



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

**JUZGADO 1A INS C.C.13A-CON SOC 1-SEC**

Protocolo de Sentencias

Nº Resolución: 13

Año: 2026 Tomo: 2 Folio: 397-419

EXPEDIENTE SAC: 12979533 - VLACOL S.A.S. - PEQUEÑO CONCURSO PREVENTIVO

PROTOCOLO DE SENTENCIAS. NÚMERO: 13 DEL 13/03/2026

**SENTENCIA NUMERO: 13.** CORDOBA, 13/03/2026.

**Y VISTOS:** Estos autos caratulados “**VLACOL S.A.S. – PEQUEÑO CONCURSO PREVENTIVO**” (Expte. N° 12979533), traídos a despacho a los fines de dictar la sentencia de verificación de créditos con arreglo a lo dispuesto por el art. 36 de la ley 24522.

**Y CONSIDERANDO: Primero:** Que habiendo la Sindicatura, presentado su informe individual de créditos en la oportunidad señalada por el art. 35 de la ley 24522, se ha cumplido en este proceso de cognición con la etapa introductoria, procediendo ahora a la resolutive, en la que el Tribunal se debe expedir en base a los elementos reunidos en la primera, emitiendo pronunciamiento sobre la verificación, admisibilidad o inadmisibilidad de cada crédito insinuado en el pasivo concursal.

Cabe señalar, además, que mediante decreto de fecha 26/09/2025, dictado en el expte. genérico n° 12904178, se dispuso -frente a la posible afectación de derechos del consumidor- dar intervención a la Fiscalía en lo Civil y Comercial 1ª Nominación del Ministerio Público Fiscal de la Provincia, para que dictamine sobre los pedidos de verificación cuya causa obedezca a contratos de locación de obra y/o contratos de compraventa de lote de terreno. Así las cosas, el Sr. Fiscal Civil, Comercial y Laboral de Primera Nominación presentó en estos autos su dictamen, en los términos que da cuenta el escrito de fecha 22/10/2025, a cuya

lectura me remito.

**Segundo:** Consulta de las sentencias de verificación. El grupo o el agrupamiento no es un sujeto de derecho; cada uno de los deudores que lo integran, sí lo es y son ellos quienes están concursados preventivamente.

En el día de la fecha se dicta la respectiva sentencia de verificación de créditos para cada uno de los deudores concursados agrupados (cinco en total).

Existen acreedores que se insinuaron en el pasivo de varios de ellos.

Para facilitar la consulta de cada sentencia de verificación dictada, se puntualiza que el acreedor podrá hacerlo ingresando al sitio web del Poder Judicial de Córdoba (justiciacordoba.gob.ar), sección servicios / concursos y quiebras / consulta causa principal o ingresando directamente al siguiente link : <https://www.justiciacordoba.gob.ar/JusticiaCordoba/servicios/ObservatorioQuiebra.aspx>, consignando en el cuadro que aparece a la derecha, el número de expediente y tildando el recuadro “no soy un robot”.

A tales fines se recuerda que los números de expedientes de los deudores concursados son los siguientes; a saber:

Conoc S.R.L.: n° 12618078;

Khaliq Anwar S.R.L.: n° 12904878;

Ocaña, Ezequie Aurelio: n° 12904880;

Ocaña, Verónica Inés: n° 12904879; y

Vlacol S.A.S.: n° 12979533.

**Tercero:** Estructura de esta resolución. Con el objeto de facilitar la lectura y análisis de esta resolución por parte de sus destinatarios, resulta oportuno plasmar cómo está estructurada; a saber:

Los “considerandos” que siguen a continuación están divididos en dos partes: una general, donde son plasmados los “considerandos genéricos o generales”. Su función es simplificar el

tratamiento de los créditos evitando repeticiones innecesarias a la hora de fundamentar la decisión adoptada a su respecto. Se fija en ella, el criterio que se considera aplicable al caso, sobre determinadas cuestiones comunes planteadas por los acreedores. Y una especial, en la cual se consignan las consideraciones particulares que merezca cada insinuación crediticia y que hacen al análisis del pedido de verificación propiamente dicho, las que –de ser el caso– constan en el tratamiento singular de cada acreencia.

