



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

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

Protocolo de Autos

Nº Resolución: 232

Año: 2026 Tomo: 2 Folio: 588-597

EXPEDIENTE SAC: 14264097 - AUTORIZACIÓN DE VENTA INMUEBLE - CAPILLA DEL SEÑOR - BS.AS. - INCIDENTE

PROTOCOLO DE AUTOS. NÚMERO: 232 DEL 28/7/2026

AUTO NUMERO: 232. RIO CUARTO, 28/7/2026.

Y VISTOS: Estos autos caratulados: “**COMPAÑÍA ARGENTINA DE GRANOS SA – CONCURSO PREVENTIVO – INCIDENTE – AUTORIZACIÓN DE VENTA INMUEBLE – CAPILLA DEL SEÑOR – BUENOS AIRES**” (Expte. SAC Nro. **14264097**); con fecha 11/11/2025, comparece el apoderado de “COMPAÑÍA ARGENTINA DE GRANOS” (en adelante “CAGSA”), y solicita autorización para proceder a la venta y transferencia a favor de Tolvas S.A. del inmueble ubicado en Ruta Provincial N° 193, Km 12, Capilla del Señor, Provincia de Buenos Aires, junto con la maquinaria allí existente. Relata que el inmueble y la maquinaria fue cedido en locación por su mandante a la firma Tolvas S.A. a quien, asimismo se le otorgó una opción de compra, conforme surge del contrato de locación celebrado en el mes de marzo de 2021, habiéndose prorrogado posteriormente mediante la suscripción de diversas adendas. Explica que en la Cláusula Sexta del contrato, las partes acordaron una opción de compra por la suma de USD 360.000 más IVA, previéndose que lo abonado en concepto de alquiler se computaría a cuenta del precio de compra. En función de ello y considerando que —conforme lo previsto en la Cláusula Quinta— Tolvas ha abonado hasta la fecha USD 165.000 en concepto de canon locativo, el

saldo pendiente del precio de compra asciende a la suma de USD 195.000. Continúa diciendo que Tolvas ha ejercido en tiempo y forma la opción de compra, conforme la documentación acompañada como Anexo II. Por lo tanto, solicita se autorice la venta y transferencia del inmueble sito en Ruta Provincial N° 193, Km 12, Capilla del Señor, Provincia de Buenos Aires, junto con la maquinaria existente en el predio, por el saldo de USD 195.000, suma que, adicionada al precio ya percibido en concepto de locación (USD 165.000), representa un valor de mercado adecuado, siendo incluso superior al valor tasado. En relación al inmueble objeto de petición refiere que se encuentra registrado a nombre CAGSA, conforme surge del informe de dominio, aunque- en rigor de verdad- dejó de ser de su propiedad desde que fue vendido a MOLCA luego de la transferencia de fondo de comercio celebrada entre las partes, donde se acreditó que el contrato de compraventa se encontraba perfeccionado en su totalidad, quedando solamente pendiente la formalidad de comunicarlo a los respectivos registros. Por ese motivo, refiere que varios bienes habían quedado registrados a nombre de CAGSA pese a ser de MOLCA. A causa de esta circunstancia, en las autorizaciones de venta de vehículos anteriores se solicitó que, a los fines de evitar un dispendio jurisdiccional innecesario, autorice directamente a CAGSA a efectuar la venta de los vehículos, debiendo ingresar dichos fondos a las cuentas de su actual propietario, es decir MOLCA. Indica que esta operatoria fue debidamente advertida y autorizada por V.S. según surge de las resoluciones de fecha 02/11/2022 y 22/04/2024. En consecuencia, señala que, dado que el inmueble se encuentra en las mismas circunstancias que aquellos vehículos involucrados en las autorizaciones pasadas, solicita se resuelva la presente petición en el mismo sentido, autorizando a CAGSA a llevar adelante la venta por cuenta y orden de MOLCA, a quién posteriormente deberán serle remitidos los fondos obtenidos.

La concursada acompaña la tasación realizada por el Ing. Eduardo J. Bonora, por el inmueble, las instalaciones y la maquinaria por un valor total en plaza de U\$S 302.000. Alega que el precio de venta resultante de la opción de compra prevista en el contrato de locación ejercida

por Tolvas S.A., asciende a la suma total de USD 360.000 —integrada por los USD 165.000 ya abonados en concepto de alquiler y el saldo pendiente de USD 195.000 a abonar al momento de la transferencia—, que se encuentra dentro de los valores de mercado y resulta razonable y conveniente para los fines del presente.

