

Legajo Nro. 3 - SICCARDI MARIELA DEL VALLE: Se comparte el análisis y lo aconsejado por la sindicatura en cuanto a la acreditación de la causa, monto y calidad del crédito. Todas las acreencias insinuadas por la solicitante, por obligación de hacer (escriturar) y dinerarias, derivan del negocio originario —permuta de inmueble donde se asienta el edificio Custo San Juan— y su incumplimiento por parte de la concursada (obligada a entregar unidades funcionales a la cocontratante), siendo los títulos justificativos del crédito las respectivas sentencias o resoluciones firmes de los procesos preconcursales “Siccardi Mariela del Valle c/ VM S.R.L. s/ Cumplimiento de Contrato” (Expte. N° 526230/19) y el posterior incidente de ejecución de sentencia (Expte. N° 34164/2023).

Como remarca la sindicatura, las liquidaciones presentadas fueron impugnadas, readecuadas y finalmente aprobadas por resolución judicial que se encuentra firme.

La objeción actual de la deudora, sobre el alcance, rubros e importes reconocidos en el juicio preconcursal es jurídicamente improcedente, en tanto implica un intento —ineficaz— de afectar la cosa juzgada y desnaturalizar el título que, precisamente, habilita la verificación.

Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia.

En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), y conforme a lo decidido por sentencia judicial firme, cabe reconocer también en este concurso la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Mariela del Valle SICCARDI, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales y complementarias del Edificio Custo San Juan adquiridas (UF Dpto. C piso 4to. y cochera 9; UF Dpto. A piso 5to. y cochera 10; UF Dpto. B piso 5to. y cochera 15; UF Dpto C piso 5to. y cochera 16; UC Baulera 1 y UC Baulera 2). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S916.000 equivalentes a PESOS UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL CENTAVOS (\$1.273.240.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Asimismo, siguiendo también la opinión técnica de la sindicatura, se declara **ADMISIBLE** el crédito dinerario insinuado por la misma solicitante, por la suma de PESOS CIENTO CINCUENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS CINCO CON NOVENTA Y DOS CENTAVOS (\$157.451.905,92) —incluido el arancel del art. 32 LCQ— como QUIROGRAFARIO.

Legajo Nro. 4 – ESTRADA MERINO MATIAS y otra: Se coincide parcialmente con el análisis y las consideraciones de la sindicatura, y no con lo aconsejado (conversión definitiva de la obligación de hacer, cfr. art. 19 LCQ). Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Matías Esteban ESTRADA MERINO y Mariana PEREA GARCIA, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA IV adquiridas (UF. 2-A8 y cochera 16), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S170.000 equivalentes a PESOS DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS MIL (\$236.300.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 5 – CAIRE CARINA CARLA: Con relación al crédito insinuado por la letrada en concepto de honorarios, IVA e intereses, se comparte la opinión y lo aconsejado por la sindicatura, en particular el recálculo de intereses y el monto determinado.

En su impugnación, la concursada cuestiona la base regulatoria utilizada en el proceso principal de origen ("Siccardi Mariela del Valle c/ VM S.R.L. s/ cumplimiento de contrato", Expte. 526230/2019).

En particular, pone en duda la procedencia de que dicha base, además del valor de las unidades funcionales y cocheras, se haya integrado con el monto reconocido a la parte actora en concepto multa contractual por la demora en la entrega de las inmuebles comprometidos y, también, por daño punitivo.

A lo que agrega que, al regular los honorarios en cuestión sobre el monto base así

conformado, no se consideró el tope previsto en el art. 730 del CCyC.

Aduce que, junto con los demás emolumentos regulados en el mencionado proceso, excederían el 25% dispuesto en la norma citada. Agrega que la firmeza de esa regulación no purga el exceso en sede concursal. Cita jurisprudencia en apoyo de postura y pone de resalto las facultades del juez del concurso para reducir los montos que excedan ese límite legal de responsabilidad por costas. Como señala la sindicatura, este planteo no fue propuesto ni en la causa principal ni en la ejecución.

El porcentaje de regulación en la primera instancia a favor de la pretensa acreedora ascendió al 16%, *"tomando como base el valor cuatro unidades funcionales, respectivas cocheras y dos bauleras...determinado con el procedimiento que prevé el art. 24 de la ley 1594, más el monto del capital de condena e intereses..."*. El monto de condena al que se hace mención, aparte del valor de los inmuebles, es el que fue admitido por cláusula penal y daño punitivo. En ese aspecto la sentencia de grado fue confirmada por la Cámara de Apelaciones (20/3/2024). Se trata, entonces, de una cuestión preconcursal firme y ejecutoriada, alcanzada por la inmutabilidad propia de la cosa juzgada. Por ende, no procede su revisión en el concurso, como intenta la deudora.

Tampoco procede la pretendida aplicación del límite de responsabilidad por costas del art. 730 del CCyC, opuesto —recién— en el período informativo concursal (art. 34 LCQ). Aún en caso de comprobarse sus presupuestos, el concurso no reabre la posibilidad de oponer dicho límite si la oportunidad procesal ya precluyó en la etapa individual y los honorarios quedaron firmes y —como en este caso— fueron ejecutados por su monto total (Expte. 34435/2025), siendo las respectivas sentencias o resoluciones firmes de los procesos preconcursales los títulos justificativos del crédito que se solicita verificar (cfr. art. 32 LCQ).

Además, lo dispuesto en el art. 730 del CCyC no extingue ni reduce la obligación en sí misma. El proceso universal, se reitera, no es una vía para subsanar las negligencias u omisiones defensivas cometidas en los juicios individuales, donde, en todo caso, debió canalizarse la discusión, con la debida contradicción con la acreedora profesional. Así, el crédito de la letrada ingresa al concurso y se mantiene con la impronta de la regulación y liquidación firme.

En línea con lo expuesto, la doctrina obligatoria del TSJ de esta provincia es clara en cuanto a que la eventual aplicación de la normativa en análisis —art. 730 CCyC— no solo requiere pedido de parte, sino además que la oportunidad para hacer valer el límite no puede ir más allá de la etapa de ejecución de sentencia (cfr. STJRNS1 Se.

102/19 “Mourelle”, entre otros).

En consecuencia, **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Carina Carla CAIRE por la suma de PESOS DOSCIENTOS ONCE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS DIECISIETE CON OCHENTA Y DOS CENTAVOS (\$211.578.317,82) —incluido el arancel del art. 32 LCQ—, como QUIROGRAFARIO.

Legajo Nro. 6 – CAIRE CARINA CARLA: Se comparte lo aconsejado por la sindicatura. La concursada no impugna propiamente la liquidación de honorarios e intereses, sino que, en rigor, considera aplicable y solicita su prorratio. Aduce que, junto con los demás emolumentos regulados en el proceso de origen, excederían el 25% dispuesto en el art. 730 del CCyC. Agrega que la firmeza de la regulación en en aquel proceso de origen no purga el exceso en sede concursal. Cita jurisprudencia en apoyo de postura y pone de resalto las facultades del juez del concurso para reducir los montos que excedan ese límite legal de responsabilidad por costas.

Como señala la sindicatura, este planteo no fue propuesto ni en la causa principal ("Bertalot...c/ VM S.R.L." Expte. N° 529225/20), ni en el incidente de ejecución de honorarios ("Caire...c/ VM S.R.L." Expte. 4196/2023). El porcentaje de regulación en la primera instancia a favor de la pretensa acreedora ascendió al 16%. Tanto la regulación como la planilla de liquidación adquirieron firmeza.

En tales circunstancias, resulta aplicable lo ya expuesto al tratar el crédito anterior de la misma letrada (legajo 5), en cuanto a que el concurso no reabre la posibilidad de oponer el límite si la oportunidad procesal ya precluyó en la etapa individual y los honorarios quedaron firmes y —como en este caso— fueron ejecutados por su monto total, siendo las respectivas sentencias o resoluciones firmes de los procesos preconcursales los títulos justificativos del crédito que se solicita verificar (cfr. art. 32 LCQ).

A fin de evitar reiteraciones innecesarias, me remito y doy por reproducido lo demás ya expuesto sobre el legajo 5 de la misma acreedora.

En consecuencia, **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Carina Carla CAIRE por la suma de PESOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES VEINTISIETE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES CON TREINTA Y TRES CENTAVOS (\$58.027.593,33) —incluido el arancel del art. 32 LCQ—, como QUIROGRAFARIO.

Legajo Nro. 7 - GARCIA SGALIPPA LUCIANA: El pedido de verificación es por el crédito insinuado a obtener la entrega, posesión y escritura traslativa de dominio de una unidad funcional del Edificio Mido II. Examinado el legajo, se comparte el análisis y las conclusiones de la sindicatura, en particular la señala ausencia del requisito de fecha cierta del boleto de compraventa presentado por la pretensa acreedora (cfr. art. 1171 CCyC). A su vez, se tiene en cuenta lo advertido por el síndico sobre los recibos adjuntados y la mención de la entrega de una camioneta como parte de pago, pero sin prueba categórica del traspaso patrimonial. En consecuencia, **RESUELVO** declarar **INADMISIBLE** en esta instancia el crédito insinuado por Luciana SGALIPPA GARCIA.

Legajo Nro. 8 – GARCIA ADRIAN: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Adrián GARCIA, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de la unidad funcional del Edificio Custo San Juan adquirida (UF 2 A piso 4to.). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S123.000 equivalentes a PESOS CIENTO SETENTA MILLONES NOVECIENTOS SETENTA MIL (\$170.970.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 9 – SCHENKEL MARA LIS y otro: Se coincide parcialmente con el análisis y las consideraciones de la sindicatura, y no con lo aconsejado (conversión definitiva de la obligación de hacer, cfr. art. 19 LCQ). Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Mara Lis SCHENKEL y Mauro Esteban Lionel RETAMOZA, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA IV

adquiridas (UF. 2-A6 y cochera 11), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S170.000 equivalentes a PESOS DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS MIL (\$236.300.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 10 – DAWIDOWICZ ALEXIS CHRISTIAN: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura respecto de ambos créditos insinuados por el solicitante. Resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Alexis Christian DAWIDOWICZ, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de la fracción de terreno del Loteo Don Ricardo adquirida, 03-C-04 (300m²), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S15.000 equivalentes a PESOS VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL (\$20.850.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026. En cambio, por carecer de fecha cierta el restante boleto de compraventa presentado por el solicitante, referido al lote B-17 del Complejo Vivo Confluencia, se declara **INADMISIBLE** el crédito insinuado al respecto (obligación de hacer: escrituración).