A su vez, esta parte especial está estructurada en grandes bloques temáticos (verificados, admisibles, inadmisibles y no corresponde expedirse). Dentro de cada uno de esos bloques temáticos, los créditos han sido agrupados (en la medida que existan insinuaciones para ese grupo) de conformidad al orden en el cual la Sindicatura lo hizo en su informe del art. 35, LCQ: escrituración – Tierra Colonial II; devolución de dinero; y fiscales.

A su vez, dentro de cada uno de esos grupos, han sido tratados primero los créditos que presentan cierta homogeneidad, lo cual permitió agruparlos a fin de evitar reiteraciones innecesarias y abordar su tratamiento de manera conjunta, brindando el fundamento de la decisión a su respecto; y luego, los que cuentan con particularidades que impiden su agrupamiento, los que serán tratados de manera individual, con los argumentos correspondientes, siguiendo –en la medida de lo posible– la numeración correlativa que les ha dado el Tribunal.

**Cuarto:** Cómo leer esta sentencia. Lo primero que cabe señalar es que –en la inmensa mayoría de los casos– cada crédito cuenta con un doble número de orden: el primero, es el número de orden correlativo otorgado por el Tribunal; el segundo (consignado entre paréntesis) es el que le otorgó la Sindicatura, que en cada grupo de créditos (honorarios; fiscales; etc.) reinició la numeración correlativa desde 1.

El volumen y magnitud de los pedidos de verificación formulados (considerados en el conjunto de las cinco sentencias de verificación que se dictan en el día de la fecha con relación a cada uno de los deudores concursados) han impedido que el análisis de los créditos

sea plasmando, por crédito, en un solo lugar de la resolución. Por una cuestión de orden práctico, a fin de poder dictar esta resolución en la fecha prevista, lo que se ha hecho es asentar en cada bloque temático (verificados, admisibles, inadmisibles, etc.) qué porción del pedido verificadorio está comprendida en él y por qué.

Recalco que el estudio, análisis y decisión de los pedidos de verificación se ha efectuado uno por uno, pero -por una cuestión de orden práctico- lo decidido se plasma en esta resolución de manera separada y fragmentada para cada crédito en función de la porción que sea verificada, admisible o inadmisible, y no todo junto y en un solo lugar.

Así las cosas, el crédito del acreedor no se encuentra tratado en un solo lugar, sino que aparece fragmentado a lo largo de esta sentencia. De tal forma, el acreedor deberá “buscarse” a lo largo de la resolución, en cada uno de los bloques temáticos (verificados, admisibles, inadmisibles, etc.) a fin de determinar si su crédito está comprendido en ellos y enterarse por cuál importe y en base a qué argumentos.

En consecuencia, la decisión del Tribunal respecto de cada solicitud verificadoria está asentada en la parte pertinente del bloque temático que comprende al crédito en cuestión, la que se integra con la aclaración que -eventualmente- se pueda haber hecho a continuación del nombre del acreedor y del importe de su crédito, y con lo expresado en los considerandos genéricos.

En suma, para que un acreedor (o cualquier otro interesado) conozca qué se resolvió en concreto y por qué, sobre una petición verificadoria en particular, deberá leer los fundamentos del bloque temático respectivo, las -eventuales- aclaraciones efectuadas a continuación del nombre del acreedor y del importe de su crédito, y -de existir- el considerando genérico que resulte aplicable a la cuestión.

#### **PARTE GENERAL: CONSIDERANDOS GENÉRICOS**

**Quinto:** Objeto de esta resolución. El exclusivo objeto de este pronunciamiento judicial es determinar el pasivo concursal, declarando quiénes son acreedores, por cuánto lo son y con qué carácter (privilegiado o quirografario); nada más y nada menos.