Seguidamente refiere que la autorización judicial opera como un requisito de eficacia que tiene por finalidad, por un lado, proteger el patrimonio de la concursada, por otro, permitir la ejecución de actos que no perjudiquen a la masa de acreedores y que, consecuentemente, lleven al éxito del procedimiento concursal. Bajo el fundamento de la protección del patrimonio del deudor, entiende que se impone como conclusión que la norma debe ser interpretada en sentido global y no circunscripta a frases que puedan inducir a una interpretación demasiado restrictiva. Argumenta que el inmueble resulta ocioso, en tanto no es necesario para la marcha de la empresa, ni actualmente ni tampoco lo será en el futuro, habiendo un comprador serio que lo compra por un valor de mercado y más que razonable. Así las cosas, considera conveniente la venta ya que se evita que el mismo genere costos o riesgos para el patrimonio de la concursada, y poder utilizar el producido de su venta para atender las obligaciones que surgen del giro ordinario de sus negocios, afectando por ende, su producido a capital de trabajo, como al cumplimiento de la propuesta de acuerdo homologada por el Tribunal. Ello resulta plenamente coherente con el flujo de fondos proyectado en oportunidad de la elaboración de la propuesta homologada. En dicha oportunidad se contempló expresamente la venta de activos improductivos como mecanismo de financiamiento del cumplimiento del acuerdo. Destaca que el predio en cuestión es de difícil venta a un hipotético tercero que no sea Tolvas, que actualmente lo está ocupando, por las características propias del inmueble y las instalaciones que ya están utilizadas, lo que significa que su mantenimiento es elevado y su riesgo también lo es. Aparte de ello, en una economía complicada por sucesos de público y notorio conocimiento, la venta a precio de mercado en moneda dura sería enteramente provechoso para la concursada. Debido a todo lo expuesto,

entiende acreditados los presupuestos que hacen procedente la autorización solicitada y en consecuencia, pide se disponga oportunamente el levantamiento de la inhibición general de bienes, a los fines de la venta a favor de Tolvas S.A. del inmueble ubicado en Ruta Provincial N° 193, Km 12, Capilla del Señor, Provincia de Buenos Aires, junto con la maquinaria existente en el inmueble, en las condiciones pactadas en el contrato acompañado.

Con fecha 17/11/2025, se corre vista a la sindicatura plural, a fin de que se expida en relación al pedido de la concursada. El día 10/12/2025, se expiden en relación a las condiciones de pago. Explican que en el pedido de autorización se informa que Tolvas ha abonado la suma de U\$D 165.000, mientras que el precio total de la operación asciende a la suma de U\$D 360.000, resultando un saldo pendiente de U\$D 195.000, a cancelarse en un solo pago, que si bien no se especificó la moneda, aparentemente la operación será en dólares billetes, de lo cual, solicitaron mayor precisión. Por otro lado, los funcionarios refieren a la tasación elaborada por el Ing. Eduardo J. Bonora, quien estimó un valor total de liquidación del bien en U\$D 302.000, integrado de la siguiente manera: Terrenos U\$D 200.000, Edificios U\$D 23.000, Instalaciones U\$D 28.000, y Maquinaria U\$D 51.000. Continúan diciendo que conforme surge de las constancias de autos, el valor de realización otorgado en el Informe General es de \$27.433.612,06, monto evidentemente inferior a los expuestos previamente. En suma, atento las razones invocadas, y las constancias de autos, los síndicos entienden procedente el motivo por el cual se pretende la venta y transferencia del bien, sin perjuicio que MOLCA deberá informar la forma y moneda de pago a tal fin. Sin embargo, nada objeta la sindicatura respecto a la venta y transferencia del inmueble en cuestión, entendiendo que se trata del cumplimiento de una obligación preexistente celebrada entre la concursada y TOLVA SA. Explican que el precio pactado en el contrato celebrado es superior al establecido por el ingeniero, por lo tanto resulta razonable y conveniente, sumado a las características propias del inmueble y su utilización por parte de Tolvas justifica la venta a tales bienes, dentro de las condiciones pactadas. Finalmente, la sindicatura considera que

