

Datos del Expediente

Carátula: OLIVIERI MARINA SILVIA S/ QUIEBRA (PEQUEÑA)

Fecha inicio: 21/05/2019 **N° de Receptoría:** 10792 - 2003 **N° de Expediente:** 167878

Estado: Fuera del Organismo

REFERENCIAS

Sentencia - Folio: 679

Sentencia - Nro. de Registro: 103

11/06/2019 - SENTENCIA DEFINITIVA

Texto del Proveído

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

REGISTRADA BAJO EL N° 103 (S) F° 679/682

EXPTE. N° 167878. Juzgado N° 8

En la ciudad de Mar del Plata, a los 11 días de Junio de 2019, reunida la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Tercera, en el acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos: "**OLIVIERI MARINA SILVIA S/ QUIEBRA (PEQUEÑA)**", habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código de Procedimiento en lo Civil y Comercial, resultó que la votación debía ser en el siguiente orden: Dres. Nélide I. Zampini y Rubén D. Gérez.

El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes

CUESTIONES:

- 1) ¿Es admisible el recurso de apelación deducido a fs.1045/1049?
- 2) En caso afirmativo, ¿Es justa la sentencia de fs. 1039/1041?
- 3) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA LA SRA. JUEZ DRA. NELIDA I. ZAMPINI DIJO:

l) Dicta sentencia el Sr. Juez de Primera Instancia, resolviendo autorizar el procedimiento de realización a través de la modalidad de venta directa prevista por el art. 213 de la LCyQ, respecto del 25% indiviso del que resulta propietaria la fallida, con relación a los inmuebles ubicados en calle Chaco numerales 2945/2961 de esta ciudad, cuyas Nomenclaturas Catastrales son: a) Circ. VI; Secc. C; Manz. 252f; Parc. 11, Matrícula 146.485 y b) Circ. VI; Secc. C; Manz. 252f; Parc. 12, Matrícula 153.202, ambos de Gral. Pueyrredón (45).

Deja constancia que la aludida venta se efectúa de contado y por la suma de \$ 920.000, y en las condiciones materiales y jurídicas en que se encuentran los bienes, que la interesada (Mar del

Plata Instituto Educacional Esezari S.A.) -como oferente- declara conocer y aceptar, y asimismo establece que los gastos judiciales, así como todo impuesto, sellado de actuación y/o gasto vinculados al trámite de inscripción de los bienes pesarán en total y con exclusividad, sobre la parte compradora. Por último determina que toda impugnación a que hubiere lugar deberá presentarse en el expediente judicial en el plazo de cinco días desde la publicación edictal.

Juzga procedente tal modalidad de liquidación, a partir de considerar que: a) se trata de la venta de la cuarta parte indivisa (25%) de dos lotes de terreno edificados y dispuestos como unidad; b) la oferente es propietaria desde el año 2010 de las restantes 3/4 partes indivisas; c) actualmente y desde el ciclo lectivo 2011 funciona en sendos inmuebles, erigido como unidad, un establecimiento educativo -Colegio Atlántico del Sur, sección secundaria superior-; d) que ni la fallida ni los acreedores han presentado objeciones; y e) que la sindicatura ha expresado su conformidad.

Entiende que dichas especiales circunstancias autorizan a asumir que el recurso a los procedimientos ordinarios de enajenación (subasta o licitación) no redundará, en las actuales condiciones de mercado -descriptas en la pericia oficial, de consuno con lo expresado por los tasadores privados convocados por la oferente-, en una sensible ventaja comparativa en orden al eventual producido computable, convergiendo a dicha anticipada conclusión, el presumible desinterés en la adquisición de la parte indivisa de bienes raíces afectados, en los hechos y en conjunto, a una actividad económica explotada por quien detenta la condición de condómina de la fallida.

Pondera además que la eventual participación de terceros en el proceso de realización -consecuencia del llamado a ofertar-, conllevaría la posibilidad del nacimiento de un nuevo condominio que, por las propias condiciones antes descriptas, estaría destinado a dividirse. Es así que considera conveniente que se unifique el dominio en una única y exclusiva titularidad, y que tal unificación repose en quien, en definitiva, ya es titular de una parte sustancial de los bienes.

Agrega que el llamamiento a la oferta pública podría dar lugar a maniobras especulativas, en detrimento no sólo de la sociedad condómina, sino también, y principalmente, de las familias y la comunidad toda vinculada al establecimiento educacional, y señala además que las proyecciones de la señora perito designada en autos son sustancialmente coincidentes con las estimaciones realizadas por dos reconocidas firmas inmobiliarias de la ciudad que describe, sobre la base de considerar el valor de plaza y las condiciones del mercado, así como el funcionamiento del establecimiento educacional allí instalado.

