



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

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

Protocolo de Sentencias

Nº Resolución: 6

Año: 2024 Tomo: 1 Folio: 58-68

EXPEDIENTE SAC: 11640511 - CARDELLINO, JUAN CARLOS - RECURSO DE REVISION

PROTOCOLO DE SENTENCIAS. NÚMERO: 6 DEL 21/02/2024

SENTENCIA NUMERO: 6. RIO CUARTO, 21/02/2024.

Y VISTOS: Estos autos caratulados “**COMPAÑÍA ARGENTINA DE GRANOS SA – CONCURSO PREVENTIVO – RECURSO DE REVISIÓN - CARDELLINO, JUAN CARLOS**” (Expte. Nº 11640511), de los que resulta que, con fecha 02/02/2023 se presenta el Sr. Juan Carlos Cardellino, con el patrocinio letrado del Dr. Adolfo Ricardo Casado, interpone incidente de recurso de revisión contra la Sentencia Nº 67 de fecha 16/12/2022, y solicita se declare verificado y admisible su crédito de obligación de hacer. Relata que en la oportunidad de la verificación de su crédito ante la sindicatura 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: 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 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 por MOLCA. Que allí se determinó que MOLCA pagó la totalidad del precio de la compraventa a CAGSA, que aquella tenía 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) transfería el dominio de los inmuebles a favor del adquirente y para cancelar 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, comprometiéndose a otorgar la escritura traslativa de dominio a su favor de los inmuebles descriptos. Refiere que persigue 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 de 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: “Molino Cañuelas SACIFIA – Concurso preventivo - (Expte. 10304378)”, 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. Sostiene además, que la resolución dictada por este Tribunal, afecta su legítimo derecho de propiedad y el debido proceso. Cuestiona lo dicho por esta juzgadora, en cuanto advirtió que los instrumentos acompañados por su parte no satisfacían los requisitos establecidos a los fines de acreditar la existencia y legitimidad de la pretensión bajo análisis, haciendo referencia que la oferta de dación en pago y los instrumentos que la componen carecían 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, por último 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 trámite sea el mismo que el que se designe en el incidente de revisión, también articulado contra la sentencia n° 72 dictada en los autos “Molino Cañuelas SACIFIA –Gran Concurso Preventivo” (Expte n° 10304378).

El día 08/02/2023, previo proveer lo solicitado por el impetrante, el tribunal certificó “*que en los autos caratulados "Molino Cañuelas SACIFIA — Concurso Preventivo — Recurso de Revisión — Cardellino, Juan Carlos" (expte. n°11640304), se ha dictado la siguiente resolución: “...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 la deuda original del peticionante fue contraída con MOLCA y no con CAGSA, y que los inmuebles que fueron dados en pago por MOLCA para cancelar la deuda con el insinuante eran de propiedad de MOLCA, pese a que nunca se llegó a efectuar la transferencia dominial de los mismos a su favor por CAGSA, quien es la titular dominial pero por cuenta de MOLCA. Refiere que, por tal motivo el resultado del presente incidente deberá estar supeditado al éxito del incidente paralelamente interpuesto por el peticionante en el concurso preventivo 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° 67 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. En relación a las costas, mencionan 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. Entiende que la cuestión a decidir radica en que las costas, la soporta la incidentista que dio lugar al recurso, por habersele rechazado el crédito que erróneamente pretendió verificar, al 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 en los autos conexos caratulados “*Molino Cañuelas SACIFICA-Concurso Preventivo-Recurso de revisión (Expte. 11640304)*”, resulta sorteado el Contador Público Luis Gastón Mercado. Con fecha 29/09/2023, este tribunal certifica que en los autos referidos, el perito contador oficial presentó el 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 ya evacuado. Con fecha 30/10/2023, los síndicos - 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, fue correctamente informado: “*Desde el mismo año fiscal de su compra (2020) los trata como un “crédito” y forma parte de su activo 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.” Por lo expuesto, los funcionarios entienden que le asiste razón al incidentista, y debe reconocerse el derecho a la escritura traslativa, 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, deber 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) El Sr. Juan Carlos Cardellino promueve recurso de revisión en los términos del art. 37 LCQ., en contra de la Sentencia n° 67 de fecha 16/12/2022, dictada en los autos principales “COMPAÑÍA ARGENTINA DE GRANOS SA – CONCURSO PREVENTIVO” (Expte. N° 10301338). 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 había sido observada. Discute que esta juzgadora haya advertido que los instrumentos acompañados no satisfacían 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, quien nunca llegó a efectuar la transferencia a favor de Molino Cañuelas SACIFIA, 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 verificatoria, 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 verificatoria, cuestionándola positiva o negativamente, en procura de incorporar a un pretense 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 verificatoria como consecuencia de un reexamen 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

concurzal. Se trata de un remedio específico en materia concurzal 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

efectuado 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° 67 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° 57. CARDELLINO, 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, instrumentado 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 en su legajo de insinuación. 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 constancias ya aportadas en aquella oportunidad, 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, en virtud de lo cual, se designó al Perito oficial, Cr. Luis Gastón Mercado, cuyo dictamen luce incorporado en los autos “Molino Cañuelas SACIFIA — Concurso Preventivo — Recurso de Revisión — Cardellino, Juan Carlos” (confr. certificado de fecha 29/09/2023). Aquí, resulta útil recordar, que dada la conexidad de las presentaciones efectuadas por el incidentista en la presente causa y la que tramita en los autos “*Molino Cañuelas SACIFIA – Concurso preventivo – Recurso de Revisión – Cardellino, Juan*

Carlos” (expte. n°11640304) - por la vinculación jurídica de las pretensiones - se dispuso tramitar por separado cada presentación, conservando su autonomía, sin perjuicio de la prueba común, dispuesta por razones de economía procesal (art. 454 CPCC).