Legajo Nro. 11 – TORRES LUCIA: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Lucía TORRES, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de la fracción de terreno del Loteo Don Ricardo adquirida, 03-B-24 (350m²), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S17.500 equivalentes a PESOS VEINTICUATRO

MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL (\$24.325.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 12 – LAMAS ROCIO S. y otro: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Rocío Soledad LAMAS y Carlos Gabriel ELENA, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de la fracción de terreno del Loteo Don Ricardo adquirida, C-03-05 (300m2), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S15.000 equivalentes a PESOS VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL (\$20.850.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 13 – HERRERA PABLO HERIBERTO: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad de los respectivos boletos de compraventa (o títulos equiparables), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Pablo Heriberto HERRERA, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las cuatro fracciones de terreno del Loteo Don Ricardo adquiridas, N° 03-B-08; N° 03-B-09; N° 03-B-25 y N° 03-B-26 (todas de 350m2), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S70.000 equivalentes a PESOS NOVENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS MIL (\$97.300.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 14 – PFEFFER MARIA ADELA y otro: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan

aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de María Adela PFEFFER y Mariano Sergio Enrique SCHROH, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del Edificio Custo San Juan adquiridas (UF 24 D piso 7mo. y cochera 4), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S221.000 equivalentes a PESOS TRESCIENTOS SIETE MILLONES CIENTO NOVENTA MIL (\$307.190.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 15 – BROGGI VIVIANA SOLEDAD y otra: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Viviana Soledad BROGGI y María Cecilia BROGGI, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del Edificio Custo San Juan adquiridas (UF 12 D piso 4to. y cochera 1), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S221.000 equivalentes a PESOS TRESCIENTOS SIETE MILLONES CIENTO NOVENTA MIL (\$307.190.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 16 – VILLEGAS RASP ALFREDO RAFAEL: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO**

declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Alfredo Rafael VILLEGAS RASP, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de la unidad funcional del Edificio Custo San Juan adquirida (UF 9 A piso 4to.), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S123.000 equivalentes a PESOS CIENTO SETENTA MILLONES NOVECIENTOS SETENTA MIL (\$170.970.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 17 - SOTO SERVICIOS INDUSTRIALES S.R.L.: Se comparte íntegramente el análisis y la conclusión de la sindicatura. La mencionada sociedad pide verificar un crédito consistente en la obligación de escriturar varias unidades y cocheras del edificio de calle San Juan 1730 (Custo San Juan), fundado en boletos suscriptos por la concursada y por J.A.S. S.R.L. La peticionante sostiene que es continuadora jurídica de J.A.S. S.R.L. por una escisión/fusión, acompañando acuerdos y anexos; sin embargo, como indica el órgano concursal, de esa documentación surge que J.A.S. S.R.L. no se disolvió y que en el Anexo de “Bienes Inmuebles” no figuran los derechos derivados de los boletos invocados. Por ende, no se acredita en esta instancia una cadena regular de transmisión patrimonial que justifique la titularidad de la insinuante sobre los derechos que pretende hacer valer. Es correcto, además, el tratamiento y lo señalado por la sindicatura sobre la legitimación de los impugnantes de esta acreencia. En consecuencia, **RESUELVO** declarar **INADMISIBLE** el crédito insinuado por SOTO SERVICIOS INDUSTRIALES S.R.L.

Legajo Nro. 20 – AQUINO DANIELA ANDREA: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Daniela Andrea AQUINO, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del Edificio Custo San Juan adquiridas (UF 25 A piso 8vo. y cochera 2), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S292.000 equivalentes a PESOS CUATROCIENTOS CINCO MILLONES

OCHOCIENTOS OCHENTA MIL (\$405.880.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 21 – ART RIO NEGRO: Siguiendo el análisis y los importes determinados por la sindicatura, **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito de naturaleza fiscal —Impuesto sobre los Ingresos Brutos, Impuesto de Sellos, Impuesto Inmobiliario, Automotor, Multas automáticas e intereses— a favor de la Agencia de Recaudación Tributaria de Río Negro (ART), por la suma de PESOS TRES MILLONES QUINIETOS TREINTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS (\$3.534.444,67), con PRIVILEGIO GENERAL (art. 246 inc. 4) y, además, por la suma de PESOS TRES MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA CON OCHENTA Y DOS CENTAVOS (\$3.637.830,82) —incluido el arancel del art. 32 LCQ—, como QUIROGRAFARIO.

Legajo Nro. 22 - GRUPO FIDUS: Se comparte el análisis y las conclusiones de la sindicatura, en particular la señala ausencia de fecha cierta de los dos (2) boletos de compraventa presentados por la pretensa acreedora de obligación de escriturar. En consecuencia, **RESUELVO** declarar **INADMISIBLE** el crédito insinuado por GRUPO FIDUS BRUKER DE ASESORES DE SEGUROS S.A.

Legajo Nro. 25 – LAPUENTE MARIA AMELIA: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de María Amelia LAPUENTE, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA III adquiridas (UF. 3-B7 y cochera 5), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S125.000 equivalentes a PESOS CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL (\$173.750.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 26 – LAPUENTE MARIA AMELIA: Aparte de la

pretensión tratada en el legajo anterior, esta acreedora insinúa un crédito de \$977.738,52 por multas devengadas por incumplimiento contractual. Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura, puesto que no se desprende de la documentación el monto pretendido —que surgiría de un acuerdo no acompañado—, lo que amerita una instancia de mayor conocimiento y prueba. En consecuencia, **RESUELVO** declarar **INADMISIBLE** el crédito dinerario insinuado por María Amelia LAPUENTE.

Legajo Nro. 27 – LAPUENTE FEDERICO: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Federico LAPUENTE, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de la fracción de terreno del emprendimiento (loteo) Vivo Confluencia adquirida (Lote 10, sup. aprox. 292,86 m2), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S35.000 equivalentes a PESOS CUARENTA Y OCHO MILLONESSEISCIENTOS CINCUENTA MIL (\$48.650.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 28 - LEON VICTOR MANUEL: El crédito insinuado es por la obligación de escriturar un lote de terreno (292,86 m2) del emprendimiento Vivo Confluencia. Examinado el legajo, se comparte el análisis y las conclusiones de la sindicatura, en particular la señalada contradicción o inconsistencia entre los instrumentos acompañados —v.gr. "recibo" (24/8/2022) y "boleto de compraventa" 21/10/2022— respecto del precio de la operación, la cual amerita mayor prueba para delimitar el derecho en su extensión. En consecuencia, **RESUELVO** declarar **INADMISIBLE** en esta instancia el crédito insinuado por Víctor Manuel LEON.

Legajo Nro. 29 – MASTRANGELO SEBASTIAN: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos

legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Sebastián MASTRANGELO, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA III adquiridas (UF. 3-D1 y cocheras 22 y 17), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S220.000 equivalentes a PESOS TRESCIENTOS CINCO MILLONES OCHOCIENTOS MIL (\$305.800.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 30 – MASTRANGELO RUBEN DARIO: Téngase presente. No corresponde pronunciarse en esta instancia pronunciarse sobre la acreencia insinuada por este acreedor, pues su pedido de verificación se funda en la sentencia dictada en los autos "Mastrángelo Rubén Darío c/ VM SRL s/ cumplimiento de contrato" (Expte. N° 553146/2023-JC2NQN), la que —a la fecha del pedido de verificación— carece de firmeza por haber sido apelada. Sin que incida, a los fines de la presente resolución, la fuerza ejecutoria de dicha sentencia en primera instancia, por el efecto devolutivo con que fue concedió el recurso (no equiparable a la cosa juzgada).

En caso de sobrevenir la titularidad de su derecho por sentencia firme, y con la extensión que esta determine, el acreedor podrá promover incidente en los términos del art. 56 último párrafo de la LCQ.

Va de suyo que el hecho de que no se admita ahora el crédito ni siquiera como eventual, tampoco implica declararlo inadmisibile (con los consiguientes efectos previstos en el art. 37 de la LCQ, que podría conllevar, en caso de no iniciarse revisión, a que quede firme el rechazo y no pueda por ejemplo incoarse una verificación tardía). Sino que, conforme explica Casadío Martínez, para supuestos como el aquí analizado, se estima que el juez no debe expedirse —la declaración de inadmisibilidad es en definitiva una forma de expedirse— sino que debe limitarse a tener presente el crédito como reserva a todas las posibles ulterioridades del proceso. (DCCyE 2014, diciembre,9; Cita Online: AR/DOC/4258/2014).

Legajo Nro. 31 – PINTO VANESA AYELEN: Pretende la verificación de un crédito por obligación de escriturar una fracción de terreno del emprendimiento (loteo) Vivo Confluencia. Se coincide con el análisis documental, las consideraciones y

lo aconsejado por la sindicatura. La solicitante no identifica en su presentación el lote objeto del negocio y del consiguiente pedido de verificación. En la documental aportada —recibo imputado a "prima" (2/9/2022) y boleto de compraventa (9/2/2023)— no coincide el número de lote, ni el precio. La pretensión amerita una instancia de mayor conocimiento y prueba, principalmente para establecer la extensión del derecho. Por ende, **RESUELVO** declarar **INADMISIBLE** el crédito insinuado por Vanesa Ayelén PINTO.

Legajo Nro. 32 – LUDUEÑA MARIA CELESTE: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de María Celeste LUDUEÑA, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del Edificio Custo San Juan adquiridas (UF 6 B piso 3ero y cochera 7), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S214.000 equivalentes a PESOS DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL (\$297.460.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 32 BIS - NICOLINO DIEGO ALEJANDRO: Se coincide parcialmente con el análisis y las consideraciones de la sindicatura, y no con lo aconsejado (conversión definitiva de la obligación de hacer, cfr. art. 19 LCQ). Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Diego Alejandro NICOLINO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA II adquiridas (UF. 2-C1 y cochera 4), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S195.000

equivalentes a PESOS DOSCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES CINCUENTA MIL (\$271.050.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026. En cuanto al restante crédito dinerario insinuado (\$20.684.226,09), se coincide con la opinión de la sindicatura en sentido que de la documentación adjunta no surge clara la determinación del monto del crédito, valor de la multa, imputaciones, etc, todo lo que amerita una mayor prueba. Por ende, se declara **INADMISIBLE** en esta instancia el crédito dinerario insinuado en concepto de multa e intereses.

Legajo Nro. 33 – BANINO MARCELA BEATRIZ. Se comparte el recálculo efectuado por la sindicatura (al 28/8/2025) y la exclusión de los aportes a Caja Forense (Ley 869) fundado en la falta de legitimación de la insinuante. En consecuencia, **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Marcela B. BANINO, por la suma de PESOS TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS (\$336.890,75) —incluido el arancel del art. 32 LCQ—, como QUIROGRAFARIO.

Legajo Nro. 34 – CALA LESINA GASTON: **RESUELVO** declarar **VERIFICADO** el crédito a favor Gastón CALA LESINA, por la suma de PESOS CIENTO OCHENTA MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA (\$180.558.770) —incluido el arancel del art. 32 LCQ—, como QUIROGRAFARIO.

Legajo Nro. 35 – VIDELA HORACIO FABIAN: **RESUELVO** declarar **VERIFICADO** el crédito a favor de Horacio Fabián VIDELA, por la suma de PESOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SEIS (\$57.788.806) —incluido el arancel del art. 32 LCQ—, como QUIROGRAFARIO.

Legajo Nro. 36 – CICCONE VICTOR JAVIER: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Víctor Javier CICCONE, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA III adquiridas (UF. 3-D3 y

cocheras 20 y 15), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S220.000 equivalentes a PESOS TRESCIENTOS CINCO MILLONES OCHOCIENTOS MIL (\$305.800.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 37 – SQUETINO JOSE OSCAR: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad de los respectivos boletos de compraventa (o títulos equiparables), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de José Oscar SQUETINO, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las dos fracciones de terreno del Loteo Don Ricardo adquiridas, 02-B-24 y 02-B-25 (ambas de 350m²), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S35.000 equivalentes a PESOS CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL (\$48.650.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026. Se aclara que se rectificó de oficio el monto fijado por la sindicatura por haberse advertido una diferencia numérica en cuanto a la superficie computada de los lotes.