existen elementos suficientes que justifican la procedencia del pedido de autorización de venta y transferencia del inmueble y la maquinaria allí existente. En resumen sostiene: que la operación responde al cumplimiento de una obligación preexistente, derivada del contrato de locación celebrado con anterioridad al proceso concursal, en el cual se otorgó a Tolvas S.A. una opción de compra que fue ejercida en forma válida, expresa e irrevocable; que su materialización implica la ejecución de un compromiso contractual exigible; que el inmueble y las instalaciones involucradas no revisten carácter esencial para la actividad actual de la empresa y su mantenimiento genera costos y riesgos a la concursada; y que el precio pactado contractualmente resulta superior al valor total estimado en la tasación acompañada y al valor consignado en el Informe General (\$27.433.612,06). En respuesta a los requerimientos de la sindicatura (referido a la moneda de pago), la concursada aclara que el pago del saldo de precio se encuentra previsto en un único pago, a efectuarse al momento del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio y que el mismo, ha sido pactado en dólares estadounidenses, pudiendo ser cancelado mediante: (i) la entrega de dólares billete; (ii) transferencia en dólares; o bien (iii) en pesos, por el equivalente en dólares pactados, convertidos al tipo de cambio correspondiente al día hábil inmediato anterior al pago. Posteriormente, la sindicatura se expide sobre las aclaraciones que brinda la deudora, e insiste en su criterio, y no formula objeciones a la venta y transferencia del inmueble y de la maquinaria allí existente, configurando una operación razonable desde el punto de vista jurídico y económico. Adicionalmente, el tribunal requiere a la sindicatura ampliar su dictamen, para que considere la incidencia de la venta en el activo de la concursada. En su presentación el órgano explica lo siguiente: “... para ello tomaremos como pauta el total del activo informado en el Informe General (tal como lo hemos venido relacionando en cada uno de los pedido de venta) oportunamente presentado por esta Sindicatura en autos principales, donde se determinó el activo total de las concursadas, consignándose allí la valuación correspondiente al inmueble objeto del presente, estimándose a tal efecto su valor de realización inmediata al momento de

la confección del referido informe. Es decir, contamos con el elemento preponderante (los valores a una fecha determinada) a los fines de practicar el cálculo para conocer la mentada incidencia. En definitiva, concluye que del análisis comparativo entre el activo total del informe general y la valuación de realización inmediata atribuida al referido inmueble, surge que éste representa aproximadamente el 0,011 % del activo total, circunstancia que permite concluir que la incidencia patrimonial dentro de la estructura global del activo no es preponderante frente al patrimonio total determinado en el Informe General. También se le requirió aclaración, en relación a la presentación efectuada por el órgano en el expediente principal, cuando presentó el primer informe de control del acuerdo preventivo. Aquí, remitieron al escrito de fecha 13/03/2026 (expte.n°10304378 del concurso de Molino Cañuelas SACIFIA), en relación a las autorizaciones de venta, y transcribieron textualmente su opinión: “...Tal como fuera señalado en los respectivos incidentes de autorización de venta tramitados en el marco de la presente causa, esta Sindicatura ha sostenido que la preservación del activo de las concursadas constituye uno de los principios rectores del proceso, en tanto el patrimonio de la deudora conforma la garantía común de los acreedores. En tal sentido, su adecuada conservación y administración resultan condiciones indispensables para resguardar el interés colectivo comprometido y asegurar el cumplimiento del acuerdo preventivo oportunamente homologado. En virtud de ello, este órgano concursal ha señalado -y reitera en esta oportunidad a modo de dejar aclarado el punto- que toda eventual enajenación de bienes integrantes del patrimonio concursal debe necesariamente encontrarse acompañada por la incorporación de un activo de valor equivalente o superior, o bien por la preservación efectiva del producido de la operación, de modo tal que el resultado patrimonial de dicha enajenación permanezca debidamente identificado, resguardado y sujeto a control. Ello supone que el destino de tales fondos debe configurarse de manera concreta, verificable y controlable, permitiendo su adecuada trazabilidad, y la efectiva fiscalización por parte de esta Sindicatura, asegurando de tal modo

que la presunta enajenación no implique una disminución patrimonial injustificada ni un menoscabo a la garantía común de los acreedores...” Concluyeron que tal manifestación, opinión y/o criterio también deberá tenerse presente para estos obrados, y para el destino de los fondos que se obtengan para el caso que se decida la venta del presente.

La concursada el día 24/04/2026, manifiesta que conforme fuera expuesto en otros pedidos de autorización de venta y también en el caso de autos-, el producido de la operación cuya autorización se solicita, ya sea percibido en pesos o en moneda extranjera, será afectado al cumplimiento de la propuesta oportunamente homologada, en plena consonancia con el flujo de fondos proyectado para el pago de la misma. En efecto, dicho flujo prevé ingresos por aproximadamente USD 10.000.000 para el período 2025/2027, contemplando expresamente la realización de activos improductivos como una de las fuentes de financiamiento de la propuesta concordataria. Asimismo, hasta tanto los fondos deban ser efectivamente aplicados a su destino específico, los mismos serán mantenidos en instrumentos financieros de bajo riesgo y liquidez inmediata —tales como fondos comunes de inversión de renta fija y/o plazos fijos— con el objeto de preservar su valor y asegurar la debida trazabilidad de su tenencia y aplicación, permitiendo el adecuado control por parte del juzgado y de la sindicatura.

En el curso del trámite, la concursada informa la suscripción de una nueva prórroga del contrato de locación, que se extiende desde el 01/03/2026 hasta el 31/05/2026 y en segundo término, informa que ha existido una renegociación del precio de la locación. No obstante ello, aclara que ello no implica -ni directa ni indirectamente- descuento alguno sobre el precio de venta del inmueble oportunamente informado. Finalmente, en cuanto al importe de la opción de compra, se aclara que el mismo se mantiene en los términos oportunamente informados en la presentación de autos, toda vez que las nuevas condiciones pactadas no han generado variación alguna respecto de aquél.

