



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

J.1A INST.C.C.FAM.6A-SEC.11 - RIO CUARTO

Protocolo de Autos

Nº Resolución: 222

Año: 2022 Tomo: 2 Folio: 589-599

EXPEDIENTE SAC: 10976107 - PEDIDO DE AUTORIZACIÓN EN LOS TÉRMINOS DEL ART. 16 LCQ PARA SUSCRIBIR
CONVENIO DE AVENIMIENTO Y PERMISO DE OCUPACIÓN POR DNV. - MOLINO CAÑUELAS SACIFIA - INCIDENTE
PROTOCOLO DE AUTOS. NÚMERO: 222 DEL 20/09/2022

AUTO NUMERO: 222.

RIO CUARTO, 20/09/2022.

Y VISTOS: Estos autos caratulados: "**PEDIDO DE AUTORIZACIÓN EN LOS TÉRMINOS DEL ART. 16 LCQ PARA SUSCRIBIR CONVENIO DE AVENIMIENTO Y PERMISO DE OCUPACIÓN POR DNV. - MOLINO CAÑUELAS SACIFIA INCIDENTE, Expte.Nº 10976107**", de los que resulta, que con fecha 23/05/2022 compareció el Dr. González Capra en su carácter de apoderado de la concursada, con el patrocinio letrado del Dr. CARRANZA y dijo que, siguiendo expresas instrucciones de su representada, venía a solicitar se autorice a suscribir el Convenio de Avenimiento y el Permiso de Ocupación junto con la Dirección Nacional de Vialidad (en adelante "DNV") respecto de ciertos terrenos de propiedad de la misma que son objeto de expropiación, conforme las consideraciones que se realizan a continuación.

Indicó que, según surge de la Resolución N° RESOL-2021-16-APN-DNV#MOP que acompañó como Anexo I, la DNV resolvió aprobar la modificación de la "OBRA N° 1 - Proyecto Ejecutivo PARCIAL de la Obra Nueva O.N.U. C8-014 - RUTA NACIONAL N°8 - TRAMO: RÍO CUARTO - SANTA CATALINA (EST. HOLMBERG) - SECCIONES: INICIO DUPLICACIÓN CALZADA - FIN DUPLICACIÓN CALZADA - PROVINCIA DE

CÓRDOBA Expediente SAC 10304378 - Pág. 1 / 7 - CONTRATISTA: LUCIANO S.A.” A los fines de cumplir con la obra indicada, la Resolución declaró de “utilidad pública” una serie de terrenos según el mapa que adjuntó como Anexo II. El mapa acompañado detalla la subdivisión de los lotes e indica el propietario de cada uno de ellos. Asimismo, se encuentra sombreado con color verde aquellos terrenos que requieren una expropiación parcial y en rojo, aquellos que deben ser expropiados de forma total. Se aprecia, agregó, que una parte de los lotes que fueron declarados de “utilidad pública”, y por lo tanto son objeto de expropiación -tanto de forma parcial como total-, pertenecen a la concursada, lo cual se acredita también mediante los títulos de propiedad que acompañamos como Anexo III. Realizó un detalle de cada uno de los inmuebles propiedad de MOLCA que son objeto de la expropiación, junto con la superficie afectada y sus valores.

Expresó que los valores indicados, surgen del informe de la Sala B del Tribunal de Tasaciones de la Nación que forma parte de la Resolución que acompañó como Anexo I. Cada una de las tasaciones se agregaron por separado como Anexo IV. Destacó que, de suscribir el convenio objeto de autorización, MOLCA recibirá un monto 10% superior al indicado por imperio del art. 13 de la Ley nacional N° 21.499.

Los inmuebles involucrados en la autorización solicitada son los siguientes:

- (i) Lote nomenclatura 24-05-52-07-01-049-024 con una superficie afectada de 1233,77m² por un valor de \$ 6.168.900.
- (ii) Lote nomenclatura 24-05-52-07-01-049-028 con una superficie afectada de 2940m² por un valor de \$ 14.784.800.
- (iii) Lote nomenclatura 24-05-52-07-01-049-027 con una superficie afectada de 2940m² por un valor de \$ 14.784.800.
- (iv) Lote nomenclatura 24-05-52-07-01-049-026 con una superficie afectada de 2949,31m² Expediente SAC 10304378 - Pág. 2 / 7 por un valor de \$ 14.831.600.
- (v) Lote nomenclatura 24-05-52-07-01-049-029 con una superficie afectada de 2940m² por un valor de \$

14.784.700.

(vi) Lote nomenclatura 24-05-52-07-01-049-030 con una superficie afectada de 1480m² por un valor de \$ 8.464.900.

(vii) Lote nomenclatura 24-05-52-07-01-049-031 con una superficie afectada de 1480m² por un valor de \$ 8.464.900.

(viii) Lote nomenclatura 24-05-52-07-01-049-032 con una superficie afectada de 1480m² por un valor de \$ 8.464.900. (ix) Lote nomenclatura 24-05-52-07-01-049-005 con una superficie afectada de 29,74m² por un valor de \$ 247.300. (x) Lote nomenclatura 24-05-52-07-01-049-001 con una superficie afectada de 293,35m² por un valor de \$ 3.425.400. En consecuencia, la valuación total de la parte de los inmuebles afectados a la expropiación asciende en conjunto a la suma de pesos Noventa y cuatro millones cuatrocientos veintidós mil doscientos (\$ 94.422.200), de los cuales MOLCA recibirá la suma de pesos Ciento tres millones ochocientos sesenta y cuatro mil cuatrocientos veinte (\$103.864.420), es decir un 10% más por avenimiento voluntario según el art. 13 de la Ley N° 21.499.