Legajo Nro. 38 – OXAGARAY LILIANA ROSARIO: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Liliana Rosario OXAGARAY, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA I adquiridas (UF. 1-A9 y cochera 6), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación

—conformidades— se fija en U\$S170.000 equivalentes a PESOS DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS MIL (\$236.300.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 40 - UOCRA: RESUELVO declarar **VERIFICADO** el crédito a favor de Unión Obrera de la Construcción de la República Argentina (U.O.C.R.A.), por la suma de PESOS UN MILLON QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SESENTA Y SEIS CON DIEZ CENTAVOS (\$1.599.066,10) —incluido el arancel del art. 32 LCQ—, como QUIROGRAFARIO.

Legajo Nro. 41 - OSPECON: RESUELVO declarar **VERIFICADO** el crédito a favor de Obra Social del Personal de la Construcción (O.S.Pe.Con), por la suma de PESOS CIENTO CUARENTA MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE CON CUARENTA Y SIETE CENTAVOS (\$140.157,47), con PRIVILEGIO GENERAL (art. 246 inc. 4) y, además, por la suma de PESOS SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE CON NOVENTA Y TRES CENTAVOS (\$656.787,93) —incluido el arancel del art. 32 LCQ—, como QUIROGRAFARIO.

Legajo Nro. 50 – ARBILLA CARINA y otra: Téngase presente. No corresponde en esta instancia pronunciarse sobre la acreencia insinuada por Amancay Carina ARBILLA y Sandra Edith GARCIA, pues su pedido de verificación —por cumplimiento de contrato y multas pactadas (Edificio Mido II)—, coexiste con el proceso judicial “Arbilla Amancay Carina y otros c/ VMS.R.L. s/ Cumplimiento de Contrato” (Expte. N° 558095/24-JC1NQN) promovido por la misma causa y el que han optado por continuar, en los términos del art. 21, segundo párrafo apartado 2 LCQ.

En caso de sobrevenir la titularidad de su derecho por sentencia firme, y con la extensión que esta determine, las acreedoras podrán promover incidente en los términos del art. 56 último párrafo de la LCQ.

Va de suyo que el hecho de que no se admita ahora el crédito ni siquiera como eventual, tampoco implica declararlo inadmisibile (con los consiguientes efectos previstos en el art. 37 de la LCQ, que podría conllevar, en caso de no iniciarse revisión, a que quede firme el rechazo y no pueda por ejemplo incoarse una verificación tardía). Sino que, conforme explica Casadío Martínez, para supuestos como el aquí analizado, se estima que el juez no debe expedirse —la declaración de inadmisibilidad es en definitiva una forma de expedirse— sino que debe limitarse a tener presente el crédito como reserva a todas las posibles ulterioridades del proceso. (DCCyE 2014,

diciembre,9; Cita Online: AR/DOC/4258/2014).

Legajo Nro. 51 – SALDAÑA ANGEL WALTER: Sin perjuicio de la ausencia de impugnaciones (art. 34 LCQ), comparto el criterio adoptado por la sindicatura sobre la graduación del crédito. Por ende, **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Ángel Walter SALDAÑA, por la suma de PESOS CINCO MILLONES SETENTA Y SEIS MIL CUARENTA Y CUATRO CON CINCUENTA Y OCHO CENTAVOS (\$5.076.044,58) —incluido el arancel del art. 32 LCQ—, como QUIROGRAFARIO.

Legajo Nro. 52 – BODELON FERNANDO y otra: Se coincide parcialmente con el análisis y las consideraciones de la sindicatura, y no con lo aconsejado (conversión definitiva de la obligación de hacer, cfr. art. 19 LCQ). Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Fernando BODELON y María Alejandra MENDEZ, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA IV adquiridas (UF. 4-C3 y cochera 4), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S195.000 equivalentes a PESOS DOSCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES CINCUENTA MIL (\$271.050.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 53 – PARDO JULIETA NORALI: Se coincide parcialmente con el análisis y las consideraciones de la sindicatura, y no con lo aconsejado (conversión definitiva de la obligación de hacer, cfr. art. 19 LCQ). Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Julieta Noralí PARDO, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades

funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA IV adquiridas (UF. 4-A5 y cochera 10), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S167.000 equivalentes a PESOS DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES CIENTO TREINTA MIL (\$232.130.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 54 – GONZALEZ BICHARA GUSTAVO A.: Se comparte lo aconsejado por la sindicatura y el recálculo de intereses, limitándolos hasta la fecha de presentación en concurso (28/8/2025). En consecuencia, **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Gustavo A. GONZALEZ BICHARA, por la suma de PESOS DOS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA CON SETENTA Y SIETE CENTAVOS (\$2.487.780,77) —incluido el arancel del art. 32 LCQ—, como QUIROGRAFARIO.

Legajo Nro. 56 – PADILLA ROXANA GABRIELA y otro: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Roxana Gabriela PADILLA y Luis Roberto BARRALES, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de la fracción de terreno del Loteo Don Ricardo adquirida, 02-C-20 (300m2), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S15.000 equivalentes a PESOS VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL (\$20.850.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 57 – FALLETTI MARIA FLORENCIA y otros: Se coincide parcialmente con el análisis y las consideraciones de la sindicatura, y no con lo aconsejado (conversión definitiva de la obligación de hacer, cfr. art. 19 LCQ). Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título

equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de María Florencia FALLETTI, María Natalia FALLETTI, Julio César FALLETTI, María Antonella FALLETTI y María Victoria FALLETTI, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA IV adquiridas (UF. 4-B7 y cochera 18 y UF. 4-B8 y cochera 19), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S250.000 equivalentes a PESOS TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL (\$347.500.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026. Asimismo, siguiendo la opinión de la sindicatura, declaro **INADMISIBLE** en esta instancia el crédito insinuado por los adquirentes en concepto de multas.

Legajo Nro. 58 – CALVO SANTIAGO: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Santiago CALVO, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA III adquiridas (UF. 3-B6 y cochera 9), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S125.000 equivalentes a PESOS CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL (\$173.750.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 59 - BADILLO SANDRA FABIANA.: Se comparte el análisis y opinión de la sindicatura —en línea con la impugnación de la concursada— sobre la improcedencia del pedido de verificación, tendiente a la escrituración de unidades funcionales del "Complejo Amancay", puesto que la concursada no resulta ser la titular registral del bien inmueble objeto del boleto de compraventa, sino Confidere S.A., siendo esta última quien debe otorgar la escritura, tal quedó plasmado expresamente en el propio instrumento (cláusula novena). En consecuencia,

RESUELVO declarar **INADMISIBLE** el crédito insinuado por Sandra Fabiana del Pilar BADILLO.

Legajo Nro. 60 – FUENTES RICARDO ISMAEL: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Ricardo Ismael FUENTES, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de la fracción de terreno del Loteo Don Ricardo adquirida, 02-B-08 (350m2), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S17.500 equivalentes a PESOS VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL (\$24.325.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 61 – DURO SUSANA BEATRIZ: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Susana Beatriz DURO, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de la unidad funcional del Edificio Custo San Juan adquirida (UF 23 C piso 7mo), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S166.000 equivalentes a PESOS DOSCIENTOS TREINTA MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL (\$230.740.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 62 – COMELLI ALICIA MARCELA: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos

legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Alicia Marcela COMELLI, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA I adquiridas (UF. 1-B8 y cochera 4), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S125.000 equivalentes a PESOS CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL (\$173.750.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 63 – BLANCO CLAUDIO HERNAN: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Claudio Hernán BLANCO, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de la fracción de terreno del Loteo Don Ricardo adquirida, 2-B-12 (350m2), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S17.500 equivalentes a PESOS VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL (\$24.325.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 64 – SILVA MONICA ALEJANDRA: Con relación al crédito insinuado por la martillera Silva en concepto de honorarios regulados, IVA e intereses —por su actuación como perita en el proceso preconcursal "Siccardi Mariela del Valle c/ VM S.R.L. s/ cumplimiento de contrato", Expte. 526230/2019—, se comparte la opinión y lo aconsejado por la sindicatura, en particular el recálculo de intereses y el monto determinado.

En su impugnación, la concursada esgrime la falta de notificación y firmeza del auto regulatorio en que se sustenta el pedido de verificación. No obstante, en línea con lo señalado por el síndico, a partir del examen de las actuaciones puede corroborarse que el 15/5/2025 se cursó cédula electrónica a la obligada, sin que luego interpusiera

recurso alguno.

En cuanto al planteo, solo genérico, que efectúa la concursada con relación al límite de la responsabilidad por costas previsto en el art. 730 del CCyC, de la sentencia de primera instancia (10/3/2023) no se desprende —ni justifica lo pertinente la deudora— que se haya superado el porcentaje que fija dicha norma (25%), más allá de lo señalado en aquella decisión sobre la eventual confiscatoriedad de los emolumentos.

En sentido opuesto, se aprecia que —sin tener en cuenta el monto de los honorarios de los profesionales que han representado, patrocinado o asistido a la parte condenada en costas—, los reconocidos por su actuación en primera instancia a la letrada patrocinante de la actora (16%) y a las auxiliares martillera e ingeniera (3% a cada una), se mantienen debajo del tope legal.

En consecuencia, **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Mónica Alejandra SILVA por la suma de PESOS VEINTINUEVE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y UN MIL DIECIOCHO CON QUINCE CENTAVOS (\$ 29.731.018,15) —incluido el arancel del art. 32 LCQ—, como QUIROGRAFARIO.

RESUELVO declarar **VERIFICADO** el crédito a favor de Gastón RAMBEAUD, por la suma de PESOS CATORCE MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS ONCE CON VEINTICINCO CENTAVOS (\$14.044.211,25) —incluido el arancel del art. 32 LCQ—, como QUIROGRAFARIO.

Legajo Nro. 80 – BOSELLI HUGO OSCAR: Ante todo se aclara que, pese a lo que se indica en el informe individual en cuanto a que el insinuante no habría invocado privilegio, ello no resulta exacto, en tanto la verificación del crédito fue expresamente pedida con la graduación de privilegio general (art. 246 inc. 1 LCQ).

Más allá de ese error simplemente material, se comparte lo dictaminado por la sindicatura en cuanto a la causa, monto de capital (\$229.680) e intereses determinados (\$220.011).

Sin embargo, se discrepa con el funcionario concursal en cuanto aconseja verificar el crédito total por capital e intereses (\$449.691,62) con privilegiado general.

Al respecto, se debe precisar que los honorarios del profesional que actuó como perito contador en un juicio laboral seguido contra la deudora, naturalmente quedan comprendidos dentro de las costas, y por lo tanto alcanzados por el privilegio general del art. 246 inc. 1) de la LCQ. Empero, de este último artículo no surge que el privilegio se extienda a los intereses de tales costas (aquí los honorarios del perito), a diferencia de lo que sí se especifica con relación al propio crédito privilegiado de naturaleza laboral

(por remuneraciones y subsidios familiares, indemnizaciones de accidente de trabajo, por antigüedad o despido y por falta de preaviso, vacaciones y sueldo anual complementario, los importes por fondo de desempleo y cualquier otro derivado de la relación laboral).