De tal forma, toda otra cuestión que haya sido introducida en el pedido de verificación de crédito y que resulte ajena a lo que estrictamente se refiere a la insinuación en el pasivo concursal (*v.gr.* derecho de retención; cuestiones posesorias; liquidación del saldo del precio adeudado por el acreedor al que se le reconoció un derecho a escriturar y la garantía del mismo; extensión de responsabilidad en virtud del art. 54, LGS, cuya decisión requiere de una vía de conocimiento más amplia; etc.), no será resuelta aquí, debiendo el interesado ocurrir por la vía que resulte pertinente a los fines de su postulación.

**Sexto:** Principio de congruencia. En su momento, en la Sentencia de apertura del concurso preventivo (n° 45, del 26/06/2024, dictada en el expte. genérico n° 12904178), se dispuso, por un lado, que los pretensos acreedores que en el marco de la quiebra de Conoc S.R.L. hubiesen solicitado la verificación de su crédito, podían quedarse con ese pedido, sustituirlo por otro o complementarlo, según lo estimasen conveniente; y por el otro, que el acreedor debía insinuarse en el pasivo de su deudor concursado, pero si le resultaba dudoso o dificultoso determinar quién era en realidad su deudor, se autorizaba a dirigir su pedido de verificación para el expte. genérico (n° 12904178), cupiendo al Tribunal determinar quién es el deudor y en qué pasivo participan.

Bien entendido, ello significaba básicamente lo siguiente: **1)** que como el grupo no es sujeto de derecho, el acreedor debía insinuarse en el expediente de cada uno de los deudores concursados cuyo pasivo desee integrar; **2)** que en lo que se refiere a la concursada Conoc S.R.L., el acreedor que hubiese solicitado la verificación de su crédito durante la quiebra (antes de que ésta la convierta en concurso preventivo) podía quedarse con ese pedido original, reemplazarlo o complementarlo; pero, con relación a los otros deudores agrupados que recién ahora se concursaban preventivamente (ya que ningún proceso concursal se les

había declarado anteriormente), el acreedor debía formular el pedido de verificación respectivo si es que quería insinuarse en el pasivo de ellos; y **3**) que si el acreedor dirigía su pedido de verificación para el expediente genérico (el n° 12904178), el pedido sería analizado –y replicado de ser el caso- en el expediente del deudor concursado que, conforme a la documentación acompañada, se interpretase que correspondía.

A su vez, y como los pedidos de verificación debían presentarse de manera digital, para su recepción, la Sindicatura arbitró un formulario google, donde el acreedor debía indicar para qué expediente se dirigía (el de Conoc S.R.L., el de Khaliq Anwar S.R.L., el de Vlacol S.A.S., el de Ezequiel Aurelio Ocaña, el de Verónica Inés Ocaña, o el genérico del agrupamiento).

Siendo todo ello así, y más allá de las flexibilizaciones que se señalan en este resolutorio, cabe puntualizar que, para el análisis de la solicitud verifcatoria, se tendrá en especial consideración el expediente para el cual el acreedor dirigió su pedido. Si en su pedido verifcatorio señaló uno en particular, pero en el formulario google indicó el genérico, se interpretará en sentido amplio y el Tribunal lo analizará en el pasivo que corresponda conforme a la documentación adjuntada. Por otra parte, si en su pedido verifcatorio indicó uno en particular, pero en el formulario google señaló otro distinto, se analizará en el pasivo (de entre esos dos concursados) que corresponda conforme a la documentación adjuntada. Por último, si en su pedido verifcatorio el acreedor indicó uno en particular y en el formulario google señaló el mismo, se analizará exclusivamente en ese pasivo, merced al principio procesal de congruencia, por más que de la documentación o del texto de la demanda se desprenda la existencia de un deudor concursado diferente o de un co-deudor concursado.

La congruencia tiene que ser con los autos indicados en la demanda, o en su caso en el formulario, no con la documentación que le sirve de respaldo o con el texto del pedido.

A partir del dictado de esta resolución, cada acreedor sabe a qué pasivo pertenece, por lo que las presentaciones, incidencias o recursos que desee articular deberán serlo para el expediente

respectivo y no para el genérico o para el de otro deudor concursado.