Hizo una mención respecto de dos los lotes identificados como (i) nomenclatura 24-05-52-07-01-049-025 y (ii) nomenclatura 24-05-52-07-01-049-033, que no se incluyen en su presentación. Ambos lotes también fueron objeto de la declaración de “utilidad pública”, pero como expropiación parcial. Ahora bien, según la nota que adjuntamos como Anexo V, MOLCA solicitó a la DNV que estos dos lotes sean expropiados de forma total, ya que con las obras que se realizarán, éstos quedarían sin acceso a la calzada, como así también con un tamaño remanente reducido, que significará una reducción contundente de su precio.

Actualmente, la DNV se encuentra analizando el pedido de MOLCA según surge de la nota que acompañaron como Anexo VI. Una vez que se haya tomado la decisión correspondiente, se notificará de dicha circunstancia al Tribunal para incluir dichos lotes en la presente Expediente.

En concreto, solicitó autorización para suscribir el Convenio de Avenimiento cuyo modelo

acompañaron como Anexo VII y el Permiso de Ocupación cuyo modelo agregaron como Anexo VIII. Toda vez que la expropiación informada se realizará sobre bienes registrables, la presente operación se enmarca dentro del art. 16 LCQ y requiere necesariamente la autorización del Tribunal.

Considero que, a los fines de resolver la presente petición, el Tribunal debe tener en consideración que los inmuebles fueron declarados de “utilidad pública” cumpliendo con los procedimientos legales a tal fin, por lo que debe considerarse que el bien común de la sociedad se sobrepone al eventual interés privado y particular de MOLCA y/o a la protección y conservación de su propiedad privada. Lo cual resulta igualmente aplicable para sus acreedores. Sin perjuicio de ello, agregó, la presente operatoria resulta sumamente provechosa para la concursada, y por extensión para sus acreedores concursales y para el éxito del presente procedimiento en general. En efecto, la realización de las tierras que la DNV pretende expropiar no afectará en absoluto el giro ordinario de los negocios de MOLCA, ya que se tratan de activos improductivos que ningún beneficio le generaban a la concursada, más allá que su valor subyacente como activos. Asimismo, a causa de la expropiación, los demás terrenos de MOLCA no expropiados, o no expropiados en su totalidad, verán una revaluación significativa producto de la obra, la cual proporcionará mejor y más seguro acceso a los lotes. También, dijo, cabe valorar el hecho de que las tasaciones efectuadas por la Sala B del Tribunal de Tasaciones de la Nación se encuentran dentro de los precios de mercado, lo cual se acredita mediante el Informe de Tasación privado que acompañamos como Anexo X.

Por último, informaron que MOLCA planea utilizar los fondos producto de la expropiación para cumplir con los pagos cuya autorización se solicitó en autos con fecha 27/04/2022 respecto del acreedor Asociación de Cooperativas Argentinas Coop. Ltda., para el caso de que la autorización sea otorgada. De este modo, estima que en el presente caso quedan acreditados los presupuestos que hacen procedente la autorización solicitada, todo lo cual podrá ser

incluso verificado por la sindicatura, con una sencilla observación de las circunstancias del caso. Por ello, entendiendo que se encuentran reunidos los extremos contemplados por el art. 16 de la Ley N° 24.522, y teniendo especial consideración que estamos frente a una expropiación por utilidad pública, ya decretada, y no una venta voluntaria por parte de la concursada, es que solicitaron que se autorice a la concursada a suscribir el Convenio de Avenimiento acompañado como Anexo VII y el Permiso de Ocupación acompañado como Anexo VIII. 5

Por otro costado, expresó que, a fin de poder llevar adelante las transferencias de dominio respecto de los bienes objeto de esta autorización, solicitaba se disponga oportunamente el levantamiento de la inhibición general de bienes que fuera ordenada y trabada a nombre de mi mandante en el presente concurso preventivo. Por último, toda vez que la obra en construcción por la cual se dispuso la expropiación (ensanchamiento de la Ruta 8), está llegando al sector en dónde se encuentran situados los lotes propiedad de la concursada, a pedido de la DNV y para no retrasar la obra que beneficiará a la población en general, situación que no es posible revocar atento a la ley expropiatoria dictada, solicitó que se autorice de forma inmediata y sin substanciación la autorización para firmar el Permiso de Ocupación cuyo modelo acompañó como Anexo VIII, sin perjuicio de los traslados que considere pertinentes de forma previa a autorizar la venta de los lotes expropiados. Consideró que se debe autorizar la firma del presente permiso toda vez que la expropiación de los terrenos sucederá con seguridad, atento a que han sido declarados de utilidad pública y la obra pasará indefectiblemente por los terrenos expropiados de MOLCA. Por tal motivo, no existen razones de relevancia que justifiquen retrasos en la obra, la cual requiere del Permiso de Ocupación para continuar su curso.

Con fecha **24/05/2022** se dio trámite a la petición formulada por la concursada, ya su mérito se ordenó correr traslado a la Sindicatura Racca-Garriga –conforme plan de distribución de tareas oportunamente aprobado- a los fines de que se expidan. Asimismo, se requirió a la

concurada que acompañe documentación que no había sido adjuntada con la petición inicial. Con fecha 09/06/2022 compareció el Dr. Gonzalez Capra y dijo que, sin perjuicio de que la Dirección Nacional de Vialidad aún no había resuelto el pedido de su representada, acompañaba las tasaciones efectuadas por la Sala B del Tribunal de Tasaciones de la Nación que se encontraban pendientes.