Por consiguiente, **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Hugo Oscar BOSELLI, por la suma de PESOS DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA (\$229.680) en concepto de capital, con PRIVILEGIO GENERAL (art. 246 inc. 1° LCQ) y por la suma de PESOS DOSCIENTOS VEINTE MIL ONCE (\$220.011) en concepto de intereses, con carácter QUIROGRAFARIO.

Legajo Nro. 81 - MAFRICI LUCIANA: Se comparte el análisis y las conclusiones de la sindicatura, especialmente en cuanto a que no puede discernirse adecuadamente el objeto de la insinuación y su monto, además de la falta de claridad de la documentación aportada, toda de terceros, mediante la cual se intenta reconstruir la cadena de titularidades. También se coincide sobre la insuficiencia probatoria de los presuntos daños. En consecuencia, **RESUELVO** declarar **INADMISIBLE** el crédito insinuado por Luciana MAFRICI.

Legajo Nro. 82 – MOLINA JUAN EMILIO y otra: No se coincide con lo aconsejado por la sindicatura, en cuanto al monto del crédito (incongruencia extra petita). Si lo determinado es que procede la restitución de lo abonado como obligación dineraria —en la lógica resolutoria implícita, pero inequívoca, que supone lo pedido— y, a la vez, sobre el monto, se afirma que "*controlada la liquidación con la documentación es correcto*", no corresponde admitir un importe mayor al solicitado por los propios insinuantes. Por ende, **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Juan Emilio MOLINA y Marianela RONCALLO, como QUIROGRAFARIO, por la suma de PESOS NOVENTA Y CINCO MILLONES NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE CON OCHENTA Y SIETE CENTAVOS (95.009.427,87) —incluido el arancel del art. 32 LCQ—, como QUIROGRAFARIO.

Legajo Nro. 83 – MAGGIO LUCIANO y otra: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar

ADMISIBLE el crédito a favor de Luciano MAGGIO y Lucrecia DALHOFF, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA I adquiridas (UF. 1-D1 y cocheras 17 y 18), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S220.000 equivalentes a PESOS TRESCIENTOS CINCO MILLONES OCHOCIENTOS MIL (\$305.800.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 84 – MORENO GABRIELA VERONICA. Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Gabriela Verónica MORENO, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de la fracción de terreno del Loteo Don Ricardo adquirida, 02-C-15 (300m2), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S15.000 equivalentes a PESOS VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL (\$20.850.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 85 – BARRIENTOS CABRERA IVAN D. Se coincide parcialmente con el análisis y las consideraciones de la sindicatura, y no con lo aconsejado (conversión definitiva de la obligación de hacer, cfr. art. 19 LCQ). Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En cuanto a las multas reconocidas mediante acuerdo, se comparte la opinión del síndico (y su reliquidación). En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Iván Darío BARRIENTOS CABRERA, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO

CONFLUENCIA ETAPA IV adquiridas (UF. 4-D2 y cocheras 2 y 7). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S220.000 equivalentes a PESOS TRESCIENTOS CINCO MILLONES OCHOCIENTOS MIL (\$305.800.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026. Asimismo, se declara **ADMISIBLE** un crédito dinerario a favor del mismo solicitante por la suma de PESOS CINCO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CINCO CON SETENTA CENTAVOS (\$5.282.305,70), por multas y el arancel de ley (incluido), como QUIROGRAFARIO.

Legajo Nro. 86 – ROJAS GLADIS AZUCENA: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Gladis Azucena ROJAS, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de la unidad funcional del Edificio Custo San Juan adquirida (UF 27 C piso 8vo.), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S166.000 equivalentes a PESOS DOSCIENTOS TREINTA MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL (\$230.740.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 87 – LAGOS NICOLÁS ALEJANDRO: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad de los respectivos boletos de compraventa (o títulos equiparables), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Nicolás Alejandro LAGOS, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las dos fracciones de terreno del Loteo Don Ricardo adquiridas, 01-D-05 y 01-D-06 (ambas de 300 m2), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en

U\$S30.000 equivalentes a PESOS CUARENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS MIL (\$41.700.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 88 – GAJARDO SERGIO GUSTAVO: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad de los respectivos boletos de compraventa (o títulos equiparables), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Sergio Gustavo GAJARDO, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las dos fracciones de terreno del Loteo Don Ricardo adquiridas, 02-D-05 (300 m2), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S15.000 equivalentes a PESOS VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL (\$20.850.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026. Asimismo, siguiendo la opinión de la sindicatura, declaro **INADMISIBLE** en esta instancia el crédito insinuado por el adquirente en concepto de multas.

Legajo Nro. 89 – BATTAGLIA NAHUEL DANIEL: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Nahuel Daniel BATTAGLIA, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de la fracción de terreno del Loteo Don Ricardo adquirida, B-03-12 (350m2), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S17.500 equivalentes a PESOS VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL (\$24.325.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026. Asimismo, siguiendo la opinión de la sindicatura, declaro **INADMISIBLE** en esta instancia el crédito insinuado por el adquirente en concepto de clausula penal.

Legajo Nro. 90 – AVILA CARLA DANIELA.: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad de los respectivos boletos de compraventa (o títulos equiparables), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Carla Daniela AVILA, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las dos fracciones de terreno del Loteo Don Ricardo adquiridas, 03-C-02 (300 m2), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S15.000 equivalentes a PESOS VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL (\$20.850.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026. Asimismo, siguiendo la opinión de la sindicatura, declaro **INADMISIBLE** en esta instancia el crédito insinuado por el adquirente en concepto de clausula penal.

Legajo Nro. 91 – RUIZ PAMELA. Se coincide parcialmente con el análisis y las consideraciones de la sindicatura, y no con lo aconsejado (conversión definitiva de la obligación de hacer, cfr. art. 19 LCQ). Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1 a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Pamela RUIZ, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA V adquiridas (UF. 5-B3 y cochera 16), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S125.000 equivalentes a PESOS CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL (\$173.750.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026. Asimismo, siguiendo la opinión de la sindicatura, declaro **INADMISIBLE** en esta instancia el crédito insinuado por la adquirente en concepto de multa.

Legajo Nro. 92 – MORENO FABIANA. Se coincide con el análisis, las

consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Fabiana MORENO, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA III adquiridas (UF. 3-A7 y cochera 8), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S170.000 equivalentes a PESOS DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS MIL (\$236.300.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 93 – PARRA VIDAL ERIKA LUISA y otros: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Erika Luisa PARRA VIDAL, José María MIERES y Guillermo Uriel MIERES, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del Edificio Custo San Juan adquiridas (UF 20 D piso 6to y cochera 3), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S221.000 equivalentes a PESOS TRESCIENTOS SIETE MILLONES CIENTO NOVENTA MIL (\$307.190.000).

Legajo Nro. 94 – SAEZ MARIA GABRIELA y otro: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar

ADMISIBLE el crédito a favor de María Gabriela SAEZ y Germán Alberto PEREZ, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA III adquiridas (UF. 3-B9 y cochera 3), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S125.000 equivalentes a PESOS CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL (\$173.750.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 95 – ARISTEGUI MANSILLA LEONARDO R.: Se coincide parcialmente con el análisis y las consideraciones de la sindicatura, y no con lo aconsejado (conversión definitiva de la obligación de hacer, cfr. art. 19 LCQ). Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Leonardo Ricardo ARISTEGUI MANSILLA, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA II adquiridas (UF. 2-B8 y cochera 19), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S125.000 equivalentes a PESOS CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL (\$173.750.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 96 – MARAVANKIN CARLOS NORBERTO y otra: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Carlos Norberto MARAVANKIN y Silvia Adriana GIACOBBE, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA III

adquiridas (UF. 3-B4 y cochera 11), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S125.000 equivalentes a PESOS CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL (\$173.750.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 97 – ZAPATA JAQUELINE ELIZABETH. Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Jaqueline Elizabeth ZAPATA, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de la fracción de terreno del Loteo Don Ricardo adquirida, 03-B-11 (350m2), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S17.500 equivalentes a PESOS VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL (\$24.325.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 98 – RIFFO DANIELA FERNANDA y otro: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad de los respectivos boletos de compraventa (o títulos equiparables), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Daniela Fernanda RIFFO y Emilio RIFFO CASTRO, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de la fracción de terreno del Loteo Don Ricardo adquirida, 02-D-02 (300 m2), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S15.000 equivalentes a PESOS VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL (\$20.850.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 99 - DOMINA ERNESTO JOSE MARÍA: Solicita la verificación de un crédito por obligación de entrega de posesión y el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio de una unidad funcional en construcción del complejo habitacional MIDO II. Se comparte el análisis y las conclusiones de la sindicatura, en cuanto a que los elementos aportados por el insinuante son insuficientes para acreditar por sí mismos el pago del precio. Es correcto, además, que no se demuestra la intimación previa a la parte vendedora, como presupuesto o recaudo contractual para el eventual devengamiento de las multas pretendidas por comprador. En consecuencia, **RESUELVO** declarar **INADMISIBLE** el crédito insinuado por Ernesto José María DOMINA.

Legajo Nro. 100 – OLMEDO ANDREA SOLEDAD: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Andrea Soledad OLMEDO, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de la fracción de terreno del Loteo Don Ricardo adquirida, 03-B-10 (350m2), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S17.500 equivalentes a PESOS VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL (\$24.325.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 101 - OYHANARTE RUBEN ELOY: Se coincide parcialmente con el análisis y las consideraciones de la sindicatura, y no con lo aconsejado (conversión definitiva de la obligación de hacer, cfr. art. 19 LCQ). Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Rubén Eloy OYHANARTE, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades

funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA V adquiridas (UF. 5-A8 y cochera 7), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S170.000 equivalentes a PESOS DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS MIL (\$236.300.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026. Asimismo, siguiendo la opinión de la sindicatura, declaro **INADMISIBLE** en esta instancia el crédito insinuado por el adquirente en concepto de multa.