**Séptimo:** Flexibilización en la apreciación de los requisitos formales previstos por el art. 32, LCQ, con relación a acreedores-consumidores. Ante la significativa cantidad de solicitudes de verificación tempestiva de créditos, la implementación del expediente electrónico y la despapelización impulsada por el Excmo. TSJ, la Sindicatura –con la anuencia del Tribunal– arbitró un formulario digital (*Google Forms*) a los fines de que cada pretense acreedor vehiculizara a través de él su pedido de verificación. En él, el interesado debía consignar sus datos identificatorios, domicilio, motivo del reclamo, adjuntar el pedido y la documentación respaldatoria, y acompañar el comprobante de pago del arancel verificadorio en caso de resultar exigible.

Del análisis de los informes individuales obrantes en autos, se verifica que una porción relevante de los presentantes no ha acompañado un escrito petitorio formal en los términos clásicos, limitándose a adjuntar comprobantes de pago, recibos, constancias contractuales u otros documentos afines, sin mayor desarrollo argumental sobre la causa, el monto pretendido, ni el carácter del crédito invocado.

Ahora bien, teniendo en consideración que el pedido de verificación tempestiva reviste carácter extrajudicial; que, por tanto, el mismo no exige de patrocinio letrado del peticionante; que se instrumentó íntegramente de manera digital (lo cual es susceptible de generar alguna dificultad o mal entendido en la persona del pretense acreedor); y que, en un significativo número de casos, quienes han efectuado tales presentaciones revisten la calidad de consumidores en los términos del art. 1 de la ley 24240 (por lo que resultan pasibles de una especial protección de rango constitucional); se impone la necesidad de efectuar una valoración, en la medida de lo razonable, flexible en la apreciación de los requisitos formales previstos por el art. 32, LCQ, con relación a los pretenses acreedores que revistan el carácter de consumidores.

En función de ello, se dispone lo siguiente a la hora de analizar las insinuaciones

verificatorias; a saber: a) Si existe demanda de verificación pero no está firmada: el haber completado el formulario google de verificación y enviado el mismo suple la deficiencia. A través de esas acciones surge clara la voluntad del acreedor de insinuarse en el pasivo concursal, por lo que no corresponde desestimar su pedido por la ausencia de firma; b) Si existe demanda vericatoria –con o sin firma- pero no se indica, en concreto, la pretensión o el monto: en función del principio consagrado en el art. 37, LDC (ley de defensa del consumidor) y art. 1094, CCCN, se lo considerará –de ser posible- y en orden a lo que se desprenda de la documentación acompañada, según cuál sea el caso, como un pedido de verificación no dineraria, cuyo importe surgirá de la conversión que se efectúe a la fecha de la presentación concursal (art. 19, LCQ), o como uno de dar suma de dinero o como una solicitud vericatoria de una obligación de hacer (escrituración); c) Si no existe demanda de verificación pero se envió el formulario con la documentación: como he expresado, esa acción revela a las claras la voluntad del acreedor de insinuarse en el pasivo concursal. Siendo ello así, se pondera que el llenado y envío del formulario google hace las veces de la demanda. En esos casos, en función del principio consagrado en el art. 37, LDC (ley de defensa del consumidor) y art. 1094, CCCN,, se lo considerará –de ser posible- y en orden a lo que se desprenda de la documentación acompañada, según cuál sea el caso, como un pedido de verificación no dineraria, cuyo importe surgirá de la conversión que se efectúe a la fecha de la presentación concursal (art. 19, LCQ), o como uno de dar suma de dinero o como una solicitud vericatoria de una obligación de hacer (escrituración); y d) Sólo en aquellos casos en los cuales las deficiencias formales sean de tal entidad que no puedan ser superadas en orden a lo precedentemente indicado, se procederá a la inadmisibilidad del pedido de que se trata, fundada en ese motivo.

En definitiva y para los acreedores-consumidores, cuando no exista una demanda propiamente dicha, el monto (en realidad, la pretensión) y la causa serán las que surjan de la documentación adjuntada; y el carácter, al no existir demanda, será quirografario.