Con fecha **21/06/2022** los Sres. Síndicos Racca y Garriga expresaron que, el proveído de fecha 24/05/2022, contiene dos vistas que fueron anoticiadas a dicha sindicatura, a los fines que se expida.

Una de ellas a los fines de despacharse sobre el pedido de autorización formulado por MOLCA para suscribir un convenio de avenimiento con DNV respecto de ciertos y determinados lotes de propiedad de la concursada, y respecto de los cuales denunció que los mismos fueron declarados como de “utilidad pública” por el Estado nacional a los fines de su afectación a la obra vial que se realiza en el Ruta Nacional N°8 altura Km 610.

De su lado, y en la parte final de dicho decreto, se corre vista a los fines de que se expidan respecto de la autorización suscripta por MOLCA para la suscripción de un “Permiso de Ocupación” a suscribir con DNV, que involucra por supuesto los lotes en cuestión objeto de la petición de MOLCA.

Expresaron que analizaron la totalidad de la documentación que puso a disposición la concursada a los fines de encauzar su petición, tanto la acompañada inicialmente, como aquella que fue ampliando a requerimiento del Tribunal.-

Que *prima facie*, no tenían oposición que formular a los efectos que MOLCA pueda suscribir el “Permiso de Ocupación” de dichos terrenos o lotes con DVN, y en los términos que allí se expresan (modelo de convenio adjuntado por MOLCA), sin perjuicio que la concursada deberá dejar a salvo en dicho documento que al día de la fecha aún no cuenta con la autorización del Tribunal donde tramita el concurso, quién ha corrido una vista a la Sindicatura interviniente, la que se encuentra analizando el convenio de avenimiento y la

requisitoria del Tribunal.

Se deberán analizar los aspectos señalados por el Tribunal, en especial (aunque sin ser especialistas en tasaciones o tasadores de inmuebles) el precio ofrecido por el Estado nacional por dichos lotes, precios derivados del Tribunal de Tasación de la Nación.

Agregaron que, si bien surge de la RESOL-2021-16-APN-DNV#MOP acompañada por MOLCA, que en su parte resolutive (Art. 10) se declara de “Utilidad Pública” a los terrenos afectados por la obra vial en cuestión, debía solicitarse a la concursada que en 24 hs., acompañe el documento IF-2020-72257123-APN-DCBA#DNV, que integra aquella resolución, a los fines de tenerla a la vista y completar la información correspondiente.

Asimismo, pidieron se acompañara copia asiento registral expedido por el Registro General de la Propiedad correspondiente a la nomenclatura catastral N° 2405520701049024, a los fines de completar la información y documentación correspondiente al requerimiento.-

Una vez suscripto el mencionado permiso por parte de MOLCA, con las salvedades correspondientes y al solo efecto de no entorpecer la marcha de los trabajos para la citada obra, deberá informar de todo evento que se suscite con relación a la declaración de “Utilidad Pública”, al menos hasta que el Tribunal se expida con relación a la autorización para suscribir el convenio de avenimiento.

Con fecha **27/06/2022** el Dr. González Capra acompañó el documento IF-2020-72257123-APN-DCBA#DNV y una copia del asiento registral expedido por el Registro General de la Propiedad correspondiente a la nomenclatura catastral N° 2405520701049024.

Con fecha **28/06/2022** el Tribunal ordenó que, atento que el lote identificado con la nomenclatura catastral: 2405520701049024, se encontraba cautelado en los procesos identificados en el SAC con los números 9076402 y 8918864, sendos juicios laborales; se corriera vista a los tres estudios contables (Ledesma-Fernández, Martín-Palmiotti y Racca Garriga, conforme distribución de tareas) que integran la sindicatura plural designada en el presente proceso, a los fines que se expidan respecto de la incidencia de las referidas medidas

cautelares en el progreso de la petición efectuada por la concursada, atento su naturaleza laboral, por el término de un día, sin el período de gracia dispuesto por la reglamentación atinente a cédula electrónica.

Asimismo, y por el mismo plazo, se requirió a los síndicos Racca y Garriga que se expidan sobre la documental que se acompañó, que daría cuenta de la expropiación total de los lotes que en principio sufrirían la declaración de utilidad pública solo respecto una porción de los mismos. Notifíquese

Con fecha **28/06/2022** los Sres. Síndicos Racca y Garriga comparecieron y dijeron que, en primer término, la concursada les informó que la Cl. Séptima del “CONVENIO DE ADQUISICIÓN DIRECTA DE INMUEBLE” sufrirá una modificación a los efectos de “conservar el valor acordado” con DNV, el que quedará redactado de la siguiente manera: *“A los fines de conservar el valor acordado, la DIRECCION emitirá una nueva tasación a la fecha efectiva del pago percibido. En tal sentido, de verificarse diferencias a favor de EL PROPIETARIO entre el monto de la tasación original y el nuevo fijado por el TTN, se procederá de acuerdo a la comunicación oficial NO-2018-43380997-APN-AJ#DNV, agregándose la diferencia entre la nueva valuación y la original realizada, adicionando a la misma los intereses a tasa pasiva del BCRA fijados en autos SCHOO DEVOTO DE MARINO, SUSANA E. C/ D.N.V. S/ EXPROPIACIÓN. Sentencia. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA NACION, 11/2/2014”*.