Legajo Nro. 102 – FELIPE ALEJANDRO MARTIN y otra: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Alejandro Martín FELIPE y Silvina Miriam GONZALEZ, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA I adquiridas (UF. 1-B6 y cochera 9), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S125.000 equivalentes a PESOS CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL (\$173.750.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 103 – LOPEZ ALANIZ ANDRES E.: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Patricia Elizabeth SCHWAGER, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA I adquiridas (UF. 1-A7 y cochera 8), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ).La

cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S170.000 equivalentes a PESOS DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS MIL (\$236.300.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 104 – SCHWAGER PATRICIA ELIZABETH: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Patricia Elizabeth SCHWAGER, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA I adquiridas (UF. 1-A4 y cochera 14), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S170.000 equivalentes a PESOS DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS MIL (\$236.300.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 105 – MARGARIÑOS SABINO JORGE: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Sabino Jorge MARGARIÑOS, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de la unidad funcional del Edificio Custo San Juan adquirida (UF 19 C piso 6to.), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S166.000 equivalentes a PESOS DOSCIENTOS TREINTA MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL (\$230.740.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 106 – BETAS JORGE R. y otra: Se coincide parcialmente con el análisis y las consideraciones de la sindicatura, y no con lo aconsejado

(conversión definitiva de la obligación de hacer, cfr. art. 19 LCQ). En este caso, el título justificativo del crédito es la sentencia firme y ejecutoriada recaída en el proceso preconcursal “Betas Jorge Ricardo y otros c/ VM S.R.L. s/ Cumplimiento de Contrato” (Expte. N° 553864/2023). Se observa que, si bien el boleto de compraventa del caso, referido a una unidad funcional del edificio MIDO II (Misiones 680-Neuquén), reúne los requisitos legales para su oponibilidad en el concurso, ni los adquirentes en su pedido de verificación, ni la sentencia aludida, hacen mención a la obligación de escriturar, sino solo de hacer entrega de la unidad funcional comprometida. No corresponde en esta etapa (art. 36 LCQ) asumir y menos aún declarar definitivamente que esa prestación será imposible, sino que ello deberá evaluarse, respetando la autonomía de la voluntad de los propios interesados, en la fase de negociación y ejecución del acuerdo, o bien en la eventual quiebra de la deudora. Difiriéndose para ese contingente estado falencial la consideración de las posibilidades y alternativas para concretar el derecho de los acreedores o, en caso que deba asumirse su frustración definitiva por imposibilidad física o jurídica, determinarse —recién entonces— el respectivo crédito por el equivalente en dinero. Con ese alcance, entonces, y en estrictos términos de congruencia, **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Jorge Ricardo BETAS y Araceli Beatriz QUEVEDO, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de entregar la unidad funcional del edificio MIDO II adquirida (UF. 7 - departamento C del segundo piso), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación no dineraria al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S82.000 equivalentes a PESOS CIENTO TRECE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL (\$113.980.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026.

Por otro lado, en lo que respecta al crédito dinerario insinuado en concepto de sanciones conminatorias (astreintes) impuestas en el referido proceso preconcursal, se coincide con el órgano concursal en cuanto a que no se han acompañado las piezas documentales que permitan discernir suficientemente su existencia y extensión. A lo que agrego que tampoco, hasta este momento, ha sido remitido y radicado en este juzgado el respectivo expediente (cfr. art. 21 LCQ). Por lo tanto, se declara **INADMISIBLE** en esta instancia el crédito insinuado en concepto de astreintes.

Legajo Nro. 107 – RAMBEAUD GASTÓN: **RESUELVO** declarar **VERIFICADO** el crédito a favor de Gastón RAMBEAUD, por la suma de PESOS

CATORCE MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS ONCE CON VEINTICINCO CENTAVOS (\$14.044.211,25) —incluido el arancel del art. 32 LCQ—, como QUIROGRAFARIO.

Legajo Nro. 108 – DEL RIO EDUARDO: **RESUELVO** declarar **VERIFICADO** el crédito a favor de Eduardo DEL RIO, por la suma de PESOS CATORCE MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS ONCE CON VEINTICINCO CENTAVOS (\$14.044.211,25) —incluido el arancel del art. 32 LCQ—, como QUIROGRAFARIO.

Legajo Nro. 109 - LLOPART EDGARDO GABRIEL y otra: Se comparte el análisis y opinión de la sindicatura —en línea con la impugnación de la concursada— sobre la improcedencia del pedido de verificación tendiente a la escrituración de una unidad funcional del edificio MIDO III. Pues la concursada, tal como se hizo constar en el boleto, no es titular registral y, por lo tanto, carece de poder jurídico propio para la pretendida transmisión de dominio. En consecuencia, **RESUELVO** declarar **INADMISIBLE** el crédito insinuado por Edgardo Gabriel LLOPART y Daniela Karina ALIAGA.

Legajo Nro. 110 – GIUSTOZZI MARCOS: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Marcos GIUSTOZZI, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de la fracción de terreno del Loteo Don Ricardo adquirida, 03-B-23 (350m2), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S17.500 equivalentes a PESOS VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL (\$24.325.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 111 – GARRO JUAN MANUEL: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos

legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Juan Manuel GARRO, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA I adquiridas (UF. 1-A6 y cochera 12), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S170.000 equivalentes a PESOS DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS MIL (\$236.300.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 112 – MARTOS CHRISTIAN: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Christian MARTOS, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA I adquiridas (UF. 1-C2 y cochera 22), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S125.000 equivalentes a PESOS CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL (\$173.750.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 113 – MORILLAS ROXANA AILIN: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Roxana Ailín MORILLAS, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades

funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA I adquiridas (UF. 1-B7 y cochera 5), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S125.000 equivalentes a PESOS CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL (\$173.750.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 117 – IBAÑEZ SAINT PAUL CARLOS ATILIO: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Carlos Atilio IBAÑEZ SAINT PAUL, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de la unidad funcional del Edificio Custo San Juan adquirida (UF 21 A piso 7mo.), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S123.000 equivalentes a PESOS CIENTO SETENTA MILLONES NOVECIENTOS SETENTA MIL (\$170.970.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 120 – GARCIA OSCAR: No se coincide con lo aconsejado por la sindicatura, en cuanto al monto del crédito (incongruencia extra petita). Si lo determinado es que procede la restitución de lo abonado como obligación dineraria —en la lógica resolutoria implícita, pero inequívoca, que supone lo pedido— y, a la vez, sobre el monto, se afirma que *"controlada la liquidación con la documentación es correcto"*, no corresponde admitir un importe mayor al solicitado por el propio insinuante. Por ende, **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Oscar GARCIA, por la suma de PESOS CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA CON OCHENTA Y OCHO CENTAVOS (\$4.367.870,88) —incluido el importe abobado por arancel del art. 32 LCQ—, como QUIROGRAFARIO.

Legajo Nro. 121 – MENDAÑA FERNANDA EMILIA: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1.

a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Fernanda Emilia MENDAÑA, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de la unidad funcional del Edificio Custo San Juan adquirida (UF 5 A piso 3ero.), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S123.000 equivalentes a PESOS CIENTO SETENTA MILLONES NOVECIENTOS SETENTA MIL (\$170.970.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 122 – MENDAÑA RICARDO y otra: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Ricardo Jorge MENDAÑA y María Valeria MONTELPARE, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de la unidad funcional del Edificio Custo San Juan adquirida (UF 2 B piso 2do.), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S189.000 equivalentes a PESOS DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL (\$262.710.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 123 – MENDAÑA RICARDO J. y otra: Se coincide parcialmente con el análisis y las consideraciones de la sindicatura, y no con lo aconsejado (conversión definitiva de la obligación de hacer, cfr. art. 19 LCQ). Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Ricardo Jorge MENDAÑA y María Valeria MONTELPARE, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer

respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA IV adquiridas (UF. 4-C1 y cochera 21), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S195.000 equivalentes a PESOS DOSCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES CIENCUENTA MIL (\$271.050.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026.

Legajos Nro. 124 y 125 – MENDAÑA RICARDO J. y otra: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad de los respectivos boletos de compraventa (o títulos equiparables), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Ricardo Jorge MENDAÑA y María Valeria MONTELPARE, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA I adquiridas (UF. 1-A5, 1-A8 y cocheras 7 y 13), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S284.000 equivalentes a PESOS TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL (\$394.760.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 130 – JORQUERA OSVALDO ALBERTO: No se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura.

Primero, observo que no hay dudas sobre la oponibilidad del boleto de compraventa oportunamente suscripto entre la concursada (vendedora) y, como coadquirentes, el solicitante y la Sra. Valeria Andrea López (cuyo fallecimiento se acreditó). La cuestión sobre la legitimación y/o la falta de justificación de la representación que plantea la deudora —y que también señala la sindicatura—, en rigor se relaciona con la pretensión verificatoria que el acreedor hace en nombre y representación de su hija menor de edad, indicando que esta sería la heredera de la mencionada causante.

En este punto, es cierto que al momento del pedido de verificación no se acredita el vínculo con la menor de edad (partida de nacimiento), ni que la misma efectivamente

resulte ser heredera de la coadquirente fallecida. Ahora bien, ello no afecta de ninguna manera la legitimación propia de Jorquera en el concurso, como cotitular de los derechos emergentes del boleto de compraventa oponible.

De ese modo, resultando aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia, cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Osvaldo Alberto JORQUERA, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto del 50% indiviso (1/2) de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA II adquiridas (UF. 2-A9 y cochera 17). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S85.000 equivalentes a PESOS CIENTO DIECIOCHO MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL (\$118.150.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Asimismo, con relación a las multas, se aprecia que si bien la concursada impugna su procedencia, en el caso existe un acuerdo que fija monto y fecha de devengamiento. Examinada la liquidación, y recalculada hasta la presentación en concurso (28/8/25), arroja un total de \$5.353.198,85, correspondiendo al solicitante, por sí, solamente el 50%. Por ende, se declara **ADMISIBLE** un crédito dinerario a favor del mismo solicitante por la suma de PESOS DOS MILLONES SETECIENTOS ONCE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE CON CUARENTA Y DOS CENTAVOS (\$2.711.279,42), por multas y el arancel de ley (incluido), como QUIROGRAFARIO.

El crédito insinuado en nombre y representación de su hija menor de edad, se declara en esta instancia **INADMISIBLE**. Se anticipa que, en su momento, corresponderá dar intervención al Ministerio Público-Defensoría de Menores.

Legajo Nro. 131 – LARAIA VANESA: En lo que respecta al crédito insinuado con relación a unidades funcionales del complejo Vivo Confluencia I, se comparte plenamente la opinión y el consejo de la sindicatura. Luego, se coincide parcialmente con el análisis y las consideraciones de la sindicatura, y no con lo aconsejado con relación a la obligación de hacer de unidades del complejo Vivo Confluencia V (conversión definitiva de la obligación de hacer, cfr. art. 19 LCQ). Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad de los respectivos boletos de compraventa (o

títulos equiparables), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Vanesa LARAIA, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA I y ETAPA V adquiridas (UF. 1-B5 y cochera 10; UF. 5-A5 y cochera 13; UF. 5-A6 y cochera 12), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S465.000 equivalentes a PESOS SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL (\$646.350.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 132 – LARAIA EUGENIO: En lo que respecta al crédito insinuado con relación a unidades funcionales del complejo Vivo Confluencia I, se comparte plenamente la opinión y el consejo de la sindicatura. Luego, se coincide parcialmente con el análisis y las consideraciones de la sindicatura, y no con lo aconsejado con relación a la obligación de hacer de unidades del complejo Vivo Confluencia V (conversión definitiva de la obligación de hacer, cfr. art. 19 LCQ). Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad de los respectivos boletos de compraventa (o títulos equiparables), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Eugenio LARAIA, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA I y ETAPA V adquiridas (UF. 1-B4 y cochera 11; UF. 5-C3 y cochera 2), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S320.000 equivalentes a PESOS CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL (\$444.800.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 133 – LARAIA TERESA: Se coincide parcialmente con el análisis y las consideraciones de la sindicatura, y no con lo aconsejado con relación a la obligación de hacer de unidades del complejo Vivo Confluencia etapa V (conversión definitiva de la obligación de hacer, cfr. art. 19 LCQ). En lo que respecta la unidades funcionales del complejo "Jardines de Esmeralda", se comparte lo dictaminado

(concurzada no titular). Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad de los respectivos boletos de compraventa (o títulos equiparables), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Teresa LARAIA, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA V adquiridas (UF. 5-A4 y cochera 14; UF. 5-B9 y cochera 3; UF. 5-B1 y cochera 17). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S420.000 equivalentes a PESOS QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL CUATROCIENTOS QUINCE CON CUARENTA CENTAVOS (\$583.800.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026. Asimismo, siguiendo la opinión de la sindicatura, se declara **ADMISIBLE** un crédito dinerario a favor de la misma solicitante por la suma de PESOS CUATROCIENTOS CUARENTA MIL QUINIENTOS QUINCE CON CUARENTA Y CINCO CENTAVOS (\$440.415,45), por multas y el arancel de ley (incluido), como QUIROGRAFARIO. Finalmente, se declara **INADMISIBLE** el crédito insinuado con relación a unidades funcionales del complejo "Jardines de Esmeralda".