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. Allí también se detalla 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 instrumentó mediante *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 correspondiente a los inmuebles, que tenía la posesión única, exclusiva y pacífica de los inmuebles desde la fecha de compraventa y que formaban parte de su patrimonio y no había ninguna obligación a cargo de aquella, quedando pendiente, el otorgamiento de la respectiva escritura traslativa del dominio.

Ahora bien, como ya se mencionó, atento que las presentes actuaciones se encuentran íntimamente relacionadas con las constancias que obran en los autos que tramitan bajo el nro. de expediente n°11640304 (*Recurso de Revisión — Cardellino, Juan Carlos*”), en base a la identidad de la pretensión y sujetos intervinientes, corresponde distinguir con claridad las obligaciones a cargo de cada una de las concursadas: Molino Cañuelas SACIFIA y Compañía Argentina de Granos SA.

Así, por un lado, en lo que respecta al análisis del crédito pretendido por el revisionista y

atribuido a la firma Molino Cañuelas SACIFIA con causa en las operaciones (liquidaciones de granos) detalladas como Apéndice A (“Detalle de la composición de la deuda”) y su acreditación probatoria, el mismo ha sido valorado y analizado en la Sentencia N° 5 de fecha 21/02/2024, dictada el día de la fecha en los autos caratulados “*Molino Cañuelas SACIFIA — Concurso Preventivo — Recurso de Revisión — Cardellino, Juan Carlos*” (expte. n°11640304).” Allí, se acreditó la existencia del crédito reclamado, en base al resultado que arrojó la prueba documental adjuntada y la prueba pericial contable (Considerando IV), a cuyos términos me remito.

V) Por otro costado, en lo que respecta a la obligación de escriturar asumida también por CAGSA, debe previamente mencionarse que, conforme surge de los informes dominiales que obran glosados en la causa principal (confr. operación de fecha 08/06/2023 en los autos n° 10301338), los inmuebles objeto del negocio, se encuentran inscriptos en el Registro General de la Provincia, a nombre de Compañía Argentina de Granos SA, siendo ésta la titular registral. Establecidas estas bases, en lo que respecta al negocio por el que el incidentista demanda la obligación de hacer (escriturar), y que mediante este incidente se también cuestiona, también resulta dirimente el dictamen pericial contable, que luce agregado en el expediente conexo. Sobre este negocio, y en un reexamen de la pretensión, tenemos que se ha formalizado entre las parte una oferta irrevocable de dación en pago de fecha 21/02/2020, mediante un instrumento privado, 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 una operación antecedente, esto es, la *carta de oferta de compraventa* por la cual las firmas - hoy - concursadas CAGSA y MOLCA, efectuaron la trasferencia de los inmuebles por el cual se pagó un precio. Analizado dicho negocio, a la luz de las nuevas probanzas, cabe remitir - en este aspecto – al punto de pericia, en el que el experto fue consultado sobre “*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. Ello así, la 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 y contablemente registrado. En su directa valoración, corresponde resaltar que conforme surge de dicho instrumento que tengo a la vista – *Anexo I de la Oferta Irrevocable de Dación en Pago, de fecha 21/02/2020* -, 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.

Pues bien, de las conclusiones que surgen del dictamen pericial contable y la documentación adjunta, sobre lo cual se expidieron los profesionales que integran la sindicatura del proceso principal de modo favorable y la concursada, estimo que las operaciones (antecedentes), en cuya virtud se sucedieron las transferencias de los bienes inmuebles, encuentran debido

respaldo probatorio y, con ello, las obligaciones tal como fueron pactadas por los sujetos intervinientes. En suma, al amparo del marco probatorio enunciado, existen en estos autos y de los rubros conexos (que tramita bajo el número de expte 11640304), elementos que se estiman suficientes en orden a probar la causa de la obligación pretendida y – principalmente - que la misma tuvo lugar, con antelación a la presentación en concurso, y, resulta plenamente oponible a las firmas concursadas.

