



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

**JUZGADO C.C.FAM.6A - SEC.11 - RIO
CUARTO**

Protocolo de Sentencias

Nº Resolución: 5

Año: 2024 Tomo: 1 Folio: 43-57

EXPEDIENTE SAC: **11640304 - CARDELLINO, JUAN CARLOS - RECURSO DE REVISION**

PROTOCOLO DE SENTENCIAS. NÚMERO: 5 DEL 21/02/2024

SENTENCIA NUMERO: 5. RIO CUARTO, 21/02/2024.

Y VISTOS: Estos autos caratulados **“MOLINO CAÑUELAS SACIFIA – CONCURSO PREVENTIVO – RECURSO DE REVISIÓN - CARDELLINO, JUAN CARLOS”** (Expte. Nº **11640304**), de los que resulta que, con fecha 02/02/2023 se presenta el Sr. Juan Carlos Cardellino, DNI. 6.557.290, con el patrocinio letrado del Dr. Adolfo Ricardo Casado, interpone incidente de recurso de revisión contra la Sentencia Nº 72 de fecha 16/12/2022, y solicita se declare verificado y admisible su crédito de obligación de hacer. Relata que en oportunidad de solicitar a la sindicatura la verificación de su crédito dijo, ser adquirente y legítimo poseedor de: “a) “UNA UNIDAD, bajo el régimen de ley 13.512 de Propiedad Horizontal, que forma parte del edificio de Consorcio de Propietarios denominado “FIDEICOMISO LIBERTAD”, ubicado en el departamento Punilla, Pedanía San Roque, ciudad de Villa Carlos Paz, en avenida Libertad, la que conforme al Reglamento de Copropiedad y Administración respectivo, se describe como: PARCELA HORIZONTAL o UNIDAD OCHO: Estacionamiento ubicado en Sub Suelo 1 (Nivel -1), con entrada común por el número 211 de Avenida Libertad de la ciudad de Villa Carlos Paz de esta provincia de

Córdoba. Tiene la siguiente superficie: Ubicación: Sub suelo 1(nivel -1), (Posición treinta y cinco), Designación: Estacionamiento, Superficie cubierta Propia Parcial y Total de Diez metros noventa y cuatro decímetros cuadrados- Se le asigna un Porcentual del 0,20% con relación al total del edificio”. b) “UNA UNIDAD, bajo el régimen de ley 13.512 de Propiedad Horizontal, que forma parte del edificio del Consorcio de Propietarios denominado “FIDEICOMISO LIBERTAD”, ubicado en el departamento Punilla, Pedanía San Roque, ciudad de Villa Carlos Paz, en avenida Libertad, la que conforme al Reglamento de Copropiedad y Administración respectivo, se describe como: PARCELA HORIZONTAL o UNIDAD NUEVE: Estacionamiento ubicado en Sub Suelo 1 (Nivel-1), con entrada común por el número 211 de Avenida Libertad de la ciudad de Villa Carlos Paz de esta provincia de Córdoba. Tiene la siguiente superficie: Ubicación: Sub suelo 1 (nivel -1), (Posición treinta y seis), Designación: Estacionamiento, Superficie cubierta Propia Parcial y Total de Doce metros cincuenta y ocho decímetros cuadrados- Se le asigna un Porcentual del 0,24% con relación al total del edificio”. c) “UNA UNIDAD, bajo el régimen de ley 13.512 de Propiedad Horizontal, que forma parte del edificio de Consorcio de Propietarios denominado “FIDEICOMISO LIBERTAD”, ubicado en el departamento Punilla, Pedanía San Roque, ciudad de Villa Carlos Paz, en avenida Libertad, la que conforme al Reglamento de Copropiedad y Administración respectivo, se describe como: PARCELA HORIZONTAL o UNIDAD DIEZ: Estacionamiento ubicado en Sub Suelo 1 (Nivel-1), con entrada con entrada común por el número 211 de Avenida Libertad de la ciudad de Villa Carlos Paz de esta provincia de Córdoba. Tiene la siguiente superficie: Ubicación: Sub suelo 1(nivel -1), (Posición treinta y siete), Designación: Estacionamiento, Superficie cubierta Propia Parcial y Total de Doce metros ochenta y ocho decímetros cuadrados- Se le asigna un Porcentual del 0,24% con relación al total del edificio”. d) “UNA UNIDAD, bajo el régimen de ley 13.512 de Propiedad Horizontal, que forma parte del edificio del Consorcio de Propietarios denominado “FIDEICOMISO LIBERTAD”, ubicado en el departamento Punilla, Pedanía San

Roque, ciudad de Villa Carlos Paz, en avenida Libertad, la que conforme al Reglamento de Copropiedad y Administración respectivo, se describe como: PARCELA HORIZONTAL o UNIDAD ONCE: Estacionamiento ubicado en Sub Suelo 1 (Nivel-1), con entrada común por el número 211 de Avenida Libertad de la ciudad de Villa Carlos Paz de esta provincia de Córdoba. Tiene la siguiente superficie: Ubicación: Sub suelo 1(nivel -1), (Posición treinta y ocho), Designación: Estacionamiento, Superficie cubierta Propia Parcial y Total de Doce metros ochenta y siete decímetros cuadrados- Se le asigna un Porcentual del 0,24% con relación al total del edificio”. e) “UNA UNIDAD, bajo el régimen de ley 13.512 de Propiedad Horizontal, que forma parte del edificio del Consorcio de Propietarios denominado “FIDEICOMISO LIBERTAD”, ubicado en el departamento Punilla, Pedanía San Roque, ciudad de Villa Carlos Paz, en avenida Libertad, la que conforme al Reglamento de Copropiedad y Administración respectivo, se describe como: PARCELA HORIZONTAL o UNIDAD DOCE: Estacionamiento ubicado en Sub Suelo 1 (Nivel-1), con entrada con entrada común por el número 211 de Avenida Libertad de la ciudad de Villa Carlos Paz de esta provincia de Córdoba. Tiene la siguiente superficie: Ubicación: Sub suelo 1 (nivel -1), (Posición treinta y nueve), Designación: Estacionamiento, Superficie cubierta Propia Parcial y Total de Doce metros sesenta y dos decímetros cuadrados- Se le asigna un Porcentual del 0,24% con relación al total del edificio”.

La revisionista manifiesta que los inmuebles mencionados se encuentran empadronados en la Dirección General de Rentas en: a) Número de cuenta: 2304-40414121, nomenclatura catastral: C40, S01, M018, P021, PH 008; b) Número de cuenta: 2304-40414139, nomenclatura catastral: C40, S01, M018, P021, PH009; c) Número de cuenta: 2304 - 40414147, nomenclatura catastral C40, S01, M018, P021, PH010; d) Número de cuenta: 2304-40414155, nomenclatura catastral: C40, S01, M018, P021, PH011; e) Número de cuenta: 2304-40414163, nomenclatura catastral: C40, S01, M018, P021, PH012.

Expresa que, su carácter de “adquirente” lo detenta en virtud de la oferta irrevocable de

dación en pago de los citados bienes, de fecha 21/02/2020, efectuada a su favor, por las “enajenantes” hoy concursadas: “COMPAÑÍA ARGENTINA DE GRANOS S.A.” (en adelante CAGSA) y “MOLINO CAÑUELAS S.A.C.I.F.I.A.” (en adelante MOLCA). Explica que con anterioridad a ese acto, MOLCA, adquirió de CAGSA los inmuebles identificados como Unidades N° 8, 9, 10, 11 y 12. Que dicha adquisición se instrumentó mediante carta oferta de fecha 19 de febrero de 2020, emitida por CAGSA y oportunamente aceptada en tiempo y forma por MOLCA. Que allí se determinó que MOLCA pagó la totalidad del precio de la compraventa a CAGSA, y que aquella tiene la posesión pública, exclusiva y pacífica de los inmuebles desde la fecha de compraventa y que los mismos formaban parte de su patrimonio. También señala que se estableció que MOLCA tenía una deuda a su favor por la suma de dólares estadounidenses cincuenta mil (USD 50.000), con causa en las operaciones cuyo detalle se adjunta en anexo y que, en pago total de la deuda, la parte enajenante (MOLCA) transfiera el dominio de los inmuebles a favor del adquirente y se cancele el saldo de la conforme lo detallado en la cláusula segunda de la oferta citada. Que, asimismo, se dispuso que MOLCA cedía a favor suyo todos los derechos y acciones del contrato de compraventa, por lo tanto el derecho a requerir y obtener el otorgamiento por parte de CAGSA de la escritura traslativa de dominio de los inmuebles. Añade que en dicho instrumento, también se consignó que CAGSA quedaba notificada de la transferencia y cesión efectuada a su favor, prestando irrevocable conformidad al respecto, comprometiéndose a otorgar la escritura traslativa de dominio de los inmuebles descriptos a su favor.

