



Poder Judicial de la Nación
JUZGADO COMERCIAL 3 - SECRETARIA N° 6.

**21704 / 2001 Incidente N° 2 - INCIDENTISTA: REALIZACION DE BIENES
s/INCIDENTE**

Buenos Aires,

Y VISTOS:

1. Agréguese el saldo bancario extraído del sistema informático.
2. Por contestado el traslado por la Municipalidad de Avellaneda.

3.1. La Municipalidad de Avellaneda se presentó en este incidente solicitando que la venta del inmueble objeto de este incidente se lleve a cabo a través de un procedimiento de venta directa.

Fundó su petición en el hecho de que la oferta que realizó sería conveniente para la masa falencial porque abarca *"...el valor total de mercado de los inmuebles en cuestión, el Municipio recibe el predio en el estado en que se encuentra y lo destina a utilidad pública y social; agiliza los tiempos del presente proceso y, además, alcanza a cubrir el 100% de las sumas presupuestadas por el enajenador, dando conclusión al proceso falencial, pudiendo clausurar la presente quiebra por distribución final, con el obtenido de la venta aquí propuesta"*. (v. presentación de fs.1160/1163).

3.2. La sindicatura prestó conformidad con lo propuesto por la Municipalidad de Avellaneda.

En ese sentido, reiteró lo que manifestó en fs. 1150/53 en orden a que la oferta formulada supera las expectativas que mantenía respecto del precio a obtenerse en subasta pública de los inmuebles porque tenían una base inferior a la valuación de fs. 1140 (2/3 partes de dicha valuación).

Y, también se expresó en sentido favorable *"...considerando factible la venta directa frente a la nueva presentación de la Municipalidad de Avellaneda en donde insiste en su voluntad de adquirir los inmuebles de la fallida mediante la formulación de "oferta de compra directa" ofreciendo abonar el 100% de lo valuado por el enajenador, por la suma de \$ 101.175.762,52 conforme se desprende del informe presentado en autos a fs. 1140, e incorporando una serie de lotes de los cuales si bien existe*





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 3 - SECRETARIA Nº 6.

ocupación por parte de la fallida, no surgen de autos la titularidad dominial de los mismos a los cuales le asigna un valor de \$ 20.509.230,65, agregando que realizaría las tareas de remediación ambiental (con cargo a la quiebra)” y, respecto de esto último, dijo que debía estimar los costos aproximados de las tareas de remediación ambiental.

Por otra parte, la sindicatura estimó el pasivo falencial en \$ 42.029.445,9 -tal como indicó en fs. 1150/53- suma ésta que resulta ser sensiblemente inferior al monto ofertado, motivo por el cual –afirmó expresamente la sindicatura- se cubriría holgadamente el pasivo falencial, con más sus intereses al presente, gastos, y costas, por lo que, analizando también las condiciones actuales de la economía del país, consideró factible la venta directa al oferente.

La sindicatura también señaló -como ya lo había dicho anteriormente-, la grave situación de los predios, que si bien se encuentran desocupados, tal como lo manifiesta el Municipio oferente a fs. 1149, existen constantes intrusiones denunciadas por quien ostenta la custodia del mismo. Con lo cual, avanzar en la venta directa constituiría –afirmó la sindicatura- una rápida y efectiva solución a los inconvenientes que ello provoca. (v. responde de fs.1165)

Como corolario, la sindicatura expuso que “no existiría inconveniente en hacer lugar a la oferta...”, máxime teniendo en cuenta las vicisitudes del presente proceso desde que se decretó la quiebra (05.12.2006).

4.1. Frente a esta solicitud del Municipio de Avellaneda corresponde su consideración habida cuenta lo decidido el 26.03.2007 cuando se resolvió disponer la venta en block de los bienes que integraban el establecimiento de fallida (inmueble y bienes muebles, maquinarias, útiles y mercaderías inventariados en fs. 1440/1442) por licitación pública.