Por otro costado, es de destacar que el derecho invocado, no fue controvertido ni negado en este caso concreto, por las concursadas, que tanto en los presentes autos como en las actuaciones paralelamente tramitadas bajo el expediente de revisión nro. 11640304, 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, manifestaron “...*que la deuda original del peticionante fue contraída con MOLCA y no con CAGSA, y que los inmuebles que fueron dados en pago por MOLCA para cancelar la deuda con el insinuante eran de propiedad de MOLCA, pese a que nunca se llegó a efectuar la transferencia dominial de los mismos a su favor por CAGSA, quien es la titular dominial pero por cuenta de MOLCA. Resalta que, es por tal motivo que, el resultado del presente incidente deberá estar supeditado al éxito del incidente paralelamente interpuesto por el peticionante en el concurso preventivo de MOLCA*”. En similar sentido, los funcionarios del concurso, manifestaron que deberá Compañía Argentina de Granos SA, ser la otorgante de la escritura por ser titular registral.

Efectuada una nueva valoración del marco fáctico y legal, a partir de la prueba aportada en este incidente que, se integra con los fundamentos y resolución de la causa conexas, por resultar idénticas pretensiones, 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 incoada en los presentes contra la concursada, y, en consecuencia, ordenar materializar la escritura traslativa de dominio, en favor del Sr. Juan Carlos Cardellino, 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, 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 sobre los inmuebles respectivos.

VI) Costas y honorarios. En virtud de la conexidad de las presentaciones efectuadas por el incidentista en los presentes y la que tramita en los autos caratulados “*Molino Cañuelas SACIFIA – Concurso preventivo – Recurso de Revisión – Cardellino, Juan Carlos*” (expte. n° 11640304), por la vinculación jurídica de las pretensiones, corresponde remitir en un todo a las consideraciones expuestas en relación a este punto, a la Sentencia N° 5 de fecha 21/02/2024, dictada en las actuaciones referidas (Considerando VI). En consecuencia, en base a los fundamentos allí explicitados, corresponde distribuir por el orden causado las costas en el presente proceso, a excepción de los honorarios del perito contador oficial, pues así lo imponen, las razones de equidad que el art. 130 in fine del C.P.C.C. autoriza a meritar. En lo que respecta a los honorarios profesionales de los letrados 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) En lo que respecta a la labor del perito contador oficial interviniente, Cr. Luis Gastón Mercado, atento que por razones de economía procesal, su actuación probatoria ha sido común en este proceso y en los autos caratulados “*Molino Cañuelas SACIFICA-Concurso*

Preventivo-Recurso de revisión – Cardellino, Juan Carlos (Expte. 11640304)”, incumbe efectuar una sola regulación de honorarios por la presentación de su informe pericial. Así las cosas, corresponde remitir a la regulación de honorarios allí efectuada por la suscripta, mediante la Sentencia N° 5 de fecha 21/02/2024. En cuanto a la fijación de los estipendios profesionales del perito de control, Cr. Mario Rubén Ybañez, atañen las mismas consideraciones que las explicitadas en relación al perito oficial.

VIII) Atento la conexidad de la presente causa con la que tramita bajo los autos caratulados *“Molino Cañuelas SACIFICA- Concurso Preventivo-Recurso de revisión – Cardellino, Juan Carlos (Expte. 11640304)”*, deberá incorporarse como archivo adjunto a la presente resolución, la Sentencia N° 5 de fecha 21/02/2024, dictada en dichos actuados.

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, y en consecuencia modificar la sentencia n° 67 de fecha 16/12/2022 en relación al “Crédito N° 57”, debiendo reconocerse a su favor, la obligación de hacer que, con respecto a la concursada **Compañía Argentina de Granos SA**, consiste en el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio a favor del Sr. Juan Carlos Cardellino DNI n° 6.557.290, respecto de los siguientes inmuebles de su titularidad, 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; condicionando la operatividad de la misma a su factibilidad física y jurídica.

2) Costas por el orden causado (arg. art. 130 CPCC in fine), a excepción de los honorarios del perito contador oficial, los que se imponen a cargo del revisionista; todo ello, conforme los fundamentos vertidos en el considerando VI), de la Sentencia N° 5 de fecha 21/02/2024; a cuyos términos corresponde remitir.

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.); conforme los fundamentos vertidos en el considerando VI) de la presente. Respecto de los honorarios de los peritos intervinientes, corresponde remitir al punto 4), del Resuelvo de la Sentencia N° 5 de fecha 21/02/2024, dictada en los autos conexos.

4) Ordenar el levantamiento de la inhabilitación general e indisponibilidad de bienes que pesa sobre la concursada **Compañía Argentina de Granos SA** (CUIT N° 30-55258782-7), dispuesta en la resolución de apertura concursal, al solo efecto de inscribir la adquisición del derecho real de dominio en favor del Sr. Juan Carlos Cardellino, D.N.I. 6.557.290, respecto de los inmuebles 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, a cuyo fin líbrese oficio.

5) Incorpórese como archivo adjunto a la presente resolución, la Sentencia N° 5 de fecha 21/02/2024, dictada en los autos “*Molino Cañuelas SACIFICA- Concurso Preventivo - Recurso de revisión – Cardellino, Juan Carlos (Expte. 11640304)*”. **Protocolícese, hágase saber.**

Texto Firmado digitalmente por:

MARTINEZ Mariana

JUEZ/A DE 1RA. INSTANCIA

Fecha: 2024.02.21