La sindicatura se expide sobre el nuevo instrumento de prórroga y condiciones presentadas por la concursada (el 26/05/2026), ratifica íntegramente sus presentaciones anteriores en todos

sus términos y, en lo que refiere al destino del producido de la operación y de la preservación patrimonial de los fondos que eventualmente se obtengan, remiten a lo manifestado con fecha 10/04/2026. Finalmente, respecto de la nueva prórroga contractual informada mediante presentación de fecha 05/05/2026, así como de la renegociación del precio locativo allí referida, la sindicatura tampoco formula objeciones, en tanto se ha aclarado expresamente que tales modificaciones no implican alteración alguna respecto del precio de venta oportunamente informado ni de las condiciones de ejercicio de la opción de compra, manteniéndose en consecuencia los términos esenciales de la operación sobre los cuales este órgano ya se expidiera favorablemente.

Por último, se menciona que con fecha 29/06/2026, la concursada acompaña copia del acuerdo celebrado con IFC - autorizado en el Expediente n°10936893, atento que en el mismo se previeron cláusulas que contienen condiciones vinculadas a la venta de activos. De la documentación glosada, se corrió vista a la sindicatura. Al expedirse el órgano, entiende que la operación cuya autorización se solicita tiene como antecedente y por objeto, lo establecido en el contrato de locación de inmueble con opción a compra celebrado con fecha 02/03/2021, cuya existencia deviene con anterioridad tanto a la presentación en concurso como a la celebración del acuerdo suscripto con International Finance Corporation (IFC), el cual produce efectos únicamente desde su celebración y hacia el futuro. En consecuencia, la sindicatura plural entiende que la operación objeto de autos no se encuentra alcanzada por las restricciones previstas en dicho acuerdo, y por tanto, no resultan necesaria la autorización expresa de IFC. No obstante, ello, los funcionarios refieren haber analizado la documentación acompañada por la concursada, advirtiendo que el propio acuerdo celebrado (en la Sección 5.2 "Pactos Negativos", cláusula q) (i), contempla expresamente la posibilidad de vender, transferir, arrendar o enajenar determinados activos individualizados en el Anexo 13, dentro de los cuales se encuentra comprendido el inmueble objeto de la presente autorización. En virtud de ello, indican que aun en la hipótesis de considerarse aplicables las previsiones del

acuerdo con IFC, la operación (y el bien) cuya autorización se solicita se encuentra expresamente comprendida dentro de las excepciones allí previstas, razón por la cual la sindicatura no formula objeción alguna respecto de lo peticionado por la concursada.

Dictado decreto de autos, queda la presente en condiciones de resolver.

CONSIDERANDO: Primero: Comparece el apoderado de COMPAÑÍA ARGENTINA DE GRANOS y solicita autorización para vender y transferir a favor de Tolvas SA, el inmueble ubicado en Ruta Provincial N° 193, Km 12, Capilla del Señor, Provincia de Buenos Aires, junto con la maquinaria allí existente, en virtud del contrato de locación con opción de venta celebrado con fecha 02/03/2021, y prorrogado mediante sucesivas adendas. Explica que se acordó la opción de compra por la suma de USD 360.000 más IVA, y se previó que las sumas abonadas en concepto de alquiler se computarían a cuenta del precio de compra, por lo cual –habiendo abonado hasta la fecha la suma de USD 165.000 en concepto de canon locativo, el saldo pendiente del precio asciende a la suma de USD 195.000, importe que representa un valor de mercado adecuado, e incluso superior al valor tasado. Refiere que el inmueble registrado a nombre de la concursada (CAGSA) dejó de ser de su propiedad, desde que fue vendido a MOLCA luego de la transferencia de fondo de comercio celebrada entre las partes, tal como se acreditó en presentaciones anteriores, motivo por el cual varios bienes habían quedado registrados a nombre de CAGSA pese a ser de MOLCA. Ello, justifica que CAGSA deberá llevar adelante la venta por cuenta y orden de MOLCA, a quién posteriormente deberán serle remitidos los fondos obtenidos. Expone las razones que justifican su pedido que, en síntesis, son las siguientes: que la autorización opera como un requisito de eficacia que tiene por finalidad proteger el patrimonio de la concursada, permitir la ejecución de actos que no perjudiquen a la masa de acreedores y que lleven al éxito del procedimiento concursal; que el inmueble no resulta necesario para la marcha de la empresa, ni actualmente ni tampoco lo será en el futuro; que existe un comprador serio que lo compra por un valor de mercado razonable; que el predio en cuestión es de difícil venta a un hipotético tercero que no sea

Tolvas, que actualmente lo ocupa; que evita costos o riesgos para el patrimonio de la concursada; permite utilizar el producido de su venta para atender las obligaciones que surgen del giro ordinario de sus negocios, afectando por ende, su producido a capital de trabajo, como al cumplimiento de la propuesta de acuerdo homologada; y que ello resulta plenamente coherente con el flujo de fondos proyectado en oportunidad de la elaboración de la propuesta homologada, en el que se contempló expresamente la venta de activos improductivos como mecanismo de financiamiento del cumplimiento del acuerdo.