Expresa que lo que persigue es el otorgamiento de la escritura pública traslativa de dominio de los inmuebles que le pertenecen, como obligación de hacer, y que el título en que sustenta su petición, reúne las condiciones para ser oponible al presente concurso preventivo, en tanto resulta adquirente de buena fe, no existen obligaciones pendientes a su cargo respecto las hoy concursadas, y que además detenta la posesión pública, pacífica e ininterrumpida de los inmuebles que se trata. Por otro lado, destaca la certificación contable efectuada por el

Contador Público Marcelo O. Scherrer, expedida con fecha 10/6/2020 y dirigida a MOLCA, a la que se remite. Que, el referido Profesional, luego de explicar el alcance específico de la tarea realizada, certifica que el saldo de la cuenta N° 1027979600 de Juan Carlos Cardellino se encuentra cancelada y se aplicó al saldo deudor de la cuenta al 02/03/2020, el importe que surge de la factura mencionada por la venta de las cocheras en Carlos Paz, por parte de Molino Cañuela SACIFIA a Cardellino, Juan Carlos.

Agrega que ha efectuado símil pedido de verificación en los autos caratulados: “COMPAÑIA ARGENTINA DE GRANOS S.A – CONCURSO PREVENTIVO (Expte. 10301338)”, a los que se remite.

Considera que la sindicatura, desatendiendo lo previsto en el art. 32 y cc de la LCQ, sin analizar los documentos acompañados y demás elementos presentados en la solicitud de verificación, ni haberse impuesto en la contabilidad de la concursada, aconsejó se declare inadmisibile el crédito de la obligación de hacer, por no ser la vía que corresponde a ese tipo de obligaciones. También señala que la resolución dictada por este Tribunal, afecta su legítimo derecho de propiedad, y además el debido proceso. Cuestiona lo dicho por esta juzgadora en cuanto advierte que los instrumentos acompañados por su parte no satisfacen los requisitos establecidos a los fines de acreditar debidamente la existencia y legitimidad de la pretensión bajo análisis, haciendo referencia que la oferta de dación en pago y los instrumentos que la componen carecen de fecha cierta. Que, además, la adquisición de los inmuebles en cuestión por parte de MOLCA a CAGSA y el pago de la totalidad del precio de la compraventa no fueron acreditados en el legajo de insinuación.

Enfatiza que lo que debe tenerse en cuenta para resolver el presente caso es que se trata de operaciones comerciales, todas debidamente contabilizadas, registradas y con los asientos respectivos -de ambas concursadas- que hacen a la determinación de sus fechas y demás circunstancias de las distintas operaciones de compraventa y dación en pago y resalta, que al resolverse este incidente se debe tener especial consideración lo informado por la sindicatura,

relacionado a que su crédito de obligación de hacer, no tuvo observación alguna.

Concluye considerando que, con el análisis de la contabilización y registraciones que se llevaron a cabo en los asientos, registros y/o libros contables de las dos empresas concursadas, se infiere que se encuentran cumplidos la totalidad de los requisitos exigidos por el art 146 LCQ y el art 1171 CCCN.

Ofrece prueba instrumental consistente en: a) Oferta irrevocable de dación en pago de inmuebles “cocheras Carlos Paz, Unidades 8,9,10,11 y 12”, y sus anexos y apéndice. b) Aceptación de la oferta irrevocable de fecha 25/2/2020 de dación en pago precedente. c) Copia de la Certificación contable efectuada por el Cr. Marcelo O. Scherer. d) Factura N° 0250-00000092 de fecha 27/2/2020, emitida por MOLCA. e) Cuatro autorizaciones de transferencia de granos de fechas 13/11/2018. f) Cuatro liquidaciones Primaria de Granos, comprador Molino Cañuelas S.A.C.I.F.I.A., Vendedor Juan Carlos CARDELLINO. g) Factura “A”, de fecha 20/2/2020 N° 1435-00000015; y prueba pericial contable.

Por último, funda su pretensión en lo dispuesto por los arts. 37, 280, cc y ccs. de la LCQ y solicita se haga lugar a su revisión, con costas. Finalmente, hace mención que dada la conexidad de los concursos, el perito contador a designar en el presente incidente sea el mismo que el que se designe en el incidente de revisión también articulado contra la sentencia n° 67 dictada en los autos “Compañía Argentina de Granos SA –Gran Concurso Preventivo” (Expte n° 10301338).

El día 08/02/2023, previo proveer lo solicitado por el impetrante, el tribunal dijo: “...*atento que idéntica presentación se efectuó en los autos principales de “Compañía Argentina de Granos SA – Concurso preventivo” (expte. n°10301338), habiéndose dado ingreso a la misma bajo los autos caratulados “Compañía Argentina de Granos SA – Concurso preventivo – Recurso de Revisión – Cardellino, Juan Carlos” (expte. n°11640511), tratándose de la misma petición de revisión, aunque dirigida contra la respectiva sentencia de verificación (sentencia n° 67), advirtiendo que la causa de rechazo se fundó en idénticos*

argumentos, que la sindicatura que habrá de intervenir será la misma y la particularidad de que ambas empresas demandadas se encuentran concursadas, por razones de conveniencia práctica, habrán de sustanciarse ambas peticiones por separado, sin perjuicio de la prueba que pudiere resultar común (args. art. 448, 449 y 454 CPCC). Certifíquese en el incidente respectivo” y con fecha 13/03/2023, se imprime el trámite previsto por el art. 280 y sptes. LCQ, y se corre traslado de ley.

En primer lugar (31/03/2023), comparece la **concurzada** que relata los antecedentes del caso y, manifiesta que analizado el mismo y la documentación de respaldo acompañada por el insinuante, nada tiene que objetar respecto de la procedencia de la verificación del crédito cuya revisión se solicita. A todo evento, destaca que MOLCA es la propietaria de los inmuebles objeto de la dación en pago, aunque registralmente estén en cabeza de CAGSA. Explica que MOLCA oportunamente pagó a CAGSA su precio, pero nunca se concretó la transferencia registral, motivo por el cual su parte actuó conforme derecho entregando en dación en pago los inmuebles en cuestión para cancelar deuda propia y comprometiendo CAGSA también la transferencia registral correspondiente. Por tal motivo, entiende que, toda vez que CAGSA es el titular registral del inmueble, será ella quien deberá cumplir con la firma de la escritura traslativa de dominio en nombre y representación de MOLCA.

En segundo lugar, comparece la **Sindicatura** (26/04/2023) y evacua el traslado. Al ingresar en el análisis de la causa, los funcionarios detallan los elementos arrojados al presente incidente. Reseñan los extremos enunciados por el revisionista, los de esta juzgadora en oportunidad del dictado de la Sentencia de Verificación N° 72 y de la concursada en su evacuación de traslado. Exponen que del cotejo de la documental arrojada al momento de solicitar la verificación de créditos, con la aportada en este incidente de revisión, no surge documental nueva que permita superar la falta de cumplimiento de los requisitos exigidos por la norma, los que lucen detallados en la sentencia de verificación que se ataca, motivo por el cual, aconsejan no incluir en el pasivo concursal esta pretensión y por lo tanto no reconocer

derecho a la escritura traslativa de dominio en relación a los inmuebles descriptos por el revisionista. No obstante ello, alegan los funcionarios que, para el hipotético caso que se produzca informe pericial contable, se reservan la posibilidad de formular ampliación de su informe.

Por último, el órgano se expide en relación a las costas. Hace saber que la norma del art. 287 de la LCQ remite a los Códigos Procesales Provinciales y, que en el caso de la provincia de Córdoba, su art. 130 (CPCC), dispone que la parte vencida será condenada en costas. Allí, entiende que radica la cuestión a decidir: las costas la soportan la parte vencida que es la incidentista que dio lugar al recurso, por habersele rechazado el crédito que erróneamente pretendió verificar, por no cumplir los requisitos exigidos por la normativa, y que ahora, tampoco los cumple, por cuanto arrima la misma documental insuficiente, por lo que lógicamente debe soportar su propia negligencia.