Legajo Nro. 140 – BARDARO ALEJANDRA MARCELA: La solicitud de verificación se relaciona con la adquisición de unidades funcionales del complejo Vivo Confluencia Etapa III y Etapa IV, lo que amerita un tratamiento diferenciado.

Si bien resulta algo confuso el pedido, estimo —tal como se colige de lo dictaminado por el síndico—, que sobre la unidad funcional y cocheras de la Etapa III, cuya posesión ya fue entregada a la adquirente, debe entenderse que lo que se persigue es el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio. Asumiéndolo así, se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Alejandra Marcela BARDARO, como

QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA III adquiridas (UF. 3-A6 y cochera 12). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S170.000 equivalentes a PESOS DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS MIL (\$236.300.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

En lo que respecta a los otros inmuebles, no se coincide con lo aconsejado por la sindicatura, en cuanto al monto del crédito (incongruencia extra petita). Sin perjuicio de lo referido en los puntos 2.5.2, 2.5.3 y 2.5.4 de esta sentencia, en la solicitud de verificación es la propia adquirente quien asume la imposibilidad de escrituración de las unidades funcionales del complejo Vivo Confluencia Etapa IV objeto del negocio (UF. 4-D2 y cocheras 1 y 6). Luego, en una lógica resolutoria implícita, pero inequívoca, el crédito dinerario que expresamente se insinúa es por el equivalente al valor de mercado de un inmueble similar, que según la tasación presentada por la adquirente, asciende a U\$S195.000, el que convierte a moneda de curso legal a los fines del concurso (cfr. art. 19 LCQ). Por ende, **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** también el crédito a favor de Alejandra Marcela BARDARO, como QUIROGRAFARIO, por la suma solicitada de PESOS DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES CIENTO VEINTICINCO MIL QUINIENTOS (\$268.125.000), a la que debe adicionarse el importe abonado en concepto de arancel (art. 32 LCQ).

Legajo Nro. 141 – NAVARRO CECILIA R.: No se coincide con lo aconsejado por la sindicatura, en cuanto al monto del crédito (incongruencia extra petita). Sin perjuicio de lo referido en los puntos 2.5.2, 2.5.3 y 2.5.4 de esta sentencia, en la solicitud de verificación es la propia adquirente quien asume la imposibilidad de escrituración de las unidades funcionales del complejo Vivo Confluencia Etapa V objeto del negocio (UF. 5-B2 y cochera 15). Luego, en una lógica resolutoria implícita, pero inequívoca, el crédito dinerario que expresamente se insinúa es por el equivalente al valor de mercado de un inmueble similar, que según la tasación presentada por la adquirente, asciende a U\$S112.500, el que convierte a moneda de curso legal a los fines del concurso (cfr. art. 19 LCQ). Por ende, **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Cecilia Raquel NAVARRO, como QUIROGRAFARIO, por la suma solicitada de PESOS CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS (\$154.687.500), a la que debe adicionarse el

importe abonado en concepto de arancel (art. 32 LCQ).

Legajo Nro. 142 – MORA GLADIS CARLA: No se coincide con lo aconsejado por la sindicatura, en cuanto al monto del crédito (incongruencia extra petita). Sin perjuicio de lo referido en los puntos 2.5.2, 2.5.3 y 2.5.4 de esta sentencia, en la solicitud de verificación es la propia adquirente quien asume la imposibilidad de escrituración de las unidades funcionales del complejo Vivo Confluencia Etapa V objeto del negocio (UF. 5-B7 y cochera 5). Luego, en una lógica resolutoria implícita, pero inequívoca, el crédito dinerario que expresamente se insinúa es por el equivalente al valor de mercado de un inmueble similar, que según la tasación presentada por la adquirente, asciende a U\$S112.500, el que convierte a moneda de curso legal a los fines del concurso (cfr. art. 19 LCQ). Por ende, **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Gladis Carla MORA, como QUIROGRAFARIO, por la suma solicitada de PESOS CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS (\$154.687.500), a la que debe adicionarse el importe abonado en concepto de arancel (art. 32 LCQ).

Legajo Nro. 143 – GUERREIRO NOELIA SOLEDAD: No se coincide con lo aconsejado por la sindicatura, en cuanto al monto del crédito (incongruencia extra petita). Sin perjuicio de lo referido en los puntos 2.5.2, 2.5.3 y 2.5.4 de esta sentencia, en la solicitud de verificación es la propia adquirente quien asume la imposibilidad de escrituración de las unidades funcionales del complejo Vivo Confluencia Etapa V objeto del negocio (UF. 5-B8 y cochera 4). Luego, en una lógica resolutoria implícita, pero inequívoca, el crédito dinerario que expresamente se insinúa es por el equivalente al valor de mercado de un inmueble similar, que según la tasación presentada por la adquirente, asciende a U\$S112.500, el que convierte a moneda de curso legal a los fines del concurso (cfr. art. 19 LCQ). Por ende, **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Noelia Soledad GUERREIRO, como QUIROGRAFARIO, por la suma solicitada de PESOS CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS (\$154.687.500), a la que debe adicionarse el importe abonado en concepto de arancel (art. 32 LCQ).

Legajo Nro. 144 – ARAOZ GONZALEZ AILIN y otro: Téngase presente. No corresponde en esta instancia pronunciarse sobre la acreencia insinuada por Ailín ARAOZ GONZALEZ e Iván Rubén DENISZCZUCK, pues su pedido de verificación

se funda en la sentencia dictada en los autos “Araoz González Ailin y Otros c/ VM S.R.L. s/ Cumplimiento de Contrato” (Expte. N° 551428/2023-JC2NQN), la que —a la fecha del pedido de verificación— carece de firmeza por haber sido apelada, sin que incida a los fines de la presente resolución la fuerza ejecutoria de tal sentencia en primera instancia, por el efecto devolutivo del recurso (no equiparable a la cosa juzgada).

En caso de sobrevenir la titularidad de su derecho por sentencia firme, y con la extensión que esta determine, las acreedoras podrán promover incidente en los términos del art. 56 último párrafo de la LCQ.

Va de suyo que el hecho de que no se admita ahora el crédito ni siquiera como eventual, tampoco implica declararlo inadmisibile (con los consiguientes efectos previstos en el art. 37 de la LCQ, que podría conllevar, en caso de no iniciarse revisión, a que quede firme el rechazo y no pueda por ejemplo incoarse una verificación tardía). Sino que, conforme explica Casadío Martínez, para supuestos como el aquí analizado, se estima que el juez no debe expedirse —la declaración de inadmisibilidad es en definitiva una forma de expedirse— sino que debe limitarse a tener presente el crédito como reserva a todas las posibles ulterioridades del proceso. (DCCyE 2014, diciembre,9; Cita Online: AR/DOC/4258/2014).

Legajo Nro. 145 - CURCIO GONZALO: En este legajo se advierte incompleta la opinión final de la sindicatura. No obstante, la solución aconsejada puede deducirse de sus consideraciones.

El pedido de verificación tiende, por un lado, a la obtención de la escritura traslativa de dominio de la unidad funcional 5-B9 y cochera 3 del complejo Vivo Confluencia Etapa V. Por otro lado, la acreencia insinuada comprende un crédito dinerario por daño punitivo.

Todo ello, en base al boleto de compraventa oportunamente concertado con la concursada y a lo reconocido mediante la sentencia de condena —firme y ejecutoriada— pronunciada en el proceso judicial caratulado “Curcio Gonzalo c/ VM S.R.L. s/ Sumarísimo Ley 2268” (Expte. N° 541204/2020).

A su vez, puesto que la deudora incumplió la sentencia, el juzgado de origen impuso y se devengaron sanciones conminatorias (astreintes). Por ello, el crédito dinerario insinuado en el concurso también incluye este concepto, cuya ejecución tramitó en el expediente N° 44265/2025 caratulado “Curcio Gonzalo c/ VM S.R.L. s/ Ejecución de Astreintes (PPAL. 541204/2020)”.

Se coincide con el análisis y las consideraciones de la sindicatura, aunque solo de manera parcial en lo que refiere a la obligación de escriturar, en tanto —en opinión que no comparto— se sugiere la conversión definitiva de dicha obligación de hacer (cfr. art. 19 LCQ).

Resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia, a las que me remito.

En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), y mediando la referida sentencia firme, cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Gonzalo CURCIO, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA V adquiridas (UF. 5-B9 y cochera 3). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S125.000 equivalentes a PESOS CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL (\$173.750.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Con relación a las acreencias dinerarias insinuadas y en atención a los términos de la impugnación de la concursada, también en este caso se debe remarcar que la objeción actual de la deudora, sobre el alcance, rubros e importes reconocidos en el juicio preconcursal —v.gr. daño punitivo— es jurídicamente improcedente, en tanto implica un intento ineficaz de afectar la cosa juzgada y desnaturalizar el título que, precisamente, habilita la verificación.

Acerca de las astreintes, en particular, tampoco aquí puede pasarse por alto la manifestación de la deudora sobre la fecha de su cesación de pagos: 29 de julio de 2025. Ello denota que en el momento en que se impusieron las sanciones (2022) y se aprobó su liquidación (2023), estaba técnicamente in bonis (solvente).

La sentencia que mandó llevar adelante la ejecución por las astreintes devengadas fue dictada el 18/10/2023 y quedó firme. No surge que antes de su presentación en concurso la deudora haya efectuado algún planteo tendiente a que queden sin efecto y/o que se morigeren las sanciones conminatorias que ahora objeta.

Por otro lado, su apreciación sobre la supuesta “hostilidad” del acreedor no supera su propia subjetividad, en tanto —por hipótesis— también y mucho antes puede estimarse hostil la falta de cumplimiento oportuno de las obligaciones asumidas por la

empresa, incluso después de una sentencia judicial que la condenó a hacerlo.

Es cierto que, por el carácter provisorio, mutable y revocable de las astreintes (no pasan en autoridad de cosa juzgada), incluso el juez concursal pueda revisarlas, reducirlas y/o dejarlas sin efecto (cfr. arts. 804 CCyC y 35 CPCC). Sin embargo, para que ello eventualmente ocurra el deudor debe justificar total o parcialmente su proceder. Justificación que, reitero, no se evidencia con la suficiencia necesaria, dentro del marco probatorio limitado propio de esta etapa concursal.