Detalla por último el *a quo* que no se registran observaciones atendibles respecto del informe pericial que lo persuadan del mérito suficiente para prescindir de sus conclusiones técnicas.

II) Dicho pronunciamiento es objeto de aclaratoria y de recurso de revocatoria con apelación en subsidio a fs. 1045/1049, por la fallida y con el patrocinio letrado de la Dra. Gabriela Debenedetti, con argumentos que merecieron respuesta de la sociedad "Mar del Plata Instituto Educacional Esezari S.A." en fecha 22/3/2019, y de la Sindicatura en fecha 3/4/2019.

III) Requiere la recurrente en primer término que se aclare la forma en que se salvaguardará el valor de la cantidad de \$ 920.000 que se fijó como precio para la compra directa, teniéndose en cuenta la depreciación monetaria, la inflación y el volátil precio por dólar estadounidense, y sostiene al respecto que la resolución debió contener un mecanismo de conservación del valor de venta. Peticiona concretamente que se establezca que el depósito a efectuarse sea de u\$s 34.666 o su equivalente en pesos al momento del efectivo pago, o en su caso se establezca la forma más conveniente para preservar el valor.

En lo atinente a la reposición con apelación en subsidio impetrada, pretende que previo a la autorización de la venta directa se disponga la realización del procedimiento previsto en el art. 205 de la LCyQ, o en su defecto, el llamado a subasta teniendo como base el monto ofrecido por la oferente, y para el caso de inexistencia de otros oferentes, se disponga la venta directa a la sociedad ocupante del inmueble.

Aduce al respecto que el mecanismo de venta directa previsto en el art. 213 resulta subsidiario, o al menos requiere la acreditación de los supuestos que la autorizan -esto es, naturaleza del bien, escaso valor y/o fracaso de otra forma de enajenación, además de que debe resultar de utilidad evidente para el concurso-, y afirma que ninguno de tales extremos se verifica.

Cuestiona además el valor de tasación de los bienes objeto de liquidación, y entiende que resulta escaso y ficticio.

Por último menciona que la resolución cuestionada puso fin a un incidente seguido en los términos del art. 280 de la LCyQ, y que por ello resulta apelable conforme art. 285 de la ley 24.522, y especifica que existe reiterada y profusa jurisprudencia que ha considerado apelable la cuestión, debiéndose tener en cuenta la naturaleza de lo decidido (admisión de venta directa a un bajo precio, sin que se verifiquen ninguno de los presupuestos de ley).

IV) A fs. 1085 el *a quo* entiende que nada corresponde aclarar, afirmando a tal efecto que el valor de venta se ajusta a las pautas fijadas en la correspondiente pericia de tasación, de la cual, sin observación de parte hizo oportuno mérito. No obstante, expone que habida cuenta del tiempo consumido y del que en lo sucesivo consuma el devenir de las actuaciones, deja a salvo la posibilidad de solicitar al auxiliar la actualización de la estimación efectuada, atendiendo incluso la valuación fiscal del año en curso.

Luego desestima el recurso de reposición, en el entendimiento de que el auto cuestionado no es una providencia simple (conforme lo preceptúan los arts. 238, 240 y conchs. del CPCC), y concede en relación el recurso de apelación interpuesto en subsidio que hoy es materia de análisis.

V) Pasaré a analizar la admisibilidad del recurso.

Adelanto que el recurso de apelación en subsidio interpuesto resulta inadmisibile, en tanto la resolución cuestionada no escapa a la regla de inapelabilidad prevista en el inc. 3° del art. 273 de la ley 24.522.

A los fines de arribar a tal conclusión, corresponde precisar que en el proceso concursal y o falencial la revisión de las resoluciones de grado posee carácter restrictivo y excepcional, y debe ser permitido sólo en aquellos supuestos en que se haya demostrado, en forma clara y concreta, que lo decidido por el tribunal inferior importa un daño calificable como grave a los intereses en juego, o bien, que lo decidido por el *a quo* exhiba una atipicidad suficiente como para apartarse de la regla genérica de inapelabilidad establecida en el inc. 3º del art. 273 de la L.C.Q. (argto. y doct. art. 273 inc. 3º de la ley 24.522; cfr. Pesaresi, Guillermo, *Ley de Concursos y Quiebras. Anotada con jurisprudencia*, Edit. Abeledo Perrot, Bs. As., 2008, pág. 882/3; argto. jurisp. Cám. Nac. Com. Sala A, *in re "Descalzo"*, del 14/2/2006, pub. en ED 218-135; Sala C, *in re Fuente Mineral San Salvador S.A.*"del 14/8/2000, pub. LL 2001-B-883; entre muchos otros).

Es decir, la regla de la inapelabilidad opera respecto de resoluciones referidas al contenido normal de la quiebra o concurso preventivo dictadas en el marco del trámite usual de esos procesos universales, no escapando a dicha regla los actos tendientes a la realización de bienes en el marco de la quiebra, como se presenta en el *sub lite*.