Con fecha 10/05/2023, se provee la prueba pericial contable ofrecida por el incidentista y realizado el sorteo de perito oficial, resulta sorteado el Contador Público Luis Gastón Mercado. Con fecha 01/09/2023, el perito contador agrega dictamen pericial contable. Posteriormente, el día 18/10/2023 encontrándose diligenciada la totalidad de la prueba ofrecida por la incidentista, atento lo manifestado por la **sindicatura** en su presentación de fecha 26/04/2023, este Tribunal ordena correr nueva vista al órgano concursal, a fin de que se expida o en su caso, amplíe el traslado evacuado, en función de la prueba diligenciada en autos. El mismo es evacuado en fecha 30/10/2023. En esta ocasión, tras analizar los antecedentes del caso, la documentación agregada y los informes periciales acompañados por el perito oficial, Cr. Mercado y de control, Cr. Ybañez, la Sindicatura aprecia que: 1) Se concretó la compra de las cinco cocheras, restando escriturarlas. 2) Se pagó el precio acordado en su totalidad, sin mantener conceptos que reclamar a las concursadas, ni éstas para con él. 3) Luego de esta operación ya no disponía de granos de cereales a su favor. Así en sus declaraciones juradas de impuesto a las ganancias y tal como lo demuestra el perito en su

informe, fue correctamente informado: *“Desde el mismo año fiscal de su compra (2020) los trata como un “crédito” y forma parte de su activa hasta disponer de la documentación de respaldo que lo permita tratar como un Inmueble urbano (cocheras en Carlos Paz, s/la Factura de Compra y/o la dación en Pago). Manteniendo los de la misma manera declarados para el Período Fiscal 2022.” Del mismo modo y para los Períodos Fiscales 2020 a 2022, expuso correctamente en el rubro “Deudas” el importe de \$ 0,00, con lo cual queda demostrado que no se adeuda importe alguno a las concursadas producto de la operación.”* Así las cosas, y por todo lo expuesto, los funcionarios entienden que le asiste razón al incidentista, por lo que se debe reconocer el derecho a la escritura traslativa, a favor de los Inmuebles “Cocheras Carlos Paz Unidades 8, 9, 10, 11 y 12”, siendo la titular dominial de los mismos Compañía Argentina de Granos SA, quien nunca llegó a efectuar la transferencia a favor de Molino Cañuelas SACIFIA. De modo que, aquella es quien deberá ser la otorgante de la escritura traslativa a favor del Sr. Juan Carlos Cardellino.

Dictado el decreto de autos, queda el presente incidente en condiciones de ser resuelto.

Y CONSIDERANDO: I) Que comparece el Sr. Juan Carlos Cardellino y promueve recurso de revisión en los términos del art. 37 LCQ., contra de la Sentencia n° 72 de fecha 16/12/2022, dictada en los autos principales “MOLINO CAÑUELAS SACIFIA – CONCURSO PREVENTIVO” (Expte. N° 10304378). Explicita las razones por las cuáles la decisión de declarar inadmisibile su crédito, afecta su legítimo derecho de propiedad y debido proceso, debiendo ser revisada en los términos de la normativa concursal citada, todo ello conforme lo relacionado en los “ y vistos”, a los que me remito, en honor a la brevedad. En esencia, argumenta que en la etapa tempestiva cumplimentó con la carga procesal y legal de la verificación de créditos en tiempo y forma bajo la modalidad impuesta por el tribunal y que acompañó la totalidad de la documentación de respaldo. Cuestiona que la Sindicatura, sin analizar los documentos acompañados y demás elementos presentados en la solicitud de verificación, aconsejó se declare inadmisibile el crédito de la obligación de hacer de la que es

titular, en base a considerar que dicha petición no es la vía que corresponde a este tipo de obligaciones. Destaca que el mismo órgano sindical deja constancia que la insinuación de su parte no ha sido observada. Discute que esta juzgadora advierta que los instrumentos acompañados no satisfagan los requisitos establecidos a los fines de acreditar debidamente la existencia y legitimidad de la pretensión, en base a que la oferta de dación en pago y los instrumentos que la componen carecen de fecha cierta, y que, tanto la adquisición de los inmuebles en cuestión por parte de MOLCA a CAGSA y el pago de la totalidad del precio de la compraventa no fueron acreditados en el legajo de insinuación. Indica que lo que deberá tenerse en cuenta al resolver este incidente es que se trataron de operaciones comerciales, todas debidamente contabilizadas, registradas y con los asientos respectivos –de ambas concursadas-, que hacen a la determinación de sus fechas y demás circunstancias de las distintas operaciones de compraventa y dación en pago. En relación a las costas la revisionista entiende que en caso de oposición, las mismas deben ser impuestas a la concursada.

Impreso trámite de ley y corrido traslado a la concursada, no opuso objeción a que se admita el crédito pretendido por la revisionista. De su lado, la sindicatura Ledesma/Fernández –Martín/Palmiotti, en su segunda presentación y, tras un nuevo análisis de la prueba rendida, especialmente los informes contables del perito oficial, Cr. Mercado y de control, Cr. Ybañez, sostuvo que le asiste razón al incidentista, por lo que se debe reconocer el derecho a la escritura traslativa de los Inmuebles “Cocheras Carlos Paz Unidades 8, 9, 10, 11 y 12” y, siendo la titular dominial de los mismos Compañía Argentina de Granos SA, que nunca llegó a efectuar la transferencia a favor de Molino Cañuelas SACIFIA, será quien deberá ser la otorgante de la escritura traslativa a favor del Sr. Juan Carlos Cardellino.

II) Ahora bien, en el escenario propuesto, resulta de utilidad recordar que esta instancia de revisión, constituye un mecanismo procesal por el cual se pretende la modificación de la decisión vericatoria, que resultó desfavorable para quien hoy, promueve la incidencia y, tiene por objeto revisar la sentencia de admisibilidad o inadmisibilidad, en la misma instancia

en que se la dictó. En otras palabras, el recurso previsto en el art. 37 LCQ, constituye un verdadero proceso de conocimiento, enderezado a controvertir eficazmente la resolución de una pretensión verifcatoria, cuestionándola positiva o negativamente, en procura de incorporar a un pretensio acreedor en calidad de tal, o bien excluir del proceso a un acreedor admitido mediante la resolución pronunciada conforme el art. 36 LCQ. Tal como lo tiene dicho la doctrina, *“La revisión no se limita a un reexamen del crédito, ni a aplicar la ley que a él le corresponde o ponderar las pruebas producidas, sino que la revisión importa un nuevo planteo de la cuestión, con nuevas pruebas e incluso nuevas alegaciones de derecho, aunque siempre respetando el principio de congruencia respecto a la insinuación realizada tempestivamente, pues la pretensión tiene su objeto ya determinado. La revisión puede hacer modificar totalmente el fallo de la sentencia de verificación, sin que en ella se haya aplicado mal el derecho, ni que se hayan valorado mal las pruebas, sino porque en la revisión al ejercerse una acción -si bien acotada a la pretensión ejercida en la oportunidad del art. 32 L.C.Q.- se provoca, no sólo un nuevo examen, sino que puede incluso realizarse desde otro enfoque y con otras pruebas, lo que hace que eventualmente se modifique la sentencia de verificación, pero por valorarse cuestiones jurídico-fácticas diferentes a las consideradas en la verificación tempestiva”*(**Graziabile, Darío J.; Incidente de revisión concursal ¿Acción o recurso?; LL 2005-B, 1383**). Es decir que la única limitación del objeto de discusión y/o resolución en la etapa eventual está vinculada con la imposibilidad de mutación de la ‘*causa petendi*’, ya que la litis y el pronunciamiento, deben versar sobre los mismos aspectos relativos a la causa que justificó el crédito insinuado ante el síndico, y el sentenciante puede variar el criterio jurídico adoptado en la resolución verifcatoria como consecuencia de un re-examen de las mismas constancias del expediente, sin necesidad de que se hayan aportado nuevos elementos convictivos que conmuevan el decisorio atacado (**Cám. CCCba. 2da. 13/12/2005, “Banco Hipotecario S.A. s/ recurso de revisión en: Movsesian, Daniel H. s/pequeño concurso preventivo”, citado por Di Tullio, José A.,“Teoría y Práctica de la**

Verificación de Créditos, Lexis Nexis, pág. 77/78). Esta instancia recursiva forma parte de todo un "proceso de verificación" regulado por la ley, que comienza con la vía del art. 32 de la ley concursal y culmina con el pronunciamiento que recaiga en la revisión impetrada, el que debe permitir al pretensor subsanar las deficiencias incurridas para así acceder al pasivo concursal. Se trata de un remedio específico en materia concursal tendiente a que el juzgador revise su sentencia de verificación de créditos, debiendo tramitarse el mismo por vía incidental ante la falta de previsión expresa de un trámite particular para dicho recurso (**cf. Cámara "El Concurso Preventivo y la Quiebra", Tomo I, pág. 715; Oscar Galíndez "Verificación de Créditos", Ed. Astrea, pág. 245).**