A su turno, se expide la sindicatura. En primer lugar, tras analizar la petición y la documentación aportada en autos junto con el valor de realización que le otorgó el órgano en el Informe General, concluye que el precio pactado en el contrato celebrado es superior al establecido por el ingeniero, por lo tanto, resulta razonable y conveniente proceder a la venta del mismo y nada objeta, por entender que se trata del cumplimiento de una obligación preexistente, derivada del contrato de locación celebrado con anterioridad al proceso concursal y su materialización implica la ejecución de un compromiso contractual exigible. Añade que el inmueble y las instalaciones involucradas no revisten carácter esencial para la actividad actual de la empresa y su mantenimiento genera costos y riesgos a la concursada. Los síndicos, también efectuaron, un análisis comparativo entre el activo total del informe general y la valuación de realización inmediata atribuida al referido inmueble, lo que arrojó que éste representa aproximadamente el 0,011 % del activo total, lo que permite concluir que la incidencia patrimonial del mencionado bien dentro de la estructura global del activo, no es preponderante frente al patrimonio total determinado en el Informe General. Posteriormente, la concursada presenta una nueva prórroga del contrato de locación (que extienden desde el 01/03/2026 hasta el 31/05/2026), con una renegociación del precio de la locación, con la salvedad que dicha modificación no implica -ni directa ni indirectamente- descuento alguno sobre el precio de venta del inmueble oportunamente informado, sobre lo cual el órgano del concurso tampoco ofreció impugnación alguna.

Segundo: Ingresando al análisis de la petición inicial, en primer lugar, cabe mencionar que mediante Sentencia n° 55 de fecha 31/07/2025 este tribunal homologó el acuerdo preventivo unificado presentado por las concursadas en los autos “Compañía Argentina de Granos SA – concurso preventivo” (expte. n°10301338) y Molino Cañuelas SACIFIA – concurso preventivo (expte. n°10304378). En la misma resolución, se ordenó mantener las medidas de inhibición e indisponibilidad dispuestas en las respectivas resoluciones de apertura, por el término del cumplimiento del acuerdo e impuso su contralor a cargo de la sindicatura plural. Bajo ese contexto de las causas principales, se promueve la presente incidencia, que versa sobre un pedido de autorización de venta de un inmueble de titularidad de CAGSA, ubicado en Ruta Provincial N° 193, Km 12, Capilla del Señor, Provincia de Buenos Aires. Ello así, en consonancia con el art. 16, última parte, LCQ, se debe examinar la naturaleza de la operatoria que consiste en la venta de activo, ponderando las condiciones del negocio jurídico, el acto preexistente, y las circunstancias que motivan, la efectiva conveniencia para la actividad de la empresa concursada –Molino Cañuelas SACIFIA- y la protección de los intereses de la masa de acreedores, como reza el artículo citado (art. 16, LCQ); todo ello en el marco del acuerdo homologado en la causa principal.

Tercero: *Antecedentes y Operación de venta.* La autorización solicitada, tiene por objeto la venta de un inmueble de titularidad de CAGSA, ubicado en Ruta Provincial N° 193, Km 12, Capilla del Señor, Provincia de Buenos Aires. La peticionante, aclara que Compañía Argentina de Granos SA, figura como titular registral del inmueble objeto de venta, aunque la verdadera propietaria es Molino Cañuelas SACIFIA, por haberle sido vendido, luego de la transferencia de fondo de comercio, celebrada entre ambas empresas con anterioridad a la presentación en concurso, lo cual surge del instrumento acompañado por la concursada en su presentación del 17/03/2022, efectuada en el Expediente n°10301338. Dicha situación explica que el inmueble haya sido denunciado como integrante del activo de MOLCA en la presentación en concurso (art. 11, inc.3, LCQ), y valuado por la sindicatura como integrante

del activo de ésta última. Sin embargo, atento resultar CAGSA titular registral, el pedido de autorización de venta ha sido efectuado en el expediente principal del concurso de ésta última, pero el importe de los fondos, deberán ingresar en el activo de su actual propietaria, y locadora del inmueble cuya venta solicita sea autorizada.