Entendieron que la valuación realizada por el Estado Nacional (en adelante EN) a través del Tribunal de Tasación de la Nación (TTN) luce razonable, como así también luce razonable esta nueva configuración de la Cl. Séptima, que así deberá quedar redactada en definitiva en el mentado convenio, máxime el plazo otorgado al expropiante para el pago del precio de la indemnización (90 días hábiles) desde la firma del convenio. También destacaron que, de suscribir el convenio objeto de autorización, MOLCA recibirá un monto 10% superior al indicado por imperio del art. 13 de la Ley N° 21.499.-

Vemos en este cuadro un resumen de la presentación de MOLCA, en términos económicos:

LOTE	SUPERFICIE AFECTADA	TASACIÓN TRIBUNAL DE TASACIÓN (TTN)	TASACIÓN TTN + 10%	TASACIÓN PRIVADA	OBSERVACIONES
1 Nomencl. 24-05-52-07- 01-049-024	1233,77 m ²	\$6.168.900,00	\$6.785.790,00	u\$s73.980	No contamos información matricula
2 Nomencl. 24-05-52-07- 01-049-028	2940m ²	\$14.784.800,00	\$16.263.280,00	u\$s205.800	Matrícula 385-259
3 Nomencl. 24-05-52-07- 01-049-027	2940m ²	\$14.784.800,00	\$16.263.280,00	u\$s205.800	Matrícula 385-258
4 Nomencl. 24-05-52-07- 01-049-026	2949,31 m ²	\$14.831.600,00	\$16.314.760,00	u\$s205.800	Matrícula 385-257
5 Nomencl. 24-05-52-07- 01-049-029	2940m ²	\$14.784.700,00	\$16.263.170,00	u\$s205.800	Matrícula 385-260
6 Nomencl. 24-05-52-07- 01-049-030	1480m ²	\$8.464.900,00	\$9.311.390,00	u\$s103.600	Matrícula 385-261

7 Nomencl. 24-05-52-07- 01-049-031	1480m ²	\$8.464.900,00	\$9.311.390,00	u\$s103.600	Matrícula 385-262
8 Nomencl. 24-05-52-07- 01-049-032	1480m ²	\$8.464.900,00	\$9.311.390,00	u\$s103.600	Matrícula 385-263
9 Nomencl. 24-05-52-07- 01-049-005	29,74m ²	\$247.300,00	\$272.030,00	u\$s3.271,4	Matrícula 385-276
10 Nomencl. 24-05-52-07- 01-049-001	293,35m ²	\$3.425.400,00	\$3.767.940,00	u\$s32.268,5	Matrícula 385-272
11 Nomencl. 24-05-52-07- 01-049-025	6142,44m ²	\$24.526.000	pendiente	u\$s429.940	M O L C A s o l i c i t ó expropiación total y no solo p a r c i a l Matrícula 385-256

12 Nomencl.	1480m ²	\$8.465.000	pendiente	u\$s103.600	M O L C A s o l i c i t ó expropiación total y no solo parcial Matrícula 3 8 5 - 2 6 4
24-05-52-07-					
01-049-033					

Con relación al precio/valor que se le ha otorgado a los lotes, a la luz de la tasación adjuntada por la concursada, infirieron respecto de la conveniencia a causa de la expropiación de los demás terrenos de MOLCA no expropiados, o no expropiados en su totalidad, que tendrán una revaluación significativa producto de la obra, la cual proporcionará un mejor y más seguro acceso a los lotes.

Agregaron que, ben surge de la tasación acompañada, y lo que pueden interpretar, que el precio establecido por el tasador para los inmuebles lo ha sido también teniendo en cuenta la “potencialización” del valor del suelo y las mejoras en el sector (la obra que se realizará) donde están ubicados los lotes objeto de la pericia del tasador privado, lo que nos permite concluir respecto de la conveniencia de la expropiación en la potencialización del valor de la tierra no expropiada o no expropiada en su totalidad.

Ese aspecto es el que les pareció como favorable, amén que los lotes se encuentren improductivos, es decir no afectados al proceso de producción de MOLCA, de allí que la declaración de utilidad pública no incidirá en el proceso productivo de la empresa. En la actualidad, los mismos no se encuentran explotados por MOLCA, y solo aportan un valor como activo para la empresa, como bienes dentro de su activo concursal, tampoco se encuentran dados en arrendamiento a terceros, ni cultivados por MOLCA; se puede observar entonces que no se afectarán derechos de terceros, ni aparejará responsabilidad alguna a la concursada. También se puede observar, de las constancias de las matrículas acompañadas

que no se observan otras medidas que recaigan sobre los lotes.

En cuanto a los dos aspectos restantes, tales como el destino de los fondos que pretende darle a la concursada a la indemnización que le liquida el EN, y si es su caso los fondos a percibir deban ser depositados en la cuenta bancaria abierta para este proceso, debemos decir que ello debe ser analizado a la luz de que la concursada conserva la administración de sus bienes bajo el régimen del desapoderamiento atenuado, pero que en este supuesto existe una declaración de MOLCA como parte de su “planeamiento” destinar los fondos a cumplir con los pagos cuya autorización se otorgó respecto del acreedor Asociación de Cooperativas Argentinas Coop. Ltda. (ACA) (Auto 129 del 07/06/22).-

En esa línea nada objetaron al plan trazado por MOLCA respecto del destino que pueda darle a dichos fondos, en este caso cumplir con los pagos autorizados al ACA, y si bien fueron contestes en que deberá cumplir con lo planificado por el empresa, dijeron también que saben que eventualmente esa planificación puede sufrir alteraciones o ajustes, por ejemplo que dichos fondos sean destinados a capital de trabajo, lo cual, en su caso ello deberá ser informado por MOLCA con la debida antelación a los fines que conozcamos del destino que se le dará a los fondos, y en su caso que nos podamos expedir.