Ahora bien, de conformidad con lo que expresó la sindicatura en la presentación del 20.08.2021 en fs.1150/1153, de accederse a la venta directa del predio objeto de autos receptando la oferta realizada por la



#24172317#301724896#20210914124016800



Poder Judicial de la Nación
JUZGADO COMERCIAL 3 - SECRETARIA Nº 6.

Municipalidad de Avellaneda, se cancelarían todos los gastos de la quiebra y los créditos verificados, con lo cual se cubriría holgadamente el pasivo falencial, con más sus intereses al presente.

En las circunstancias descriptas, no advierto impedimento para acceder a lo solicitado y receptor favorablemente la oferta de compra directa, dejando sin efecto el proceso licitatorio dispuesto.

4.2. La modalidad de venta directa incluye todos los procedimientos de enajenación que no se realicen por vía de licitación o de subasta. Como se destacó, es una forma de ejecución judicial excepcional, pero que en ciertos casos, la jurisprudencia y la doctrina ha flexibilizado, con base en que un criterio estrictamente formalista desvirtuaría el sistema liquidatorio falencial, sin fundamento alguno en los principios rectores del ordenamiento concursal (conf. CNCom, Sala B, 7/12/98 “Goldín...”, citado por GRAZIABILE, Darío J. en “Sistema Patrimonial Concursal. Efectos liberatorios de la quiebra”, Rubinzal-Culzoni, 2018, p. 423).

Para acceder a esta vía excepcional, debe velarse por que exista una utilidad evidente para el concurso, recaudo común y necesario para toda decisión judicial sobre la forma de liquidación de los bienes (conf. art. 204 LCQ).

No debe perderse de vista que el objetivo de la ley concursal es no frustrar la celeridad en la enajenación y facilitar la liquidación (ob. cit, p. 426).

No soslayo que sólo podría recurrirse a esta operación luego de fracasadas las demás formas de realización que la ley establece como prioridades a la hora de decidir la mejor forma de liquidación de los bienes que conforman el activo falencial (conf. CNCom, Sala A, 15/5/13: “Moreno José María Miguel s/ quiebra s/ incidente de venta (1/8 parte de inmueble Av. Rivadavia 7330/2”)), pero el hecho de que con el producido de la venta se cancele la totalidad de los gastos de la quiebra, los créditos actualizados e, incluso, quede un remanente, habilitan a receptor favorablemente la petición, pues no hay intereses contrarios por los que deba velarse.





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 3 - SECRETARIA Nº 6.

Se suma a ello la situación de las características del predio, teniendo en cuenta además lo informado por el ingeniero Néstor Farías Bouvier, Presidente de "SAPIN S.A.", empresa designada valuadora y enajenadora de los bienes de la fallida en su presentación del 07.07.2021 (fs.1125).

En esa dirección, el enajenador manifestó, en su informe detallado del estado de la fábrica con fotos comparativas, que el proceso de venta de una fábrica con capacidad de producir no era posible, dado el estado de deterioro de casi la totalidad de los equipos existentes, más allá de otros faltantes de fácil retiro.

4.3. Sumado a ello, parece particularmente relevante ponderar que, expresamente, la Municipalidad de Avellaneda afirmó que destinará el predio a construir viviendas sociales.

En ese sentido, no desconoce el suscripto que la propia ley de concursos y quiebras, en situaciones particulares, autoriza que, frente a una razón en la cual están comprometidos intereses o valores tutelables de jerarquía superior, se prescinda del esquema tradicional de enajenación.

Y si bien este caso no resulta subsumible en alguno de los supuestos previstos por la ley concursal, aparece aplicable, de manera analógica, la previsión contenida en el art. 205 inciso 2 de la LCQ, en tanto y en cuanto, dicha disposición soslaya el régimen general en favor de la cooperativa de trabajo que se encuentra tutelada en forma particular.