III) Ingresando en el análisis sustancial de la demanda de revisión impetrada por el incidentista, en primer lugar, cabe hacer una breve reseña del reclamo verificadorio originario acaecido en la fase tempestiva. El peticionante alegó ser legítimo adquirente y poseedor de cinco cocheras sitas en la ciudad de Villa Carlos Paz, Provincia de Córdoba, identificadas como unidades "8", "9", "10," "11" y "12", calidad que dijo detentar, en virtud de la Oferta Irrevocable de dación en pago de fecha 21/02/2020 efectuada por MOLCA y CAGSA en carácter de enajenantes. Explicó que con anterioridad, MOLCA adquirió a CAGSA los inmuebles y que dicha adquisición se instrumentó mediante carta de oferta de fecha 19/02/2020 "Oferta irrevocable de compraventa de cocheras en Carlos Paz, unidades n° 8, 9, 10, 11 y 12" emitida por CAGSA, que MOLCA pagó la totalidad del precio de la compraventa a CAGSA y que tiene la posesión publica exclusiva y pacífica de los inmuebles desde la fecha de compraventa. Continuó diciendo que MOLCA tenía una deuda a su favor por la suma de USD 50.000 con causa en las operaciones detalladas en apéndice "A" y se estableció, que en pago total de la deuda la enajenante transfiera el dominio de los inmuebles a favor del adquirente y se cancele el saldo. Señaló que su parte persigue el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio como obligación de hacer de los inmuebles que le pertenecen dado el carácter de adquirente de buena fe y que detenta su posesión pública,

pacífica e ininterrumpida. Añadió que la dación en pago efectuada a su favor, se rigen por los principios de la compraventa de inmuebles, de ahí que su parte reúne las condiciones para hacer oponible el título al presente concurso, por ser adquirente de buena fe, no existen obligaciones pendientes a su cargo y detenta la posesión. Destacó que la certificación contable efectuada por el Cr. Sherrer de fecha 10/06/2020 y dirigida a MOLCA, refería al saldo de la cuenta corriente n°1027979600, en los sistemas contables de la concursada, y que el profesional certificó que el saldo de la cuenta a su nombre, se encontraba cancelada y se aplicó al saldo deudor de la cuenta al 02/03/2020 el importe que surge de la factura mencionada por la venta de las cocheras en Carlos Paz.

Ello así y, luego de presentado el informe individual por la sindicatura, el tribunal mediante sentencia n° 72 de fecha 16/12/2022, apartándose del criterio asumido por los funcionarios, que estimaron improcedentes la verificaciones de las obligaciones que no son de dar suma de dinero, resolvió del siguiente modo: **“CREDITO N° 173. CARDELINO, JUAN CARLOS:** (...) *Que la petición insinuada, no es otra que la oponibilidad al concurso del derecho que le asiste al pretense acreedor a la escrituración de los inmuebles (que recibió en pago), en los términos contemplados por el art. 146 LCQ en combinación con lo dispuesto por el art. 1171 del CCyCN. Atento a la normativa citada, podemos concluir que, para la oponibilidad de la obligación de hacer, consistente en el otorgamiento de escritura traslativa de dominio, será menester el cumplimiento de los siguientes requisitos tales como: la existencia de un boleto de compraventa de un inmueble; la buena fe del adquirente; el concurso o quiebra del vendedor; el pago de, al menos, el veinticinco por ciento (25%) del precio; y la fecha cierta en el instrumento que se pretende hacer valer. Si bien, la suscripta adhiere a una postura amplia en la interpretación de la normativa citada, del examen de los antecedentes probatorios incorporados al legajo individual, se advierte que los instrumentos acompañados por el insinuante, no satisfacen los requisitos legalmente establecido a los fines de acreditar debidamente la existencia y legitimidad de la pretensión bajo análisis. Ello así, la Oferta de*

*dación de fecha 21/02/2020 – y los instrumentos que la componen (Anexo I y apéndice A) - carecen de fecha cierta. A ello cabe agregar que los inmuebles dados en pago fueron previamente adquiridos por MOLCA de CAGSA, instrumentados mediante una Carta de oferta de fecha 19/02/2020 (Oferta irrevocable de compraventa de cocheras en Carlos Paz, unidades n°8, 9, 10,11 y12), oportunamente aceptada y por la que se pagó la totalidad del precio de compraventa, sin embargo, ninguno de tales extremos lucen acreditados documentadamente. Tales falencias, se vinculan esencialmente con el acto jurídico insinuado en este proceso universal, esto es, oferta de dación en pago de inmuebles, las obligaciones que - por dicho acto - asumieron las firmas oferentes, así como el negocio – causa – antecedente (operaciones detalladas en el apéndice A), lo cual no es posible dilucidar en esta limitada etapa del proceso verificadorio. Por ello, la suscripta entiende prudente, diferir el tratamiento de la presente acreencia a una etapa de mayor cognición y prueba (art. 37 LCQ.). En consecuencia, corresponde declarar **INADMISIBLE** el presente crédito, sin perjuicio del derecho que le asiste al pretense acreedor, en los términos del art. 37 LCQ.”*

IV) En esta oportunidad el incidentista, reedita los hechos expuestos en la etapa tempestiva (relacionados *supra*), y ofrece como prueba documental, las mismas constancias ya aportadas, a saber: Oferta irrevocable de dación en pago de inmuebles “cocheras Carlos Paz, Unidades 8,9,10,11 y 12” , y sus anexos y apéndice, en cuatro fojas; la aceptación de la oferta irrevocable de fecha 25/2/2020 de dación en pago; copia de la Certificación contable efectuada por el Cr. Marcelo O. SCHERER; Factura N° 0250-00000092 de fecha 27/2/2020, emitida por Molino Cañuelas SACIFIA; cuatro Autorizaciones de transferencia de granos de fechas 13/11/2018; cuatro liquidaciones primaria de granos; y la Factura “A”, de fecha 20/2/2020 N° 1435-00000015. Asimismo, ofrece prueba pericial contable con detalle de los diversos puntos de pericia, sobre los cuales se expidió el Perito oficial, Cr. Luis Gastón Mercado, cuyo dictamen luce agregado en autos (operación de fecha 01/09/2023).

Sobre la base de los hechos expuestos por el incidentista y la documentación aportada - lo

cual no se encuentra controvertido por la contraria (concurada) – se desprende que del documento titulado “*Oferta irrevocable de dación en pago de inmuebles “Cocheras Carlos Paz, Unidades 8, 9, 10, 11 y 12”* de fecha 21/02/2020, CAGSA y MOLCA, conjuntamente y en calidad de enajenantes, formularon al Sr. Cardellino (adquirente), una oferta irrevocable de celebración de un convenio de dación en pago de inmuebles. Dicho instrumento, contiene los términos y condiciones que regían la operación contractual entre las partes y se complementa con el Anexo I. Se detalla también que, con anterioridad a ese acto, MOLCA, adquirió de CAGSA los inmuebles ubicados en la ciudad de Carlos Paz, denominados Unidades N° 8, 9, 10, 11 y 12, adquisición que se materializó mediante la “*carta oferta de fecha 19 de febrero de 2020*”, emitida por CAGSA y oportunamente aceptada en tiempo y forma por MOLCA. Surge además que, MOLCA abonó a CAGSA la totalidad del precio de la compraventa, que tenía la posesión única, exclusiva y pacífica de los inmuebles desde la fecha de la operación de venta y que formaban parte de su patrimonio, sin que hubiere ninguna obligación a cargo de aquella, quedando pendiente, el otorgamiento de la respectiva escritura traslativa del dominio.

Ahora bien, corresponde inicialmente deslindar las pretensiones contenidas en la demanda. En lo que respecta al tratamiento del crédito pretendido y su prueba, siguiendo el orden cronológico en que tuvieron lugar las operaciones concertadas entre las partes, surge que MOLCA mantenía una deuda con el Sr. Cardellino, que – en la sentencia atacada – el tribunal entendió como uno de los extremos que no era posible dilucidar en aquella oportunidad (causa del crédito), dado el escaso margen probatorio y la falta de pronunciamiento de los funcionarios concursales.