De todas manera, sea el destino el planificado por MOLCA, u otro previamente informado se impone a MOLCA la carga de informar y acreditar del destino que haga de aquellos fondos, que como lo decimos se deberá cumplir con el plan trazado.

Igualmente la concursada deberá acreditar documentadamente el pago que realice el EN del monto total de la valuación de los lotes con más el ajuste que corresponda conforme la cláusula séptima que quedará redactada conforme surge del presente, pago que en su opinión deberá ser realizado en las cuentas bancarias pertenecientes a MOLCA.

Deberá procederse en su caso, al levantamiento de las medidas a nombre de la concursada como producto del presente concurso, al solo efecto de la transferencia de dominio, conforme la presente.-

Con fecha **29/06/2022** los Cres. Juan Carlos LEDESMA, María Fabiana FERNANDEZ, integrantes de la Sindicatura LEDESMA-FERNANDEZ y Susana Nieves MARTIN, e Ileana Edith PALMIOTTI, integrantes de la Sindicatura MARTIN-PALMIOTTI, síndicos designados en estos autos, dijeron que, en tiempo útil procesal cumplimentaban el proveído mediante el cual el Tribunal requirió opinión, del levantamiento de la medida cautelar que pesa sobre el lote identificado con nomenclatura catastral: 2405520701049024, cautelado en los procesos laborales identificados en el SAC con los números 9076402 y 8918864. En definitiva se solicitó a las Sindicaturas se expidan respecto de las medidas cautelares trabadas en dichos procesos, atento su naturaleza laboral, dado la incidencia en el progreso de la petición efectuada por la concursada, en ocasión de solicitar autorización en los términos del art. 16 de la Ley 24.522. En dicha autorización se solicitó suscribir un Convenio de Avenimiento y el Permiso de Ocupación junto con la Dirección Nacional de Vialidad respecto de ciertos terrenos de propiedad de la concursada que son objeto de expropiación. Al respecto, señalaron que la Ley 26.086 modificó el Art.21 indicando que cuando se trate de, entre otros, juicios laborales, no corresponderá el dictado de medidas cautelares y aquellas que ya se hubieren ordenado, deberán ser levantadas por el juez concursal. En este sentido se puede citar el Fallo de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial - SALA E en “EDUCATION GROUP S.A. s/CONCURSO PREVENTIVO” Fdo.: HERNÁN MONCLÁ - ÁNGEL O. SALA - MIGUEL F. BARGALLÓ. Es decir que se trata el caso que en este momento se analiza, del tratamiento de las medidas cautelares en los llamados por la doctrina como Juicios Continuados, según el ya citado Art.21 LCQ, que brinda la posibilidad de continuación, en la jurisdicción en la que tramitan, o sea, en Juzgados diferentes al de radicación del concurso preventivo, de aquellos juicios de conocimiento y juicios laborales, en trámite, donde la concursada esté demandada. La normativa concursal establece que las medidas cautelares que se hubieren dictado en esos pleitos, serán levantadas por el juez del concurso, previa vista a los interesados, de acuerdo al art.21; ello obedece a la universalidad

que caracteriza a los procesos concursales, de acuerdo al primer artículo de la ley falencial, toda vez que el pretendido efecto de protección por el cual fueron dictadas tales medidas cautelares en aquellos juicios, lo fueron con anterioridad a la apertura del concurso preventivo, y ya no revisten utilidad, al carecer del efecto práctico de esa medida, por lo que procede disponer que tales medidas sean dejadas sin efecto, ordenando su levantamiento, desde que pierden su eficacia ante el concurso, toda vez que tuvieron su origen en acreencias de carácter preconcursal, sin distinciones basadas en la naturaleza del crédito que les dio origen y máxime cuando debe respetarse la igualdad ente acreedores. Motivo por el cual y bajo tales argumentaciones opinaron que corresponde el levantamiento de las medidas cautelares que se hubieren trabado en los mencionados juicios laborales, en un todo de acuerdo a lo prescripto por la ley de rito para esta casuística.

Con fecha **30/06/2022** los Cres. Racca y Garriga se expidieron respecto los embargos que en ese momento se encontraban vigentes sobre el lote identificado con la nomenclatura catastral: 2405520701049024.

Los embargos trabados sobre el lote de matrícula 1.590.766, corresponden a dos juicios de carácter laboral: uno de ellos Expte. N°907602 “Galliano Roberto Daniel C/ Molinos Cañuelas S.A.C.I.F.I.A” y el otro Expte. N° 8918864 “Regis Jose A C/ Molino Cañuelas S.A.C.I.F.I.A”, tramitados por ante los Tribunales de Río IV, el segundo de ellos por ante Excma. Cámara del Trabajo, Secretaria N°2, Río IV.-

Con relación al primero de los mencionados, en la actualidad se encuentra tramitando un pronto pago caratulado “MOLINO CAÑUELAS SACIFIA – CONCURSO PREVENTIVO – PRONTO PAGO GALLIANO ROBERTO DANIEL, (EXPTE NRO. 10511290)”, ante esta sede judicial, el que se encuentra en trámite, estando pendiente la resolución del Tribunal. Con relación al segundo de los juicios mencionados, la concursada informó que el actor presentó la demanda el 21/11/19, se fijó audiencia de conciliación para el 12/2/20, oportunidad en que MOLCA contestó la demanda. Luego ofrecieron la prueba, se diligenció

toda la prueba que se tramita ante el juez de conciliación y posteriormente con fecha 22/6/21 se elevó la causa para su prosecución por ante la Excma. Cámara del Trabajo, y el juicio se encuentra a la espera que se fije la audiencia de vista de causa.