Cuarto: *Contrato de locación con opción a compra.* En orden a justificar su pretensión la concursada adjunta: Oferta de locación de inmueble en capilla del Señor de fecha 02/03/2021, con el Anexo A, donde constan los términos y condiciones de la Oferta de locación (cláusula Sexta - opción de venta). Que el plazo de duración se pactó en 36 meses, con vencimiento al 29/02/2024, lo que motivó la suscripción de la oferta de prórroga de locación por un plazo de 12 meses, con nuevas prórrogas de fecha 18/02/2025 (Oferta de Adenda 01/2025), de fecha 15/10/2025 (Oferta de Adenda 02/2025) y la última adenda instrumentada en la “Aceptación de Oferta de adenda 01/2026” de fecha 04/03/2026. De los términos del contrato de locación (y en sus sucesivas prórrogas), surge lo acordado por las partes. En su objeto, el contrato cede en locación el inmueble de aproximadamente dos hectáreas, compuesto de las instalaciones y bienes descriptos en el Anexo B. En cuanto al destino, se acordó que el inmueble locado sería “...destinado exclusivamente a almacenamiento de cereales y oleaginosos, depósito y venta de insumos agropecuarios.” Respecto de la opción incluida en la cláusula sexta, se acordó la compra por la suma de USD 360.000 (más IVA), y se previó que las sumas abonadas en concepto de alquiler se computarían a cuenta del precio, habiendo Tolvas abonado hasta la fecha USD 165.000, lo que justifica el saldo pendiente del precio de compra en la suma de USD 195.000. Cabe agregar que, efectivamente la locadora ejerció la opción de compra, lo cual acredita la concursada con la constancia de la Carta Documento de fecha 14/08/2025, por el importe del saldo, que asciende a la suma de USD 195.000.

Dicho ello, en lo que respecta al *precio de venta*, la concursada aportó una tasación del objeto de venta con valores de liquidación estimativos al 30/09/2025, comprensiva del terreno, edificios, instalaciones y maquinarias, por un total de USD 302.000. Con ello, señala que el

importe de la venta, representa un valor de mercado adecuado, e incluso superior al valor tasado, lo cual sustenta su argumento vinculado a la conveniencia que representa la operación en este aspecto. Sobre la base de lo expuesto, se expide la sindicatura, que –en el marco del actual estado de los concursos de las deudoras - se encuentra encargada del control de cumplimiento del acuerdo preventivo y de los actos que excedan las limitaciones dispuestas en la sentencia de homologación, que – en este caso – se trata de la venta de un bien inmueble que integra el activo concursal.

Sobre el precio de la venta, los síndicos se expidieron en sentido favorable. En sus presentaciones y luego de cotejar la valuación fijada en oportunidad de presentar el informe general en el juicio principal, advirtieron que el valor de realización otorgado por el órgano, asciende a la suma de \$27.433.612,06, un monto evidentemente inferior a los mencionados por la concursada. A ello, se añade que el tribunal ha solicitado – como en los demás pedidos de autorización en curso – que los funcionarios valoraran la incidencia que la venta del inmueble representa en el activo de las concursadas. Al expedirse, explicaron *que se tomó* como pauta el total, el activo informado en el Informe General oportunamente, donde se determinó la valuación correspondiente a este inmueble. En efecto, del análisis comparativo entre el activo total informado (Informe General) y la valuación de realización atribuida al referido inmueble (a la fecha de su presentación), informan que representa aproximadamente el **0,011 % del activo total**. Esta variable, permite a la sindicatura concluir que la incidencia patrimonial del bien, dentro de la estructura global del activo no es preponderante frente al patrimonio total determinado en el Informe General, que se presentó en el expediente principal, y que no fue observado ni objeto de impugnación. Por tales motivos, los funcionarios sostienen que siendo el precio pactado en el contrato, superior al establecido en la tasación presentada por la concursada, resulta razonable y conveniente, el pedido de venta. También argumentaron que la operación responde al **cumplimiento de una obligación preexistente**, derivada del contrato de locación celebrado con anterioridad al proceso

concursal, en el cual se otorgó a Tolvas S.A. una **opción de compra** que fue ejercida en forma válida, expresa e irrevocable, por la locataria y su materialización implica la ejecución de un compromiso contractual exigible.

Con lo expuesto, es posible concluir que los valores involucrados en la operación aparecen razonables y compatibles con la preservación del interés concursal. También se pondera la tutela de los acreedores, que esta juzgadora debe contemplar. Con ello, no se vislumbra afectado, en el caso concreto, el interés de la masa de acreedores comprendidos en el concordato, atento el objetivo perseguido por la concursada expresado, al exponer las razones justificativas de la venta. Ello así, se vislumbra acorde con el régimen de administración y limitaciones contenido en la propuesta de acuerdo (punto iv), la cual expresamente contempló la venta de activos improductivos como mecanismo de financiamiento del cumplimiento del acuerdo, al expresar “...*conservar todos sus bienes útiles y necesarios para llevar sus negocios en buen estado y condición, con la salvedad que nada en el presente restringirá la venta de activos no considerados necesarios para la conducción de los negocios de las Concursadas.*”

Quinto: *Razones que justifican la operación de venta.* Del repaso de las constancias de la causa y el examen integral de los hechos y valoraciones reseñadas en la petición inicial, así como la opinión vertida por la sindicatura, encuentro fundados motivos, para resolver de manera favorable la petición de la concursada.