Los hechos del caso, dan cuenta que el instrumento de la oferta de dación en pago, se compone del Anexo I, de donde surge que las partes acordaron que la deuda que MOLCA tenía a favor del adquirente ascendía a la suma de dólares estadounidenses cincuenta mil (USD 50.000), con causa en las operaciones (liquidaciones de granos) detalladas como

Apéndice A (Detalle de la composición de la deuda). Como prueba, el incidentista acompañó liquidaciones primarias de granos, la factura “A” 1435-00000015 de fecha 20/02/2020, emitida por CAGSA a MOLCA en concepto de “*Venta de inmuebles – corresponde a U\$S 50.000 – Cocheras Carlos Paz – 5 unidades*” por la suma de \$3.162.500 y, la factura n°0250-00000092 de fecha 27/02/2020 emitida por MOLCA a su favor, en concepto de “*venta bienes uso al 21% - Cocheras de Carlos Paz*, por la suma de \$3.175.000. También sustentó su pretensión, aportando una copia de la certificación contable efectuada por el Cr. Marcelo O. Scherrer suscripta con fecha 20/06/2020, en relación a la cuenta corriente N°1027979600 del Sr. Cardellino, en los sistemas contables de MOLCA. Allí puntualmente, el profesional certifica que el saldo de la cuenta corriente se encontraba cancelado y observó contabilizada al 02/03/2020, la aplicación de la suma de \$3.175.000 al saldo a favor de Cardellino, proveniente de un saldo a favor Molino Cañuelas SACIFIA, originado en la Factura B n°0250-00000092 de fecha 27/02/2020 confeccionada a nombre de Cardellino. Finalmente la certificación reza “*Es decir, Molino Cañuelas SACIFIA, deudor de Cardellino, Juan Carlos, en ese momento, le abona a este con el importe resultante de la venta de cocheras ubicadas en la ciudad de Carlos Paz, Córdoba*”.

Es que, en relación a tales operaciones, estimo que resulta dirimente la prueba pericial contable rendida en autos, pues ello guarda íntima relación con el requisito exigible a la luz del segundo párrafo del art. 146 LCQ. vinculado al pago del precio, para tornar oponible al concurso un boleto de compraventa. En ese caso, se exige la reunión de los elementos probatorios aptos, tanto para corroborar la autenticidad de los instrumentos aportados, como para ubicar su celebración en una época anterior al concurso. En este caso, objeto de análisis, se advierte que existe una cancelación total de la deuda que MOLCA tenía con el Sr. Cardellino, mediante la transferencia de inmuebles, instrumentado a través de la llamada “Oferta irrevocable de dación en pago de inmuebles” y, de este modo cancelar el saldo adeudado, operación que encuentra debido sustento probatorio, conforme seguidamente se

exhibe.

Análisis de la prueba pericial contable. El perito oficial en su dictamen expone que en el reporte de cuenta corriente (Resumen Granario) del Sr. Cardellino, emitido por Molino Cañuelas SACIFIA, “...se observa debitando el saldo de la misma por la suma de \$3.175.000, originado en la factura N° 0250-00000092...”, y añade que se aportó dicha factura con fecha de emisión el 27/02/2020 por Molino Cañuelas SACIFIA a Juan Carlos Cardellino con la descripción “SERVE0102 VENTA BIENES DE USO AL 21% COCHERAS CARLOS PAZ”. También expuso que “los comprobantes indicados en Apéndice A “Detalle de Composición de Deuda” de Oferta Irrevocable en Dación en Pago (aportada en autos), fechada en su encabezado 21/02/2020, se encuentran contabilizados en la cuenta corriente antes expuesta. La aceptación a Oferta Irrevocable antes descripta (aportada en autos) está fechada en su encabezado con fecha 25/02/2020.” Asimismo, indica el experto que en el Libro Diario de Molino Cañuelas SACIFIA, se encuentra registrado ese movimiento -de fecha 27/02/2020- por el cual se refleja la suma debida al “Proveedor de Granos”, Juan Carlos Cardellino e indicó “Se aportó Orden de Pago N° 0000-00414392 de fecha 02/03/2020 emitida por Molinos Cañuelas SACIFIA, donde se indica que se abona al Sr. Cardellino Juan Carlos la suma de \$ 3.175.013,16 para cancelación según detalle que se expone a continuación”, donde se observan fechas de vencimiento, números de comprobantes, e importe afectado. Al respecto, el perito aclara que en relación a la orden de pago N° 0000-00414392 y según Apéndice A de la Oferta Irrevocable de Dación en Pago de Inmuebles, de los 5 comprobantes incluidos tanto en orden de pago como en Apéndice A de la Oferta Irrevocable de Dación en pago de Inmueble, dos no coinciden, si bien todos están registrados en cuenta corriente aportada por Molinos Cañuelas SACIFIA, aspecto no ha merecido objeción por las partes, al tiempo de su incorporación en la causa. Al punto de pericia d), que consulta al experto sobre si la certificación contable efectuada por el Cr. Marcelo O. Scherer, con fecha 10/6/2020, dirigida a la concursada Molino Cañuelas SACIFIA, responden a la

realidad obrantes en los libros, asientos y registraciones contables de las concursadas, respondió del siguiente modo: “...lo indicado en párrafo de Manifestación del Contador Público de la citada Certificación en cuanto a que se aplicó al saldo deudor de la cuenta al 02/03/2020 el importe que surge de la factura mencionada (esto es, la factura B-0250-00000092 con fecha de emisión el 27/02/2020 por Molinos Cañuelas SACIFIA a Cardellino Juan Carlos con descripción “SERVE0102 VENTA BIENES DE USO AL 21% COCHERAS CARLOS PAZ” por \$ 3.175.000), se observa registrado en la citada cuenta corriente con fecha 27/02/2020 (coincidente con la fecha de emisión de la factura).” Otro aspecto, que resulta de importancia resaltar, se vincula con la operación de compraventa celebrada entre CAGSA y MOLCA. Sobre el particular, el punto de pericia pertinente, que reza “si obra contabilizada en los registros y/o asientos de las concursadas la adquisición que efectuara MOLINOS CAÑUELA SA. C.I.F.I.A. a la razón social COMPAÑÍA ARGENTINA DE GRANOS S.A., de fecha 19/2/2020 (oferta irrevocable de compraventa de las cocheras objeto de la dación de pago de marras), su aceptación y el pago total del precio. Al respecto el perito precisó que con relación a la adquisición, se aportó la factura A 1435-00000015 de fecha 20/02/2020 emitida por Compañía Argentina de Granos SA a Molinos Cañuelas SACIFIA, según el detalle que transcribe: “Venta Inmuebles corresponde a USD 50.000 a tc 63.25 Cocheras Carlos Paz; Cantidad 5, Precio Unitario \$ 632.500, el Precio Total \$ 3.162.500”. Por último, sostuvo que “...se encuentra aportada Oferta Irrevocable de Dación en Pago, fechada en su encabezado el día 21/02/2020, realizada por Compañía Argentina de Granos S.A. y Molinos Cañuelas SACIFIA, conjuntamente en carácter de “Enajenante”, y dirigida al Sr. Juan Carlos Cardellino, en carácter de “Adquirente” así como, “...la aceptación de Oferta Irrevocable de Dación en Pago, fechada en su encabezado el día 25/02/2020, realizada por el Sr. Cardellino y dirigida a Molinos Cañuelas SACIFIA.”, sin emitir opinión sobre las firmas allí insertas, por escapar a su incumbencia profesional. Cabe agregar que las conclusiones, expuestas por el perito contador, no fueron objeto de