En cuanto a las medidas cautelares, si bien se correrá vista al acreedor embargante, habiéndonos informado la concursada que se disponían a cursar las notificaciones en el día de la fecha (28/06), dijeron coincidir con lo expresado por las otras dos sindicaturas intervinientes. En análisis de lo normado por el art. 21 de la LCQ, y frente al supuesto de marras, dedujeron que se está ante la situación establecida por la norma citada, ya que el crédito que dio origen a las medidas cautelares (embargos) son de carácter pre-concursal, por lo que deberá hacerse lugar al levantamiento de las medidas cautelares trabadas sobre dicho lote, quedando entonces aquellas medidas sin el efecto pretendido, ante el concurso.

La causa del levantamiento dispuesto por el art. 21 de la LCQ reside en que las medidas cautelares pierden su fundamento con la presentación del deudor en concurso preventivo, ya que la prioridad que deriva del sistema cautelar originario afecta la *pars conditio creditorum* y el sistema de privilegios que establece la propia normativa concursal.

En relación a la expropiación total de los lotes que en principio habían sido expropiados parcialmente, analizada la documentación nuevamente y consultado con la concursada a los fines que confirme – con carácter definitivo- la tasación por el total de los lotes que habían pedido la tasación y expropiación total, dijeron que la cuestión ha sido resuelta en definitiva, y que ya quedan abarcados con la vista contestada con anterioridad, y habiendo adjuntado la concursada la documentación requerida por estos funcionarios, cuestión por la cual deberá resolverse la aprobación del convenio con DNV, conforme lo antes expuesto.

Agregaron que se dispusieron a analizar los planos (planimetría) incorporada al trámite N° IF-2020-72257123-APN-DCBA#DNV, el plano consta de 7 páginas. La planimetría de afectación estaría fechada en el año 2017. Analizadas las constancias, y los planos incorporados, la misma es coincidente con la presentación inicial.

Por su parte, con fecha **04/07/2022** el Sr. Roberto D. Galliano en el expediente principal (SAC N° 10304378) expresó –con relación a la vista que se ordenara por el pedido de levantamiento de la cautelar que afectaba uno de los lotes sujetos a a expropiación- anticipaba su negativa al levantamiento del embargo por los motivos que a continuación exponía.

Indicó que el levantamiento de la medida cautelar causa un grave perjuicio a su acreencia laboral puesto que la concursada no posee otros inmuebles y su estado de crisis hace presumir la posible insolvencia de la misma al momento de la satisfacción de su crédito, siendo este inmueble el único que pudiera eventualmente ejecutarse para el cobro de los créditos.

Que al tratarse el suyo de un crédito laboral y por las características que el mismo posee, no concurre en igualdad de condiciones con otros acreedores, sino que posee privilegios de cobro por lo que con el producido del inmueble en el caso que fuera una de las pocas cosas que se liquidaren podría satisfacerse su crédito.

Que, si bien la Ley de Concursos y Quiebras autoriza el levantamiento de las medidas cautelares, la misma no obliga al Juez si considerase que, como es el caso, causa algún perjuicio a los acreedores.

Que la concursada en su escrito manifestó que el bien ha sido declarado de utilidad pública por la Dirección Nacional de Vialidad, pero no ha acompañado ningún elemento probatorio de sus dichos y en el caso hipotético que así fuere, la transferencia a nombre de este instituto sería gravemente perjudicial para su crédito puesto que la empresa se desapoderaría de un bien que pudiera servir para la satisfacción, aunque mas no sea de una parte de su crédito. En definitiva, solicitó no se levanten las medidas cautelares solicitadas.

Por otro lado, en fecha 04/08/2022 en el expediente principal, la concursada acompañó cédula de notificación dirigida al Sr. Juan Alberto Regis, mediante la cual se le comunicó el proveído de fecha 28/06/2022 –como ya se dijo, vista por el pedido de la concursada de ordenar el levantamiento de la cautelar que afecta un inmueble sujeto a expropiación-, dejando vencer el plazo para expedirse.

Asimismo, en fecha 05/08/2022 en el expediente principal (SAC N° 10304378) se dictó el Auto interlocutorio N° 194, mediante el cual se resolvió el levantamiento de las medidas cautelares interpuestas respecto el lote Matrícula N° 1590766 –inmueble que es uno de los objetos del pedido de autorización del presente incidente-, el que se encuentra firme (conforme proveído de fecha 13/09/2022).

Que con fecha 19/09/2022 se certificó la comunicación vía correo electrónico con Vialidad Nacional respecto la expropiación en su totalidad de aquellos inmuebles que en un principio solo se expropiarían de manera parcial.

Firme y consentido el decreto de llamamiento de autos para resolver en definitiva, quedo la causa en condiciones de expedirme.

Y CONSIDERANDO: I Que compareció el Dr. González Capra en su calidad de apoderado de la concursada con el patrocinio letrado del Dr. Carranza, y solicitó se autorice a su poderdante a firmar el convenio de avenimiento y permiso de ocupación con la Dirección Nacional de Vialidad dependiente del Poder Ejecutivo Nacional, ello con relación a ciertos lotes de su propiedad, los que han sido declarados sujetos a expropiación. Acompañó documental y realizó un desarrollo de los fundamentos de hecho y derecho en que basó su petición, lo que fuera detallado en los Vistos, a lo que me remito.