Remarco que las astreintes se devengaron, se liquidaron y quedaron firmes antes de la fecha de cesación de pagos declarada y, por supuesto, antes de la presentación en concurso. Si la deudora tenía capacidad económica (según sus propios estados contables previos a julio de 2025) y optó por litigar, consentir las liquidaciones y mantener su postura obstativa, pretender borrar esa deuda mediante el concurso posterior incluso podría entenderse que configura una conducta contradictoria y abusiva (art. 10 CCyC). Por lo tanto, será su carga en una posible revisión (art. 37 LCQ) demostrar que ello no ha sido de ese modo, sino en el contexto que aduce y podrá, en su caso, ser valorado.

En consecuencia, **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** también el crédito dinerario a favor de Gonzalo CURCIO por la suma de PESOS SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES CON NOVENTA Y DOS CENTAVOS (\$795.145.273,92) —incluido el arancel del art. 32 LCQ—, como QUIROGRAFARIO.

Legajo Nro. 146 – ECHEVERRIA NICOLAS JORDAN: Se comparte el análisis de la sindicatura en cuanto a que la pretensión verifcatoria presenta una estructura fáctica y documental que impide, en esta instancia de conocimiento limitado, determinar con mínima certeza la existencia, causa y extensión del crédito insinuado. De la propia documentación acompañada por el solicitante surge la celebración de, al menos, dos operaciones inmobiliarias originarias y sucesivas adendas que modifican unidades y etapas; se advierten facturas reimputadas a distintos boletos, pagos relevantes efectuados en 2025 cuando ya se conocía el estado de insuficiencia patrimonial, un tercer boleto carente de fecha cierta e irregularidades llamativas relacionadas con la entrega de la posesión. Todas esas inconsistencias hacen imposible reconstruir, ahora, qué prestaciones subsisten a cargo de la concursada y bajo qué título. En consecuencia, siguiendo la opinión de la sindicatura, **RESUELVO** declarar **INADMISIBLE** el crédito insinuado por Nicolás Jordán ECHEVERRÍA.

Legajo Nro. 147 – GARCIA JUAN MANUEL: El crédito insinuado es por obligación de escriturar un lote del emprendimiento "Loteo Vivo Confluencia". Examinada la documentación presentada, se comparte el análisis y lo aconsejado por la sindicatura. No se encuentra adecuadamente acreditada la existencia ni la causa del derecho que el pretenso acreedor pretende oponer al concurso. El peticionante funda su crédito en una cesión de boleto de compraventa, pero no acompaña el boleto cedido ni demuestra el pago. De ese modo, en esta etapa de conocimiento limitado no es posible reconstruir con la certeza mínima exigible la relación obligacional invocada. En consecuencia, **RESUELVO** declarar **INADMISIBLE** el crédito insinuado por Juan Manuel GARCÍA.

Legajo Nro. 148 – GATTO NICOLAS y otra: La solicitud de verificación se relaciona con la adquisición de un lote de terreno ("Loteo Vivo Confluencia") y, aparte, una unidad funcional con cochera del complejo Vivo Confluencia Etapa II, lo que amerita un tratamiento diferenciado.

Con relación al lote, se coincide con lo analizado y concluido por la sindicatura, en cuanto aconseja reconocer la obligación de escriturar y, con ese alcance, admitir el crédito.

En lo que respecta la unidad funcional y cochera, se coincide parcialmente con el análisis y las consideraciones de la sindicatura, y no con lo aconsejado (conversión definitiva de la obligación de hacer, cfr. art. 19 LCQ).

Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia.

En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad de los respectivos boletos de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Nicolás GATTO y Maura Soledad GIMENEZ, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto del lote B-12 (296,28 m²) del emprendimiento Lotes Complejo Vivo Confluencia, como así también de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA II adquiridas (UF. 2-A7 y cochera 15), a lo que debe adicionarse el importe abonado en concepto de arancel (art. 32 LCQ). La cuantificación de las obligaciones de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S205.000 equivalentes a PESOS DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL

(\$284.950.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 149 – COULY EDGARD DAMIAN: La solicitud de verificación se relaciona con la adquisición de unidades funcionales y cocheras del complejo Vivo Confluencia Etapa III y, aparte, un lote de terreno del mismo emprendimiento ("Loteo Vivo Confluencia").

En lo que respecta las unidades funcionales se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad de los respectivos boletos de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Edgard Damián COULY, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA III adquiridas (UF. 3-A8 y cochera 7; UF. 3-A9 y cochera 6), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S334.000 equivalentes a PESOS CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA MIL (\$424.260.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026. se coincide parcialmente con el análisis y las consideraciones de la sindicatura, y no con lo aconsejado (conversión definitiva de la obligación de hacer, cfr. art. 19 LCQ).

Sobre la pretensión relativa al lote 18, se comparte el análisis documental y lo aconsejado por la sindicatura. En consecuencia, se declara **INADMISIBLE** en esta instancia.

Legajo Nro. 150 – EBNER CONRADO ALBERTO: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Conrado Alberto EBNER, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades

funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA III adquiridas (UF. 3-C3 y cochera 2), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S195.000 equivalentes a PESOS DOSCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES CINCUENTA MIL (\$271.050.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 151 – GELDRES NANCY BEATRIZ: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Nancy Beatriz GELDRES, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de la fracción de terreno del Loteo Don Ricardo adquirida, 02-B-26 (350m2), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S17.500 equivalentes a PESOS VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL (\$24.325.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 152 – FEENEY BARTOLOME ALEJANDRO: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Bartolomé Alejandro FEENEY, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del Edificio Custo San Juan adquiridas (UF 29 D piso 9no. y cochera 5), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S293.000 equivalentes a PESOS CUATROCIENTOS SIETE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA MIL (\$407.270.000) según cotización BNA Billete USA

promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 153 – SUMIN S.R.L.: Siguiendo la opinión técnica de la sindicatura y por no haber sido impugnado, **RESUELVO** declarar **VERIFICADO CONDICIONAL** un crédito a favor de SUMIN S.R.L. por la suma de PESOS CIENTO ONCE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS CON NOVENTA Y TRES CENTAVOS (\$ 111.953.482,93), como QUIROGRAFARIO y declarar **VERIFICADO** un crédito por la suma de Pesos CUATRO MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL SETENTA Y OCHO (\$4.760.078) —incluido el arancel del art. 32 LCQ— como QUIROGRAFARIO.

Legajos Nro. 154 y 155 – LEIVA CLAUDIO OMAR: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad de los respectivos boletos de compraventa (o títulos equiparables), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Claudio Omar LEIVA, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las dos fracciones de terreno del Loteo Don Ricardo adquiridas, 03-A-14 y 03-A-15 (ambas de 300 m2), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$30.000 equivalentes a PESOS CUARENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS MIL (\$41.700.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 156 – NAPAL NÉSTOR OSVALDO: Corresponde a un crédito insinuado por un ex dependiente de la concursada, cuyo vínculo laboral se extinguió el 27/2/2025 por despido incausado.

El monto pretendido (\$10.157.218,02) surge de la liquidación final acompañada (recibo de haberes), por remuneraciones e indemnizaciones de ley impagas.

No fue observado (art. 34 LCQ) y la sindicatura aconsejó su verificación, con los privilegios que establece la LCQ para este tipo de acreencias.

Se comparte tal criterio. No obstante, se advierte que el acreedor laboral no incluyó en el pedido de verificación los intereses moratorios devengados por el incumplimiento de la empleadora. El síndico no hizo ninguna mención al respecto.

En esas circunstancias, debo señalar, por un lado, que por más que no hayan sido pedidos, en este caso específico prima, sobre la congruencia procesal, el principio de irrenunciabilidad —de orden público— que rige en materia de derechos laborales (art. 12 Ley 20.744). Por ello, los intereses de los créditos laborales, así como el capital mismo del que resultan accesorios, son irrenunciables.

Por otro lado, dichos intereses no se suspenden por la presentación en concurso —cfr. art. 19 LCQ— y a ellos se extienden los privilegios por dos (2) años contados a partir de la mora (cfr. arts. 241, 242, 246 LCQ). En este caso, como se indicó, el vínculo se extinguió el 27/2/2025. La empleadora tenía un plazo máximo de 4 días hábiles tras la fecha de finalización de la relación laboral para abonar la liquidación final y la indemnización por despido incausado.

De ese modo, contemplando los feriados de carnaval (3 y 4 de marzo de 2025), el vencimiento del plazo operó el 10 de marzo de 2025. Los intereses moratorios desde ese momento y hasta la fecha de la presente resolución, calculados en la forma dispuesta en el art. 276 de la LCT (cfr. Ley 27.802) y conforme al criterio fijado por el STJ en el precedente “OTERO” (Se. 46/26), ascienden a \$4.113.121,59.

En definitiva, **RESUELVO** declarar **VERIFICADO** el crédito de naturaleza laboral a favor de Néstor Osvaldo NAPAL, por la suma de PESOS DIEZ MILLONES CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS DIECIOCHO CON DOS CENTAVOS (\$10.157.218,02), en concepto de capital, con PRIVILEGIO ESPECIAL Y GENERAL (cfr. art. 241, inc. 2 y art. 246, inc. 1) y, a su vez, declarar **ADMISIBLE** la suma de PESOS CUATRO MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS CON SESENTA Y SEIS CENTAVOS (\$4.128.346,66) en concepto de intereses, calculados hasta esta fecha, con los mismos privilegios. Sin perjuicio de los intereses que se continúen devengado hasta el efectivo pago de las acreencias del trabajador.

Legajo Nro. 157 – CALIO HUGO ALBERTO: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. En consecuencia, **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito dinerario a favor de Hugo Alberio CALIO, por la suma de PESOS TREINTA Y SIETE MILLONES CIENTO VEINTIDOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y SIETE CON CUARENTA Y CINCO CENTAVOS (\$37.122.777,45) —incluido el arancel del art. 32 LCQ— como QUIROGRAFARIO. El crédito insinuando por entrega de posesión y otorgamiento de

escritura de unidades funcionales del Edificio MIDO II, se declara **INADMISIBLE** en esta instancia.

Legajo Nro. 158 – FALLETTI MARIA ANTONELLA y otro: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de María Antonella FALLETTI y Maximiliano GONZALEZ, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA III adquiridas (UF. 3-D2 y cocheras 21 y 16), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S220.000 equivalentes a PESOS TRESCIENTOS CINCO MILLONES OCHOCIENTOS MIL (\$305.800.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 159 – BENIGNI MODOLO MARIO R.: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad de los respectivos boletos de compraventa (o títulos equiparables), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Mario Ricardo BENIGNI MODOLO, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de los inmuebles adquiridos, consistentes en: i) una fracción de terreno del Loteo Don Ricardo (lote 03-C-03, de 300 m2); ii) unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA III (UF. 3-A5 y cochera 13), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de sendas obligaciones de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S185.000 equivalentes a PESOS DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL (\$257.150.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 170 – POZZER MELINA DIANA: **RESUELVO**

declarar **VERIFICADO** el crédito a favor Melina Diana POZZER, por la suma de PESOS SIETE MILLONES CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS DIECISEIS (\$7.184.816) —incluido el arancel del art. 32 LCQ—, como QUIROGRAFARIO.