Este tribunal -en reiteradas oportunidades- ha expresado que *"...la forma en que debe disponerse los bienes de la fallida, amén del principio de inapelabilidad prescripto en el art. 273 inc. 3º de la ley 24.522 cae en la órbita de actuación discrecional del juez de primera instancia, -por lo tanto- resulta irrevisable por la Alzada..."* (este Tribunal, Sala I, causa nº 132.458, RSI 293/5 del 29/3/2005; Sala II, causa nº 106.117, RSI 315/98 del 28/4/1998; entre muchas otras; el resaltado me pertenece).

Concordante con ello, nuestro máximo Tribunal provincial tiene dicho que *"...la ley 24.522 instaura un régimen propio en materia de medios de impugnación, estableciendo como regla general la inapelabilidad de las resoluciones dictadas en el proceso concursal o en una quiebra. Este principio, sentado en el art. 273 inc. 3 de la ley citada, apunta a impedir que la celeridad y agilidad de los trámites del concurso se vean perturbadas a través de la articulación de recursos que sólo persiguen una impropia demora en el desarrollo normal de los presentes obrados..."* (SCBA, causa: C. 122494, *"Jockey Club Mar del Plata s/ Incidente causa Civ. y Com. dist. de quiebra y conc. (exc. red. fal. etc) s/ Recurso de queja"*, resol. de 27/VI/2018; SCBA, causa: C. 112.930, *"La Previsión Cooperativa de Seguros Limitada"*, resol. de 16-III-2011; y C. 117.299, *"Carosone"*, resol. de 21-XI-2012 y C. 121.949, cit.).

También la SCBA ha especificado que *"...sólo en casos muy especiales puede ceder la regla legal de la inapelabilidad de las resoluciones recaídas en los procesos concursales y quiebras contemplado en la referida ley y, consiguientemente, la posibilidad de revisión de las decisiones recaídas en el marco de un concurso o quiebra reviste carácter excepcional..."* (causas C. 96.636 *"Pantano"*, sent. de 12-VIII-2009; C. 101.423 *"Martinenghi"*, sent. de 16-IX-2009; C. 121.663, *"Italpapelera S.A"*, resol. de 29-VIII-2017 y C. 121.949, cit.).

Aplicando los principios precedentes al caso bajo examen y siendo que en el decisorio en crisis resuelve sobre la modalidad de disposición de bienes de propiedad de la fallida, no existen razones para apartarse del principio general de irrecorribilidad establecido en el art. 273 inc. 3 de la L.C.Q, dado que no advierto circunstancias que habilitarían la configuración de un supuesto de excepción a la regla establecida en el precepto legal citado.

Por último, es menester aclarar que la resolución objeto de crítica no encuadra en los supuestos que aprehende el art. 285 de la ley 24.522 (tal lo que pretende hacer ver el apelante), en tanto dicha norma preceptúa que sólo es apelable la resolución que pone fin al trámite del incidente, no siendo ésta la naturaleza que cabe atribuir al pronunciamiento aquí cuestionado, en tanto el mismo no excede el curso normal del proceso, ni las facultades del juez como director del proceso (arts. 273 y 274 LCQ).

En base a tales argumentos la decisión cuestionada resulta irrecurrible, lo que así propongo al Acuerdo que se declare (art. 273 inc. 3 de la ley 24.522).

ASI LO VOTO.

El Sr. Juez Dr. Rubén D. Gérez votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

A LA TERCERA CUESTION PLANTEADA, POR NO SER DEL CASO TRATAR LA SEGUNDA, LA SRA. JUEZ DRA. NELIDA I. ZAMPINI DIJO:

Corresponde: I) Declarar mal concedido el recurso de apelación deducido a fs. 1045/1049; II) Imponer las costas a la recurrente vencida (art. 68 del C.P.C y 274 del CPC). III) Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 de la ley 14.967 y 265 y ss. de la ley 24.522).

ASI LO VOTO.

El Sr. Juez Dr. Rubén D. Gérez votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

En consecuencia se dicta la siguiente;

S E N T E N C I A

Por los fundamentos dados en el precedente acuerdo: I) Se declara mal concedido el recurso de apelación deducido a fs. 1045/1049; II) Se imponen las costas a la recurrente vencida (art. 68 del C.P.C y 274 del CPC). III) Se difiere la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 de la ley 14.967 y 265 y ss. de la ley 24.522). Notifíquese personalmente o por cédula (art. 135 del C.P.C). Devuélvase.

NELIDA I. ZAMPINI RUBEN D. GEREZ

Pablo D. Antonini Secretario

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----

[Volver al expediente](#) [Imprimir](#) ^