Que luego de producido el análisis de la documental que se acompañó, se advirtió que uno de los lotes objeto de la petición se encontraba afectado por sendos embargos preventivos enmarcados en procesos laborales que tramitan ante la Excma. Cámara del Trabajo de esta sede, se corrió vista a los embargantes a los fines de que se expidan; a raíz de ello el Sr. Galliano contestó y se opuso al levantamiento de la cautelar, por las razones que fueran desarrolladas precedentemente, no así el Sr. Regis quien dejó vencer el plazo otorgado sin hacer manifestación alguna sobre el particular.

Que cumplidos dichos extremos, además, y en el marco de lo dispuesto por el art. 16 LCQ, se corrió vista a los síndicos que intervienen, los que se expidieron sucesivamente en sentido

favorable respecto a la petición de la concursada, lo que será de tratamiento seguidamente.

II) En ese marco, en relación con peticiones como las que se tratan aquí, es importante destacar las palabras del Dr. Quintana Ferreyra –quien fuera citado por el Dr. Graziabile- en el sentido que *“la autorización judicial constituye un presupuesto legal de la eficacia del negocio o acto jurídico”* (**Graziabile, Dario. Instituciones de Derecho concursal. Pág. 268. Ed. La Ley. Año 2018**). Es decir que, siempre que la concursada procure avanzar con actos que excedan la administración ordinaria de su negocio o se alejen de los actos de conservación propios del giro comercial corriente, será el Tribunal quien deberá autorizar el acto del cual se trate, siempre de manera previa a su ejecución.

Expresan Junyent y Molina Sandoval que *“esta autorización –el pedido- se presenta en el expediente principal y el tribunal debe ordenar una vista a la sindicatura y al comité de control”* (**Junyent Bas, Francisco y Carlos A. Molina Sandival. Ley de Concursos y Quiebras. Pág. 175. Ed. AbeledoPerrot Año 2019**). En relación al Comité de control, debo destacar que, como se ha dicho en anteriores resoluciones dictadas en el marco de este concurso, el Tribunal ha realizado ingentes esfuerzos y pese a ello, no se logró constituir mencionado el comité, en tanto los acreedores que fueron notificados a tal fin declinaron tal posibilidad. Por ende, en el presente se pudo cumplimentar aquello atinente a la intervención de las Sindicaturas. Ahora bien, el art. 16 última parte LQC, no dispone un listado taxativo de situaciones o actos que deben ser autorizados por el Juez del concurso, sino que el catalogo es ejemplificativo y marca las pautas a tener en cuenta a la hora de su resolución.

De la oposición del acreedor Sr. Galliano: Como se dijo precedentemente, una vez notificados los pretensos acreedores laborales, del pedido de levantamiento de embargo formulado por la concursada; solo el Sr. Galliano evacuó el traslado ordenado, oponiéndose a dicho levantamiento. Comparto la posición de los Sres. Síndicos, que se expidieron oportunamente y han dado su opinión en sentido positivo a los fines del levantamiento de las cautelares que se trabaron en los procesos laborales iniciados por los Sres. Regis y Galliano.

De igual manera se ha manifestado Graziabile, quien tiene escrito que: “ante el concurso las medidas cautelares pierden todo interés para los acreedores que las han logrado trabar, ya que sus créditos serán satisfechos conforme el acuerdo que se homologue...” (**Graziabile, Darío J. Instituciones de Derecho Concursal, Tomo II, Pág.476**), y fue así que se decidió en la causa principal.

Del informe y control de la Sindicatura: De lo dicho se desprende el celo del Tribunal en el análisis y la revisión de los distintos elementos que deben tenerse en cuenta a la hora de efectuar una autorización de este tipo, sobretodo en el “momento” en que se encuentra el proceso –vale decir, aún no se ha dictado la resolución prevista por el art. 36 LQC-.

Por otro parte y, luego de la resolución del presente, adquiere vital importancia el informe mensual –art. 14 LCQ- que ha de presentar la Sindicatura que interviene (conforme plan de distribución de tareas, al que ya me referí y a lo cual me remito) donde deberá reflejarse cómo impacta en la práctica la indemnización que recibirá la concursada por la declaración de bienes sujetos a expropiación que saldrán de su patrimonio –para el supuesto de admitirse la petición-; como así también en cuanto a las inversiones para mejorar su situación patrimonial. Al respecto, y en esta instancia temporal, el destino argüido en la presentación inicial por la concursada no podrá ser tal ya que se acreditó el pago a ACA con antelación al dictado de la presente resolución, con lo cual el dinero recibido deberá ser destinado a la actividad productiva en pos de generar las condiciones para llegar a la mejor propuesta de acuerdo posible con relación a los acreedores y al mantenimiento sostenido de la actividad empresaria.

De allí, que la labor de la sindicatura Racca-Garriga –conforme plan de distribución de tareas- será la encargada de controlar, conjuntamente con el Tribunal, la transferencia y el destino de los fondos.