Legajos Nro. 171 – FERNANDEZ GASTON NICOLÁS. M.: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad de los respectivos boletos de compraventa (o títulos equiparables), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Gastón Nicolás Manuel FERNANDEZ, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las dos fracciones de terreno del Loteo Don Ricardo adquiridas, 01-D-07 y 01-D-08 (ambas de 300 m2), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S30.000 equivalentes a PESOS CUARENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS MIL (\$41.700.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 172 - LORENZO EDUARDO: Solicita la verificación de un crédito por entrega y escrituración de una unidad funcional del edificio MIDO II, adquirida en construcción. Se comparte el análisis documental y la opinión de la sindicatura, en particular sobre la insuficiencia probatoria del pago del precio y las aparentes inconsistencias entre la letra del boleto y las facturas presentadas por el insinuante, que además no hacen referencia a la misma unidad funcional. En consecuencia, **RESUELVO** declarar **INADMISIBLE** el crédito insinuado por Eduardo LORENZO.

Legajo Nro. 173 – FIERRO ANALIA DEL CARMEN y otros: En lo que respecta al crédito insinuado con relación a unidades funcionales del complejo Vivo Confluencia etapa I, se comparte plenamente la opinión y el consejo de la sindicatura. Luego, se coincide parcialmente con el análisis y las consideraciones de la sindicatura, y no con lo aconsejado con relación a la obligación de hacer de unidades del complejo Vivo Confluencia etapas II y IV (conversión definitiva de la obligación de hacer, cfr. art. 19 LCQ). Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las

consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad de los respectivos boletos de compraventa (o títulos equiparables), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Analía del Carmen FIERRO, Pablo Damián FIERRO y Gonzalo Adrián FIERRO, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPAS I, II y IV adquiridas (UF. 1-C1 y cochera 19; UF. 4-A7 y cochera 15; UF. 4-A8 y cochera 16; UF. 4-A9 y cochera 17; UF. 2-C2 y cochera 5; UF. 2-D1 y cocheras 1 y 6; UF. 2-D3 y cocheras 3 y 8), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S1.340.000 equivalentes a PESOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL (\$1.862.600.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 174 - ARCA: **RESUELVO** declarar **VERIFICADO** el crédito de naturaleza fiscal —impuestos nacionales, multas, accesorios— a favor de la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA), por la suma de PESOS DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTITRES CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS (\$10.861.323,75), con PRIVILEGIO GENERAL (art. 246 LCQ) y, además, por la suma PESOS CINCUENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS (\$53.451.387,55) —incluido el arancel del art. 32 LCQ—, como QUIROGRAFARIO.

Legajo Nro. 175 – DELVAS NATALIA IVEL: Se coincide parcialmente con el análisis y las consideraciones de la sindicatura, y no con lo aconsejado (conversión definitiva de la obligación de hacer, cfr. art. 19 LCQ). Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Natalia Ivel DELVAS, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA II adquiridas (UF. 2-A4 y

cochera 9), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S142.000 equivalentes a PESOS CIENTO NOVENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL (\$197.380.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 176 – PAGANELLI MARIA BELEN y otro: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de María Belén PAGANELLI y Pablo Enrique NOGUES, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA III adquiridas (UF. 3-C1 y cochera 19), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S195.000 equivalentes a PESOS DOSCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES CINCUENTA MIL (\$271.050.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 177 – FRANKE SANTIAGO A. y otra: Se comparte el análisis de la sindicatura en cuanto a que, con la documentación acompañada, los pretensos acreedores no han logrado acreditar de manera suficiente la existencia, titularidad ni alcance del derecho a escriturar que invocan. El supuesto contrato de cesión de derechos con el titular originario no fue acompañado; la notificación al deudor resulta informal y no da cuenta de una verdadera cesión; los instrumentos carecen de fecha cierta y, aun en el marco del acuerdo de partición de bienes de la sociedad conyugal, el bien —o los derechos sobre el mismo— no aparece declarado, todo lo cual impide tener por satisfechos los recaudos de los arts. 146 LCQ y 1171 CCyC en esta instancia de conocimiento limitado. En consecuencia, **RESUELVO** declarar **INADMISIBLE** el crédito insinuado por Santiago Adolfo FRANKE y María Alejandra ROLDÁN.

Legajo Nro. 178 - SPAT MAXIMILIANO HAMED y otros: Se comparte el criterio de la sindicatura en cuanto a que, con la sola copia del contrato de

permuta acompañado, no se encuentra acreditada la existencia ni la causa del crédito de escrituración que se pretende oponer al concurso. Los solicitantes apoyan su derecho en boletos de compraventa celebrados entre terceros y la concursada, pero dichos instrumentos originarios no fueron aportados, de modo que resulta imposible, en esta instancia de conocimiento limitado, reconstruir la cadena de titularidad, verificar el cumplimiento del precio ni precisar cuál sería, en concreto, la obligación a cargo de V.M. S.R.L. En consecuencia, **RESUELVO** declarar **INADMISIBLE** en esta instancia el crédito insinuado por Maximiliano Hamed SPAT, Diego José SPAT, Fausto Nicolás SPAT e Iris Olga MUÑOZ.

Legajo Nro. 179 - LOPEZ JUAN MANUEL y otros: Téngase presente. Sin perjuicio de la cuestión relativa a la representación procesal (en tanto el pedido de verificación fue presentado por el Dr. Mariano como gestor procesal), no corresponde en esta instancia pronunciarse sobre la acreencia insinuada por Juan Manuel LOPEZ PEREZ, Sofía PEREZ GODOY, Juan Carlos LOPEZ PEREZ y Silvino LOPEZ PEREZ (herederos de Silvestre López Lozano), pues la causa de la acreencia insinuada —responsabilidad civil extracontractual por supuestos daños causado a inmueble lindero por la construcción del Edificio Mido II—, es materia de controversia en el proceso judicial “Pérez Godoy Sofia y otros c/ Empresa Constructora VMS.R.L. y otros s/ Daños y Perjuicios por Responsabilidad Extracontractual” (Expte. N° 552635/23). Aplica lo señalado en el punto 2.7 de esta sentencia, al que remito.

Legajo Nro. 180 – SOTO FRANCISCO JOAQUIN: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Francisco Joaquín SOTO, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del Edificio Custo San Juan adquiridas (UF 28 A piso 9no. y cochera 14), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S261.000 equivalentes a PESOS TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA MIL con 00 CENTAVOS (\$362.790.000) según

cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 181 - TOBES S.R.L.: Solicita, como cesionaria de boleto, la verificación de un crédito por obligación de entrega de posesión y el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio de una fracción de terreno del Loteo Don Ricardo. Se comparte el análisis y las conclusiones de la sindicatura, en cuanto a que no existe identidad o coincidencia entre el lote objeto del boleto de compraventa (B-03-21, 350 m2) y el que se individualiza en la cesión de derechos (B-03-02,300 m2), lo que amerita una instancia de mayor conocimiento y prueba. En consecuencia, **RESUELVO** declarar **INADMISIBLE** el crédito insinuado TOBES S.R.L.

Legajo Nro. 182 – OMILEN S.A.: Se coincide parcialmente con el análisis y las consideraciones de la sindicatura, y no con lo aconsejado (conversión definitiva de la obligación de hacer, cfr. art. 19 LCQ). Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.2 a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de OMILEN S.A., como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA VIII adquiridas (UF. 8-B1 y cochera 6), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S125.000 equivalentes a PESOS CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL (\$173.750.000) según cotización BNA Billeto USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 183 – PASSERA VICTORIA ALEJANDRA: Se coincide parcialmente con el análisis y las consideraciones de la sindicatura, y no con lo aconsejado (conversión definitiva de la obligación de hacer, cfr. art. 19 LCQ). Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Victoria Alejandra PASSERA, como

QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA VIII adquiridas (UF. 8-C1 y cochera 4), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S170.000 equivalentes a PESOS DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS MIL (\$236.300.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 185 – HERNANDEZ JAVIER A. y otra: Se coincide parcialmente con el análisis y las consideraciones de la sindicatura, y no con lo aconsejado (conversión definitiva de la obligación de hacer, cfr. art. 19 LCQ). Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Javier Antonio HERNANDEZ y Viviana Edith GOMEZ, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA V adquiridas (UF. 5-A2 y cochera 21), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S170.000 equivalentes a PESOS DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS MIL (\$236.300.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 186 – BERTOOGNA SOFIA INES y otro: Se coincide parcialmente con el análisis y las consideraciones de la sindicatura, y no con lo aconsejado (conversión definitiva de la obligación de hacer, cfr. art. 19 LCQ). Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Sofía Inés BERTOOGNA y Gerónimo BERTOOGNA, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA V adquiridas (UF.

5-A9 y cochera 6), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S170.000 equivalentes a PESOS DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS MIL (\$236.300.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 187 – ALDRIGHETTI LUIS ARNADO y otra: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Luis Arnaldo ALDRIGHETTI y Sandra Edith BARBISAN, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de la unidad funcional del Edificio Custo San Juan adquirida (UF 26 B piso 8vo), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S174.000 equivalentes a PESOS DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA MIL (\$241.860.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 188 – CHIALVA FERNANDO LUIS: Se coincide parcialmente con el análisis y las consideraciones de la sindicatura, y no con lo aconsejado (conversión definitiva de la obligación de hacer, cfr. art. 19 LCQ). Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Fernando Luis CHIALVA, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA IV adquiridas (UF. 2-C3 y cochera 21), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S195.000 equivalentes a PESOS DOSCIENTOS

SETENTA Y UN MILLONES CIENCIENTA MIL (\$271.050.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

Legajo Nro. 189 – MARCHETTI GIULIANA LIA: Se coincide con el análisis, las consideraciones y lo aconsejado por la sindicatura. Por lo demás, resultan aplicables, en lo pertinente, las consideraciones generales efectuadas en los puntos 2.1. a 2.8 de la presente sentencia. En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos legales de oponibilidad del respectivo boleto de compraventa (o título equiparable), cabe reconocer la obligación de escriturar, por lo que **RESUELVO** declarar **ADMISIBLE** el crédito a favor de Giuliana Lía MARCHETTI, como QUIROGRAFARIO, por dicha obligación de hacer respecto de las unidades funcionales del complejo VIVO CONFLUENCIA ETAPA I adquiridas (UF. 1-C3 y cochera 2), a lo que se debe adicionar el importe del arancel de ley (art. 32 LCQ). La cuantificación de la obligación de hacer al solo efecto de la votación —conformidades— se fija en U\$S195.000 equivalentes a PESOS DOSCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES CINCUENTA MIL (\$271.050.000) según cotización BNA Billete USA promedio al 23/04/2026.

4.- Esta sentencia se registra en protocolo digital y quedará notificada a partir de su publicación en el sistema de gestión judicial PUMA (cfr. arts. 38, 120, 138 CPCC y art. 273 LCQ).-

Diego De Vergilio
Juez