impugnación por las partes, haciendo la salvedad respecto de las manifestaciones del perito de control que, en adhesión a lo expuesto por el perito oficial, efectuó manifestaciones ampliatorias respecto de algunos puntos de pericia (confr. *punto h*, del informe del perito de parte). También, debe considerarse, que la prueba pericial contable se erige como la principal fuente de prueba que permite dilucidar el efectivo traspaso de los fondos entre las partes, y de tal modo justificar que el saldo adeudado se encuentra debidamente cancelado, y todo ello, fue instrumentado en a través del documento de la oferta de dación en pago. Es decir, que los registros contables de la concursada y del revisionista, permiten establecer una correlación entre la factura 0250-00000092 (emitida por la concursada en favor de Cardellino) y las liquidaciones acompañadas en la solicitud verificatoria. La misma solución, se admite en relación a la compraventa – antecedente – celebrada entre CAGSA y MOLCA – tal como fue respondido por el perito contador en el punto de pericia pertinente. En definitiva, de la prueba pericial rendida, surge la evidencia que tanto la operación de compraventa de granos (antecedente), como la dación en pago de los inmuebles (cocheras), encuentran sustento probatorio, en los libros contables de las concursadas y, que no existe saldo alguno, entre las partes, salvo la obligación de las firmas enajenantes – concursadas – en lo atinente a la escrituración de los inmuebles ofrecidos en pago (confr. punto de pericia B, en relación a la Orden de Pago N° 0000-00414392 de fecha 02/03/2020 emitida por Molinos Cañuelas SACIFIA, donde se indica que se abona al Sr. Cardellino Juan Carlos la suma de \$ 3.175.013,16 para cancelación según detalle de los comprobantes aportados). Cabe agregar, que a los fines de constatar la equivalencia existente entre la suma debida por la concursada en pesos (por las operaciones de granos) y el monto de la deuda en dólares, que las partes convinieron como “equivalente al valor de plaza del inmueble”, el tribunal procedió a consultar la cotización de la moneda estadounidense en el sitio web oficial del Banco de la Nación Argentina, a la fecha de la operación -21/02/2020-, y surge que la misma era de \$63,50 = U\$S 1. Como corolario de ello, se efectuó el cálculo respectivo, dando como

resultado, que la deuda en pesos que mantenía MOLCA para con el Sr. Cardellino equivalía efectivamente, a la suma de dólares estadounidenses cincuenta mil (U\$S 50.000). No puede dejar de mencionarse, que en oportunidad de presentar el informe general con fecha 04/07/2023, en los autos “*Compañía Argentina de Granos SA*” (Expte. n°10301338), la sindicatura interviniente, al informar sobre el inciso 2 – composición actualizada y detallada del activo – en el Anexo VII, efectuó una estimación del valor probable de realización del activo no corriente – Bienes de uso – incluyendo bajo el ítem *Cocheras en Villa Carlos Paz –Prov. Cba.* – las unidades de titularidad de Compañía Argentina de Granos SA, por un valor de \$25.750.000 (11 cocheras).

V) Sobre la base de las conclusiones precedentemente expuestas, corresponde considerar la pretensión vinculada a la obligación de hacer (escriturar), rechazada en la instancia tempestiva. Ello así, en la resolución de verificación, se dijo que para la oponibilidad de la obligación de hacer, la ley exigía, requisitos tales como: la existencia de un boleto de compraventa de un inmueble; la buena fe del adquirente; el concurso o quiebra del vendedor; el pago del veinticinco por ciento (25%) del precio; y la fecha cierta en el instrumento que se pretende hacer valer. Luego, se expuso “...*Si bien, la suscripta adhiere a una postura amplia en la interpretación de la normativa citada, del examen de los antecedentes probatorios incorporados al legajo individual, se advierte que los instrumentos acompañados por el insinuante, no satisfacen los requisitos legalmente establecido a los fines de acreditar debidamente la existencia y legitimidad de la pretensión bajo análisis. Ello así, la Oferta de dación de fecha 21/02/2020 – y los instrumentos que la componen (Anexo I y apéndice A) - carecen de fecha cierta. A ello cabe agregar que los inmuebles dados en pago fueron previamente adquiridos por MOLCA de CAGSA, instrumentados mediante una Carta de oferta de fecha 19/02/2020 (Oferta irrevocable de compraventa de cocheras en Carlos Paz, unidades n°8, 9, 10,11 y12), oportunamente aceptada y por la que se pagó la totalidad del precio de compraventa, sin embargo, ninguno de tales extremos lucen acreditados*

documentadamente.”

Para la obligación de hacer demandada por el incidentista, resulta de aplicación la norma contenida en el art.146 de la LCQ, en combinación con lo dispuesto por el art. 1171 CCCN (ex art. 1185 bis C.C.), que otorgan a favor de los titulares de boleto de compraventa de inmuebles de buena fe, la posibilidad de que les sea otorgada la escritura traslativa de dominio. Tal como quedó expuesto anteriormente y, con base en el dictamen pericial contable, se pudo determinar que la existencia y legitimidad del reclamo incidental, puesto tanto la operación de compraventa de granos (antecedente), como la dación en pago de los inmuebles (cocheras), encuentran sustento probatorio. Con ello, un reexamen del crédito insinuado da cuenta que, en este caso concreto, el contrato celebrado entre las partes, se ha formalizado mediante la oferta irrevocable de dación en pago de fecha 21/02/2020, instrumento por el cual, los sujetos intervinientes plasmaron el negocio celebrado (dación en pago para la cancelación de la deuda granaria). A ello se agrega que existe como antecedente, la *carta de oferta de compraventa* por la cual las firmas - hoy - concursadas CAGSA y MOLCA, efectuaron la transferencia de los inmuebles operación, registrada en sus asientos contables, y por el cual se pagó un precio. Repárese al efecto que, si bien no obra en autos aquel documento celebrado ente las enajenantes, luce acreditada la secuencia originaria de las transferencias y sus fechas, conforme lo ya la relacionado al analizar el dictamen del perito oficial. No resulta ocioso reiterar que, al ser requerido el experto, sobre si obraba contabilizada en los registros contables de las concursadas (CAGSA y MOLCA), la adquisición que efectuara MOLCA de CAGSA, respondió que “*con relación a la adquisición, se aportó la factura A 1435-00000015 de fecha 20/02/2020 emitida por Compañía Argentina de Granos SA a Molinos Cañuelas SACIFIA, según el siguiente detalle: Venta Inmuebles corresponde a USD 50.000 a tc 63.25 Cocheras Carlos Paz; Cantidad 5, Precio Unitario \$ 632.500, el Precio Total \$ 3.162.500*”. También sostuvo que “*...se encuentra aportada Oferta Irrevocable de Dación en Pago, fechada en su encabezado el día 21/02/2020,*

realizada por Compañía Argentina de Granos S.A. y Molinos Cañuelas SACIFIA, conjuntamente en carácter de “Enajenante”, y dirigida al Sr. Juan Carlos Cardellino, en carácter de “Adquirente” y la aceptación del Sr. Cardellino dirigida a MOLCA.

En definitiva, bajo el amparo de las constancias probatorias analizadas, existe en estos autos elementos que la suscripta estima suficientes en orden a probar la causa de la obligación pretendida y – principalmente - que la misma tuvo lugar, con antelación a la apertura del concurso preventivo de las firmas concursadas.

En relación a los recaudos legales exigibles (boleto de compraventa) resulta que, el llamado “boleto de compraventa” se erige como el instrumento típico utilizado en la práctica de los negocios inmobiliarios. En la especie, la enajenación de las unidades se instrumentó mediante la mencionada “oferta de dación en pago” y, bien es cierto que en autos no se ha acompañado la *Carta de oferta de fecha 19/02/2020 (Oferta irrevocable de compraventa de cocheras en Carlos Paz, unidades n°8, 9, 10,11 y12)* celebrada entre CAGSA y MOLCA, que permita probar la sucesión en la transmisión de los derechos derivados de la oferta de dación en pago, sí se cuenta con elementos suficientes que corroboran la voluntad de las partes en concertar el negocio jurídico, y con ello, la existencia y legitimidad de las obligaciones que emanan del título con que la actora concurre a reclamar su derecho. Al respecto, resulta relevante las manifestaciones que – a modo de confesión – efectuaron las firmas concursadas, tanto en los presentes autos como en las actuaciones conexas tramitadas (*expte. n 11640511*). En ambas presentaciones, al contestar el traslado en la revisión expresamente, sostuvieron “...*esta parte no tiene nada que objetar respecto del crédito cuya verificación se solicita en la presente revisión*”, haciendo expresa salvedad que MOLCA es la propietaria de los inmuebles objeto de la dación en pago, aunque registralmente estén en cabeza de CAGSA. Asimismo, se sostuvo “...*que MOLCA oportunamente pagó a CAGSA su precio, pero nunca se concretó la transferencia registral, motivo por el cual MOLCA actuó conforme derecho entregando en dación en pago los inmuebles en cuestión para cancelar deuda propia y comprometiendo*

CAGSA también la transferencia registral correspondiente. Por tal motivo, toda vez que CAGSA es el titular registral del inmueble, pese a ser propiedad de MOLCA, será la primera quien deberá cumplir con la firma de la escritura traslativa de dominio en nombre y representación de MOLCA.”