En este marco, siguiendo al **Dr. Alfredo Orgaz**, el **Dr. Darío J. Graziabile** en su obra “Instituciones de Derecho Concursal” (**Thomson Reuters, La Ley, 1º Edición – CABA,**

2018, Tomo II, pág. 244) explica que *“...el acto de administración además de implicar cualquier acto conservatorio del patrimonio tiene por objeto hacer producir a los bienes patrimoniales los beneficios que normalmente pueden obtenerse de ellos, sin alteración de su naturaleza y destino. Por el contrario son actos de disposición los que alteran sustancialmente los valores productores del patrimonio, los que forman su capital, o comprometen por largo tiempo su porvenir o destino. En definitiva, un acto de administración ordinario desde el punto de vista concursal, puede importar la conservación, la administración y/o la enajenación de los bienes.”*

Siguiendo tal razonamiento, los actos que requieren autorización –más allá de la entidad de cada acto-, deben enderezarse a la conservación de la empresa, a mantener y proteger su patrimonio y en especial a crear las condiciones para el arribo de un acuerdo y su posterior cumplimiento.

Destaco que los inmuebles que fueron declarados de utilidad pública, si bien conforman parte del activo de la concursada, los mismos no se encontraban afectados al desarrollo de la actividad productiva, sino que por el contrario, puede considerárselos improductivos, con lo cual no existe con la autorización en tratamiento desmedro alguno a la actividad comercial que desarrolla MOLCA. La indemnización equivalente, no produce ninguna alteración patrimonial en desmedro de los acreedores.

Por otro costado, el destino que argumentó la empresa respecto de los montos que percibirá en concepto de indemnización hoy no puede efectivizarse, en tanto los pagos a ACA conforme la autorización que otorgó este Tribunal oportunamente, ya se produjeron, lo que surge de la ampliación del informe mensual confeccionado por los Síndicos Cres. Racca y Garriga. En consecuencia, se impone la necesidad de emplazar a MOLCA para que en la oportunidad de materializarse el depósito de los fondos en la cuenta judicial de la causa principal, indique el destino de los mismos, todo ello previa vista a la Sindicatura y control en el informe del art. 14 LCQ.

Así las cosas, el convenio de avenimiento se presenta como beneficioso para la empresa –e indirectamente para los acreedores que se reconozcan en este proceso- conforme el análisis que se realizó en el presente, razón por el cual corresponde su autorización y así lo resuelvo. Por ello, en virtud de lo dispuesto por el art. 16 LCQ y sus normas concordantes, y en especial la opinión favorable de la Sindicatura interviniente;

RESUELVO: I) Autorizar, en los términos del art. 16 LCQ, a Molino Cañuelas SACIFIA a suscribir el convenio de avenimiento y permiso de ocupación con la Dirección Nacional de Vialidad –Poder Ejecutivo Nacional— cuya copia fue agregada en la presentación inicial, con la salvedad ordenada a continuación.

II) Ordenar el levantamiento de la inhibición general de bienes (dispuesta en el D° 217 del 14/10/2021) que rige respecto la concursada, **al solo efecto** de la transmisión del dominio en razón de la declaración de utilidad pública efectuada por el Estado Nacional, respecto de los inmuebles:

- (i) Lote Matrícula 1590766, nomenclatura 24-05-52-07-01-049-024.
- (ii) Lote Matrícula 385259, nomenclatura 24-05-52-07-01-049-028.
- (iii) Lote Matrícula 385258, nomenclatura 24-05-52-07-01-049-027.
- (iv) Lote Matrícula 385357, nomenclatura 24-05-52-07-01-049-026.
- (v) Lote Matrícula 385260, nomenclatura 24-05-52-07-01-049-029.
- (vi) Lote Matrícula 385261, nomenclatura 24-05-52-07-01-049-030.
- (vii) Lote Matrícula 385262, nomenclatura 24-05-52-07-01-049-031.
- (viii) Lote Matrícula 385263, nomenclatura 24-05-52-07-01-049-032.
- (ix) Lote Matrícula 385276, nomenclatura 24-05-52-07-01-049-005.
- (x) Lote Matrícula 385272, nomenclatura 24-05-52-07-01-049-001.
- (xi) Lote Matrícula 385256, nomenclatura 24-05-52-07-01-049-025.
- (xii) Lote Matrícula 385264, nomenclatura 24-05-52-07-01-049-033.

III) Hacer saber a la Dirección Nacional de Vialidad –Estado Nacional- que la Cláusula

Séptima quedará redactada de la siguiente manera: “A los fines de conservar el valor acordado, la DIRECCION emitirá una nueva tasación a la fecha efectiva del pago percibido. En tal sentido, de verificarse diferencias a favor de EL PROPIETARIO entre el monto de la tasación original y el nuevo fijado por el TTN, se procederá de acuerdo a la comunicación oficial NO-2018-43380997-APN-AJ#DNV, agregándose la diferencia entre la nueva valuación y la original realizada, adicionando a la misma los intereses a tasa pasiva del BCRA fijados en autos SCHOO DEVOTO DE MARINO, SUSANA E. C/ D.N.V. S/ EXPROPIACIÓN. Sentencia. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA NACION, 11/2/2014”.

IV) Hágase saber a la Dirección de Vialidad Nacional –Estado Nacional- que el depósito de los fondos correspondientes a la indemnización cuyo acuerdo se autoriza a suscribir a la concursada, debe ser realizado en la cuenta de uso judicial perteneciente a la causa principal, a saber: **302 / 8115500**, CBU 0200302151000008115506.

V) Requerir a la sindicatura Racca-Garriga el seguimiento de la autorización otorgada y el destino de los fondos una vez que la concursada disponga de los mismos, lo que deberá reflejarse en los informes mensuales en los términos del Art. 14 inc. 12 LCQ, encomendados a dicha Sindicatura.

Protocolícese y hágase saber.

Texto Firmado digitalmente por:

MARTINEZ Mariana

JUEZ/A DE 1RA. INSTANCIA

Fecha: 2022.09.20