Desde esa perspectiva, y pese a que en este asunto no hay una cooperativa de trabajo, lo cierto es que la utilidad pública que la Municipalidad de Avellaneda ha manifestado al formular la oferta de compra directa, aparece justificando una solución diferente en el marco de dicha disposición legal.

4.4. Es por ello que, excepcionalmente, priorizando el interés de la quiebra en procurar una pronta liquidación que permita satisfacer los intereses de los acreedores y ponderando -muy particularmente- la finalidad social invocada por la oferente y la expresa conformidad prestada por la



#24172317#301724896#20210914124016800



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 3 - SECRETARIA Nº 6.

sindicatura, se hará lugar a lo solicitado y se receptorá favorablemente la oferta de compra realizada por la Municipalidad de Avellaneda por la suma de PESOS CIENTO UN MILLONES CIENTO SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS VEINTISÉIS CON 52/00 (\$101.175.726,52) quien depositó el 10% en concepto de garantía según surge del saldo que se agrega.

5.1. Por lo expuesto, **RESUELVO:**

5.2. Dejar sin efecto la decisión del 26.03.2007 que dispuso como modalidad de realización la venta en block de los bienes que integraban el establecimiento de fallida por licitación pública y, en su reemplazo y en función de los argumentos aquí expuestos, disponer la venta directa en los términos del art. 213 de la LCQ, de los siguientes bienes:

(A) Un predio compuesto de 18 lotes ubicado en la manzana 74, Entre Ríos entre Conesa e Isleta, Piñeiro, Avellaneda identificado con las matrículas 15969, 17851, 22977, 31537, 20765, F581/1972, 15101;

(B) Un predio compuesto por dos lotes ubicado en la manzana 89, calle Conesa 1825/53, Piñeiro, Avellaneda, identificado con las matrículas 11955 y 15368.

(C) Un predio compuesto por dos lotes ubicado en la manzana 73, Entre Ríos esquina Conesa, Piñeiro, Avellaneda, identificado con la matrícula F1648/1977. Superficie total del inmueble que están compuestos por 22 lotes de aproximadamente 5201 m², actualmente desocupados.

Esta decisión se tornará operativa si se cumplen cada uno de los siguientes recaudos:

i. La oferente deberá dar cumplimiento al compromiso asumido en la oferta y depositar el saldo de precio dentro de los 10 días de notificada esta resolución;

ii. Los fondos serán invertidos a plazo fijo, con renovación automática cada 30 días, a cuyo fin se ordena que una vez depositados se libere un DEOX al Banco de la Ciudad de Buenos Aires;



#24172317#301724896#20210914124016800



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 3 - SECRETARIA Nº 6.

iii. La sindicatura deberá actualizar hasta la fecha la liquidación oportunamente practicada, a efectos de corroborar que los fondos efectivamente resulten suficientes para cancelar los intereses suspendidos, la totalidad de los créditos, gastos y las reservas correspondientes. A tal fin, la sindicatura deberá presentar la liquidación dentro de los 10 días de acreditado el depósito;

iv. A efectos de velar y garantizar la transparencia de este proceso y anunciar a los interesados, se cumplirá con la publicidad oportunamente dispuesta en el Boletín Oficial de la Nación por el término de dos días sin previo pago (art. 273, inc. 8 de la LCQ). Tarea que se encomienda a la sindicatura.

v. Habida cuenta las circunstancias que fueran informadas existentes en el inmueble, otórguese la tenencia precaria y custodia del predio al Municipio de Avellaneda (incluyendo la custodia de los bienes muebles y maquinarias allí existentes, hasta su realización), instituyendo a la sindicatura y al enajenador como oficiales ad hoc, a efectos de realizar la diligencia.

vi. Otórguese un plazo de sesenta días, el que podrá ser prorrogado por razones fundadas, habida cuenta que el enajenador no se expidió a la fecha, a fin de que éste proceda a la venta de las maquinarias y demás bienes existentes.

Notifíquese por Secretaría a la sindicatura, a la Municipalidad de Avellaneda y al enajenador.



#24172317#301724896#20210914124016800