En línea con lo resuelto por la jurisprudencia especializada, debe decirse que, el no encontrarse aportado en autos, aquel convenio antecesor (oferta de compraventa entre CAGSA Y MOCA), no hace inexistentes los derechos y obligaciones pactados por las partes, pues “...*la ausencia del convenio original no constituye un obstáculo insalvable, en tanto no esté desconocido el derecho y la legitimación por la cesión de los derechos del adquirente se encuentre justificada. En rigor, la legitimidad derivada de la cesión de los derechos emergentes de la compraventa de un inmueble que se presenta contra la quiebra debe hallar armonía con las constancias de autos y la prueba aportada. (Cámara de Apelaciones Civil y Com. de 9na. Nominación, autos “Cobiera SA. - Quiebra Pedida Simple - Incidente (art. 280 y sig. L.C.) Vichich, Edgar Omar - Incidente de escrituración” (Expte. 5532666), Sent. n°137 de fecha 24/10/2018).* En idéntico sentido, la doctrina admite que la presentación del boleto no resulta indispensable para la admisibilidad de la escrituración “...*si la existencia del contrato puede acreditarse por otros medios idóneos, verbigracia, instrumentos particulares, firmados o no; fotocopias; o inclusive prueba de presunciones legales. Lo mismo si su existencia resulta de los registros contables del fallido; si el saldo de precio adeudado consta en el activo informado por el síndico, etcétera.*” (Heredia, Pablo D. Tratado Exegético del Derecho Concursal, T. 5, Editorial Abaco de Rodolfo Depalma, p. 197). También se ha explicado que “... *el boleto de compraventa no es el contrato en sí, sino el instrumento que patentiza la voluntad de las partes, de modo que si ésta puede ser probada por otros modos, dicho boleto no resulta indispensable para el progreso de la acción (Roitman, Horacio, “Efectos de la Quiebra sobre los contratos preexistentes”, Rubinzal-Culzoni Editores, 2005, p. 224).*

La necesidad de comprobar la existencia del boleto y, en especial su fecha de celebración, descansa, además, en que a partir de tal extremo se pueden dilucidar cuestiones tales como - por ejemplo- su realización dentro o fuera del período de sospecha o si tuvo lugar antes o después de la apertura del concurso. Es así que el recaudo legal de la fecha cierta, se impone como un extremo a probar frente al juez, quien debe decidir respecto del crédito dentro del proceso universal en el que se encuentra involucrado además, el interés de la masa de acreedores. Sin embargo, se advierte que no cabe exigir el extremo en examen de manera puramente ritual o con excesivo rigor formal. En función de ello, con carácter de excepción puede admitirse en algunos casos y frente a la imposibilidad de comprobar lo que técnicamente se denomina "fecha cierta", la equiparación a la misma de lo que podemos denominar una "certidumbre fáctica" respecto al momento en que fue suscripto el instrumento (**conf. voto de la doctora Kemelmajer de Carlucci en Sup. Corte de Mendoza en pleno "Coviram Ltda.", 30-V-1996; "Jurisprudencia Argentina", 1997-I, pág. 83**); criterio que estimo del caso adoptar en la especie. En otro orden de ideas, aunque en apoyo a lo dicho, conviene señalar que el requisito de la fecha cierta, no constituye un recaudo que emane del art. 146 LCQ, pero sí del art. 1171 CCCN (exigido a partir del 2015 con la vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación). Sin embargo, se adopta el temperamento de la doctrina y la jurisprudencia mayoritaria, que entiende que no resulta necesaria la exigencia de "fecha cierta" para que opere la oponibilidad del boleto de compraventa y, que basta con la existencia de un plexo probatorio apto para demostrar la autenticidad del instrumento y su celebración anterior a la presentación en concurso (**Ob. Cit. Roitman, Horacio, "Efectos de la Quiebra sobre los contratos preexistentes", Rubinzal-Culzoni Editores, 2005, p. 227/228**). Puestos entonces a verificar lo fidedigno de la fecha de suscripción del instrumento, entiendo que la certidumbre fáctica implica la reunión de un conjunto de hechos y circunstancias, debidamente acreditado, que conduce a advertir sin esfuerzo la oportunidad y sinceridad del acto. Dicho lo anterior y existiendo la exigencia, cuanto menos, de contar con

una certidumbre fáctica de la fecha en que fue suscripto el boleto de compraventa, para que el mismo pueda oponerse en el ámbito concursal y por sobre el interés de los demás acreedores del concurso, estimo que la misma está presente en el caso y debidamente justificada, con las conclusiones que arroja el dictamen pericial presentado por el perito Cr. Luis Gastón Mercado, tal como resultó examinado en el considerando precedente.

Conclusión. Efectuada una nueva valoración del marco fáctico y legal, a partir de la prueba incorporada en el presente incidente de revisión, queda suficientemente acreditada la calidad de acreedor de la obligación de hacer insinuada por el incidentista, la cual resulta plenamente oponible al concurso (art. 146, segundo párrafo, LCQ). En efecto, corresponde acoger favorablemente la demanda de revisión y, en consecuencia, declarar admisible la obligación de hacer, consistente en el otorgamiento por la concursada de todos aquellos actos tendientes a la realización de la escritura traslativa de dominio, en favor del Sr. Juan Carlos Cardellino (DNI n° 6.557.290), la que deberá materializar *Compañía Argentina de Granos SA*, por ser ésta la titular registral de los inmuebles, conforme surgen de los informes dominiales que obran glosados en la causa principal (confr. operación de fecha 08/06/2023 en los autos n°10301338). En su mérito, en la causa conexa corresponde disponer el levantamiento de la inhibición general e indisponibilidad de bienes que pesa sobre la concursada *Compañía Argentina de Granos SA*, al solo efecto de inscribir la adquisición del derecho real de dominio, reclamado por el accionante, lo que será expresamente resuelto en la resolución dictada en los autos conexos “*Compañía Argentina de Granos SA – Concurso preventivo – Recurso de revisión – Cardellino Juan Carlos (expte. 11640511)*”

VI) Costas y honorarios. En materia de revisión, la legislación concursal carece de norma expresa relacionada con la imposición de costas. Para resolver la cuestión debe acudir a las normas procesales locales (aplicables por remisión art. 278 LCQ.). Así, nuestro ordenamiento de rito, asume como pauta general, el principio objetivo de la derrota que carga con las costas a la parte vencida (art. 130 CPCC). Sin embargo, es criterio reiterado por las Cámaras con

competencia concursal de la ciudad de Córdoba, que el principio del vencimiento que consagra el código de rito local no rige en plenitud, sino que debe ser concatenado con el criterio que atiende a quien ha sido responsable del tránsito por la etapa revisora y del desgaste jurisdiccional generado en consecuencia (**Cám. 2ª Civ. y Com., 24/08/2004, in re “Jabase, Alba s/ Quiebra propia s/ Incidente de revisión del crédito 30 Zulatto Iris B.” Sent. n.º 76; Cám. 3ª Civ. y Com., 15/02/2005, in re “Ryel S.A. s/ Quiebra pedida s/ Revisión del crédito 9”, Sent. n.º 1**). De acuerdo a ello, recientemente se ha puntualizado que *“... lo dirimente para fijar el régimen de costas en el marco de un incidente de revisión no pasa solo por individualizar al sujeto procesal que ha resultado vencedor en la sentencia, sino que además es menester hacerlo con la parte que ha sido responsable de la sustanciación de la causa; esto es, determinar cuál fue la parte que, por algún motivo, dio lugar o hizo que el trámite de la revisión fuese necesario.”* (**Cám. 2º Civ. y Com., 03/03/2022, “Fideicomiso Agropecuario Marca Líquida - Liquidación judicial (Mutuales - Cías. de Seguro) - Recurso de revisión - Crédito n.º 9 Bayer SA”, Sent. n.º 13**). Por lo dicho, el incidentista puede soportar eventualmente las costas aun resultando victorioso, toda vez que su imposición en estos trámites es una consecuencia del principio general de la responsabilidad de los gastos, superfluos o inútiles, que se apoya en la culpa por haber generado una actividad suplementaria innecesaria. En adición a dicho argumento, cabe añadir que *“si el planteo de revisión no guarda relación de causalidad directa con una deficiente o negligente tarea del acreedor en la etapa verifcatoria, no se le puede endilgar la responsabilidad por las costas generadas en su tramitación”* (**Di Tullio, José Antonio, “Teoría y Práctica de la Verificación de Créditos, LexisNexis, Bs.As., 2006, p. 98**). En el caso, la cuestión de hecho que debe valorarse en esta instancia, radica en que la actitud del revisionista, no aparece como negligente ni le resulta plenamente imputable el tránsito de esta instancia eventual. Sobre el presente, cabe recordar que en la instancia tempestiva, el Tribunal difirió el tratamiento de la acreencia insinuada, por entender que frente a los

elementos aportados y la falta de un pronunciamiento favorable por parte de la sindicatura (que aconsejó la inadmisibilidad de la pretensión), resultaba necesario el tránsito de una etapa de mayor cognición y prueba, que permitiera un examen más amplio del negocio jurídico insinuado y el ejercicio de un adecuado derecho de defensa. Se valora también, la labor pasiva de los funcionarios a la luz del imperativo del art. 33 LCQ (*“... El síndico debe realizar todas las compulsas necesarias en los libros y documentos del concursado y, en cuanto corresponda, en los del acreedor...”*).