Como primer elemento, se valora que el contrato de locación con la cláusula de *opción a compra*, fue celebrado con anterioridad a la fecha de presentación en concurso (02/03/2021). Es de mencionar que valorado el objeto y destino de la locación, se aprecia que la enajenación comprende el inmueble de aproximadamente dos hectáreas, junto con las instalaciones y los bienes descriptos en el inventario del anexo B; que el destino acordado a la locación se afecta exclusivamente a almacenamiento de cereales y oleaginosos, depósito y venta de insumos agropecuarios. Que a la fecha, tras las sucesivas prórrogas (instrumentadas a través de

adendas acompañadas), la locadora que ocupa el predio y por ende, la locación mantiene plena validez y vigencia, junto con las demás estipulaciones del contrato celebrado en el año 2021. Con ello, se evidencia que si bien se trata de un bien que integra el patrimonio concursal, y genera un ingreso locativo, el inmueble no es utilizado por la concursada ni participa del desarrollo de la actividad productiva de la empresa. Por el contrario, desde la fecha de su celebración, se mantiene las condiciones contractuales, esto es, la vigencia de la locación con la firma Tolvas SA, y que en su ejecución se proyectó una oferta exclusiva de venta a su favor, quien –correlativamente manifestó su intención de locar el inmueble y otorgar una oferta exclusiva e irrevocable de compra (confr. Anexo A, de la Oferta de Locación de fecha 02/03/2021). De allí que, en el marco de las condiciones de la venta, la concursada justifique la dificultad que representaría la enajenación a un hipotético tercero que no sea Tolvas, que actualmente lo ocupa. Se analiza también, que la operatoria de venta del inmueble presenta condiciones de conveniencia económica y patrimonial, en el marco de su actividad y la instancia del proceso concursal con un acuerdo preventivo homologado y en curso de cumplimiento. Se ha anticipado, tras la valoración que también realiza la sindicatura, que el importe de la operación resulta razonable si se considera el precio acordado por contrato, cotejado con la valuación presentada por el órgano del concurso y reflejado en el informe general. A ello se añade, la opinión vertida por los síndicos, al concluir que la incidencia patrimonial del bien, dentro de la estructura global del activo, no es preponderante frente al patrimonio total determinado en el Informe General.

Aquí también se debe mencionar que, dentro de las previsiones realizadas por las concursadas en la propuesta de acuerdo unificada, se encuentra prevista la venta de activos no considerados necesarios para la conducción de los negocios. En otro orden de ideas, aunque relacionado con las condiciones de la operatoria, en lo atiente al destino del producido de la operación y la preservación patrimonial de los fondos que se obtengan de la venta, la sindicatura plural se ha expido en la causa principal, y en relación a la disposición de bienes,

en su primer informe de control del acuerdo (operación electrónica de fecha 13/03/2026), refirió a este aspecto (pedidos de autorización y venta de activos) y expresó “...*que toda eventual enajenación de bienes integrantes del patrimonio concursal debe necesariamente encontrarse acompañada por la incorporación de un activo de valor equivalente o superior, o bien por la preservación efectiva del producido de la operación, de modo tal que el resultado patrimonial de dicha enajenación permanezca debidamente identificado, resguardado y sujeto a control.*” A renglón seguido, teniendo como directriz el interés colectivo comprometido en el cumplimiento del acuerdo homologado, sostuvo “... *que el destino de tales fondos debe configurarse de manera concreta, verificable y controlable, permitiendo su adecuada trazabilidad, y la efectiva fiscalización por parte de esta Sindicatura, asegurando de tal modo que la presunta enajenación no implique una disminución patrimonial injustificada ni un menoscabo a la garantía común de los acreedores.*”

Por último, cabe valorar la documentación aportada por la concursada, al acompañar el Acuerdo de Modificación y Reestructuración del contrato celebrado con IFC y autorizado en autos “*MOLINO CAÑUELAS SACIFIA – CONCURSO PREVENTIVO – INCIDENTE - AUTORIZACIÓN ART. 16 - MODIFICACIÓN Y REESTRUCTURACIÓN DE CONTRATO FINANCIERO - IFC (INTERNATIONAL FINANCE CORPORATION*” (Expediente n°10936893), que contiene ciertas condiciones vinculadas a la venta de activos. En efecto, se advierte que la prohibición de venta de activos, encuentra una expresa excepción en los “Activos disponibles” contenidos en el Anexo 13, dentro de los cuales se detalla “Planta Capilla del Señor.” Por su parte, y a mayor abundamiento, la sindicatura también ha analizado el acuerdo de reestructuración mencionado y se ha expedido sin efectuar objeción alguna, por entender – como ya se expuso – que la operación objeto de autorización, tuvo lugar con anterioridad tanto a la presentación en concurso preventivo como a la celebración del acuerdo suscripto y autorizado con IFC.

Sexto: A la luz de las consideraciones y fundamentos desarrollados, se juzga procedente la solicitud de la concursada, y en consecuencia corresponde autorizar a Compañía Argentina de Granos SA. (titular registral) a vender por cuenta y orden de Molino Cañuelas SACIFIA, el inmueble ubicado en Ruta Provincial N° 193, Km 12, Capilla del Señor, Provincia de Buenos Aires, Inscripta bajo la Matrícula 32620. De acuerdo a lo relatado, el pago total de la transacción objeto de la presente resolución, debe realizarse en favor de Molino Cañuelas SACIFIA, en cuyo patrimonio habrán de ingresar los fondos producto de la venta, conforme lo pactado: esto es, en un único pago que será abonado al momento del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, en dólares, cancelados mediante la entrega de dólares billete; transferencia en dólares o bien, en pesos, por el equivalente en dólares pactados, convertidos al tipo de cambio, al día hábil inmediato anterior al pago.

A fin del debido resguardo de la operación de venta y de la aplicación de su producido a los objetivos y la finalidad expuestos, se encomendará –como se dijo- el control del acto autorizado, a la sindicatura plural, en su carácter de controladora del cumplimiento del acuerdo preventivo homologado, atento no haberse concretado la conformación del Comité de Acreedores.

Cabe efectuar la siguiente salvedad. Atento lo convenido en la cláusula *primera* de la Oferta de Adenda (01/2026), en relación al plazo de vigencia de la Oferta de Locación del inmueble (por el plazo de tres meses), se advierte que el término allí dispuesto, se encuentra vencido. Sin perjuicio de ello, se ha dispuesto que *“si la autorización judicial no se obtuviera al vencimiento del plazo de prórroga aquí acordada, las Partes procederán a renegociar el precio de la locación y la imputación de este.”* Por lo expuesto, se requerirá a la concursada que, en el plazo de diez (10) días de notificada la presente resolución, informe al tribunal sobre la existencia de modificación y/o prórroga del contrato –si la hubiere – y en su caso, su incidencia en el precio de venta. A tal fin deberá acompañar al expediente la documentación pertinente.

Finalmente, en lo que respecta a la medida de inhibición, cabe referir que inicialmente no se encontraba asentada en el registro de la propiedad pertinente. Sin perjuicio de ello, en el devenir del trámite incidental y con fecha 19/06/2026 la sindicatura acompañó la constancia respectiva de la que surge la anotación definitiva de la medida cautelar ordenada en los autos principales caratulados (“COMPAÑÍA ARGENTINA DE GRANOS S.A. – CONCURSO PREVENTIVO” (Expte. N.º 10301338).

Por lo tanto, y en razón de la autorización, corresponde disponer el levantamiento de la inhibición general de bienes y de la indisponibilidad que pesa sobre Compañía Argentina de Granos SA, al ***solo efecto*** de la transferencia registral del inmueble a favor de Tolvas SA.

Por todo lo expuesto y normas legales citadas;

RESUELVO:I) Autorizar a **COMPAÑÍA ARGENTINA DE GRANOS SA** a vender por cuenta y orden de MOLINO CAÑUELAS SACIFIA, el inmueble ubicado en Ruta Provincial N° 193, Km 12, Capilla del Señor, Provincia de Buenos Aires.

II) Ordenar el levantamiento de la inhibición 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 la transferencia registral del inmueble a favor de Tolvas SA, a cuyo fin deberá oficiarse.

III) Requerir a la concursada que, en el plazo de diez (10) días de notificada la presente resolución, informe y, en su caso, acredite toda modificación y/o prórroga del contrato –si la hubiere.

IV) Imponer a cargo de la sindicatura plural el control y seguimiento de la operación de venta autorizada, conforme lo ordenado en la Sentencia de homologación dictada en los autos principales (expte. N°10304378), lo cual deberá verse reflejado en los informes trimestrales ordenados por el tribunal y acreditado en los presentes autos.

V) Certificar el dictado de la presente resolución en el concurso preventivo de *Molino Cañuelas SACIFIA* (expte. n°10304378).

VI) Publicítese en la página web <https://grandesconcursosyquiebras.justiciacordoba.gob.ar/>

Protocolícese y hágase saber.

Texto Firmado digitalmente por:

MARTINEZ Mariana

JUEZ/A DE 1RA. INSTANCIA

Fecha: 2026.07.28