Debe ponderarse asimismo, que, aun cuando la concursada no se opuso al reconocimiento del crédito (en la fase tempestiva ni en los presentes autos), la sindicatura insistió en su posición de rechazo de la pretensión y no reconocimiento del derecho a la escritura traslativa de dominio (confr. presentación electrónica de fecha 26/04/2023). Dicha postura fue modificada – sin mayores argumentos - tras haberse rendido y, luego del análisis de la prueba pericial practicada sobre los libros contables de las firmas concursadas. Debo agregar, que esta instancia revisora de mayor amplitud probatoria, donde la prueba asume una importancia decisiva y, constituye una carga que recae sobre el revisionista. Sin perjuicio de ello, se valora además, que el incidentista en la etapa tempestiva, ajustó su conducta a los parámetros legales del art. 32 LCQ, valiéndose de los documentos que aquél acotado marco probatorio le permitía, tanto en lo que respecta a los instrumentos que justificaban la obligación de hacer como aquellos que hacían a la causa (facturas, liquidaciones de granos, certificación contable de la deuda en los libros de la concursada). En tanto que, en esta instancia, ofreció prueba pericial contable, la que resultó dirimente y, concurrieron a suplir aquellas deficiencias señaladas por el tribunal, al tiempo de resolver la inadmisibilidad de la acreencia en la instancia tempestiva, pues –hoy - así lo permite el marco probatorio de este incidente. Como corolario de lo dicho, no puede desconocerse que el acreedor revisionista ha tenido razón fundada para litigar, resultando además, vencedor en su reclamo y por ello, puede concluirse que *“... no parece lógico derivar de ello una sanción, cuál sería la imposición de costas. No*

puede -en este caso- la conducta del vencedor, operar como motivante de costas a su cargo.”
(Cám. Civ. Com. Contencioso administrativo y Familia de Villa María, Pérez, Carlos A. s/conc. prev. s/inc. de rev. por Banco de la Provincia de Córdoba, 23/03/2005. LLC2005 (julio), 689 - Cita: TR LALEY AR/JUR/861/2005).

En tal sentido, y dado que las conclusiones periciales, resultaron ser prueba decisiva en autos, se estima prudente distribuir por el orden causado, toda vez que si bien resulta cierto que la concursada se allanó al pedido de verificación del crédito, la prueba rendida en el incidente sirvió para despejar cualquier incertidumbre sobre la pretensión del acreedor. En tal sentido se ha dicho que “...*si el trámite de autos sirvió para despejar cualquier incertidumbre sobre la pretensión de autos, las costas del incidente fueron bien distribuidas en el orden causado* (Cám. Nac. Com, Sala, in re “Zanatta S.A. s/ inc de revisión por Sitra S.A.”, del 17/11/89; *íd. in re "Oneto Hnos. S.A. s/ concurso preventivo s/ incidente de revisión por el Banco de la Provincia de Buenos Aires"*, del 17/11/06; **Cám. Nac.Com, SalaB, Boca Raton Golf Club S.A., 12/04/2010, La Ley Online; Cita: TR LALEY AR/JUR/21506/2010**). Bajo tales lineamientos, existen circunstancias, que encuadran en la excepción al referido principio general, que habilitan a imponer las costas por el orden causado, pues estimo que la parte demandante, frente a la escasa tarea investigativa de la sindicatura y la posición de resistencia al crédito pretendido, encontró razones fundadas que justificaron el tránsito por esta etapa incidental, que a la postre, culmina con la sustancial modificación de la resolución recaída en la verificación tempestiva y el acogimiento de su pretensión. Por lo expuesto, la suscripta entiende que las costas deben ser impuestas por el orden causado, pues así lo imponen, las razones de equidad que el art. 130 in fine del C.P.C.C. autorizan a meritarse. En lo que respecta a los honorarios profesionales de los letrados y funcionarios intervinientes, en atención a la modalidad distributiva de las costas dispuesta, no se practica regulación al letrado del incidentista, en mérito de lo dispuesto por el art. 26 Ley 9459 (a contrario sensu), ni al letrado de la concursada. En orden a los estipendios de la

Sindicatura, tampoco corresponde regular honorarios en tanto se consideran comprendidos en la regulación general (art. 265 LCQ.).

VII) Por otro costado, en lo que respecta a la actuación del perito contador oficial interviniente, Cr. Luis Gastón Mercado, sus honorarios se regulan teniendo en cuenta lo prescripto por el art. 49 de la ley 9459, estableciéndose los mismos en la cantidad de 12 jus. Así, tomando como base el valor actual del jus (\$14.617,85), arroja un total de ciento setenta y cinco mil cuatrocientos catorce con 20/cvos. (\$175.414,20), que se impone a cargo del revisionista proponente de la pericia, ya que como se consignó, fue dirimente tal prueba y no puedo diligenciarse en la etapa tempestiva de verificación de créditos. En cuanto a la fijación de los estipendios profesionales del perito de control, Cr. Mario Rubén Ybañez, se fijan en la mitad de lo regulado a favor del perito oficial, importe que asciende a la suma de pesos ochenta y siete mil setecientos siete (\$87.707,00) (art. 49, inc. 2do. CA), los que serán a cargo de su proponente. Para ambos honorarios se regulan con más el diez por ciento (10%) en concepto de la contribución prevista por el art. 7, Inc. b) de la ley 8.349. Los honorarios regulados, devengarán desde la presente y hasta su efectivo pago, el interés equivalente a la tasa pasiva más el 4% no acumulativo (cfme. art. 35 CA).

Por todo lo expuesto, normas legales invocadas y demás constancias de autos;

RESUELVO:

1) Hacer lugar al incidente de revisión articulado por el Sr. Juan Carlos Cardellino, DNI n° 6.557.290 y en consecuencia modificar la sentencia n°72 de fecha 16/12/2022, en relación al “Crédito N°173”, debiendo reconocerse a su favor la obligación de hacer –escriturar- asumida por la concursada **Molino Cañuelas SACIFIA**, condicionando la operatividad de la misma a su factibilidad física y jurídica, respecto de los siguientes inmuebles ubicados en el departamento Punilla, Pedanía San Roque, ciudad de Villa Carlos Paz, inscriptos en el Registro General de la Provincia de Córdoba, bajo los números de **matrículas:** 1001648/8; 1001648/9; 1001648/10; 1001648/11 y 1001648/12; todo ello, bajo las pautas ordenadas en el

considerando punto V).

2) Imponer las costas por el orden causado (art. 130 CPCC *in fine*), a excepción de los honorarios del perito contador oficial, los que se imponen a cargo del revisionista.

3) No regular honorarios profesionales al letrado apoderado del incidentista, ni al apoderado de la concursada (art. 26, Ley N° 9459, *a contrario sensu*). No regular honorarios a la Sindicatura, por estar comprendidos en la regulación general (art. 265 LCQ.).-

4) Regular los honorarios del Perito Contador Oficial, Luis Gastón Mercado, en la suma de pesos ciento setenta y cinco mil cuatrocientos catorce con 20/cvos. (\$175.414,20), a cargo del revisionista proponente de la pericia y atendiendo a la modalidad distributiva de las costas dispuesta. Fijar los estipendios profesionales del perito de control, Cr. Mario Rubén Ybañez, en la suma de pesos ochenta y siete mil setecientos siete (\$87.707,00) (art. 49, inc. 2do. CA), los que serán a cargo de su proponente y devengarán el interés fijado en el considerando VII), hasta su efectivo pago. Para ambos profesionales, se regulan sus honorarios, con más el diez por ciento (10%) en concepto de la contribución prevista por el art. 7, Inc. b) de la ley 8.349.

Protocolícese, hágase saber.

Texto Firmado digitalmente por:

MARTINEZ Mariana

JUEZ/A DE 1RA. INSTANCIA

Fecha: 2024.02.21