**Octavo:** Oponibilidad del boleto de compraventa inmobiliaria. El tema atañe a los llamados acreedores de dominio; es decir, quienes pretenden la verificación de una obligación de hacer (escrituración).

Considero pertinente, en esta parte de la resolución, definir cuáles son los recaudos legales necesarios para la procedencia de un pedido de esa naturaleza.

Vale aclarar que, de mediar una resolución favorable al acreedor, el objeto de este pronunciamiento es declarar un derecho a favor del insinuante y no abrir juicio sobre su posibilidad de concreción efectiva, que hace a la ejecución de un derecho previamente declarado y que –al menos en esta instancia- es una cuestión ajena a la que aquí me ocupa.

La solución legal a la oponibilidad –o no– del boleto de compraventa en los procesos concursales se encuentra regulada tanto en el derecho común (art. 1171, CCCN), como en la normativa específica en materia de insolvencia (art. 146, LCQ). Se debe, en consecuencia, articular sendos artículos a los fines de arribar a una solución legal razonablemente fundada (art. 3, CCCN). Ahora bien, hay casos –son los menos– cuya causa tuvo origen en una fecha anterior a la sanción del Código Civil y Comercial (01/08/2015), lo que, conforme el art. 7 del CCCN, deben ser resueltos por la ley vigente al momento del nacimiento de esos derechos; en tal sentido, será aplicable el art. 1185 *bis* del Cód. Civ., en concordancia con el art. 146, párrafo segundo, LCQ.

Las normas legales citadas han contemplado la situación del adquirente por boleto de compraventa de inmuebles ante el concursamiento del vendedor y establecido los recaudos exigibles para que el derecho de aquel se torne oponible ante los restantes acreedores.

El primer presupuesto que debe verificarse para la oponibilidad del boleto de compraventa inmobiliario al concurso del vendedor es la existencia de un boleto de compraventa. En base a la normativa concursal, Tonón ha expresado que otros presupuestos son: **a)** que se trate de una adquisición a título oneroso; **b)** que el adquirente sea de buena fe; **c)** que haya pagado por lo menos el 25% del precio; y **d)** que el inmueble se halle en el patrimonio del concursado

(Tonón, Antonio, *Derecho Concursal*, 1992, ed. Depalma, 1ª ed., reimp., Capital Federal, ISBN 950-14-0447-1, Tomo I - Instituciones generales, p. 179). Por su parte, el art. 1171, CCCN, adiciona un presupuesto más: la fecha cierta.

Definiré los alcances de cada requisito.

Existencia de boleto de compraventa. Para la procedencia del pedido de escrituración de un inmueble, se requiere, ante todo, que quien lo pida sea titular de un boleto de compraventa. A dichos fines, es necesario definir cuáles son los elementos de este contrato.

Considero que al suscribirse un boleto de compraventa, las partes entablan –de manera firme– un negocio jurídico determinado. En el caso, una de las partes se obliga a transferir el dominio de un inmueble y la otra a pagar un precio en dinero; no se requiere, por tanto, otro consentimiento distinto y posterior.

Ahora bien, el boleto de compraventa en sí mismo, no obstante producir efectos obligacionales (típicos de una compraventa), no tiene la fuerza jurídica suficiente para transmitir el dominio de la cosa vendida. No estamos en presencia de dos contratos (uno preliminar y otro definitivo), sino en un único contrato que nace sin efectos plenos, requiriendo el cumplimiento de un acto posterior (acordado previamente). En este marco, la escritura traslativa de dominio se desarrolla en el ámbito del cumplimiento contractual, más no en su perfeccionamiento, al ser un título para la adquisición dominial por parte del comprador.

Es por ello que estaremos frente a un boleto de compraventa con fuerzas suficientes para verificar el crédito (obligación de hacer consistente en una escrituración) cuando, del documento base de la acción, se pueda desprender lo siguiente: la designación de comprador y vendedor; la cosa (inmueble o inmuebles) objeto de contratación; el precio determinado o determinable convenido; y consentimiento de las partes respecto de la cosa, precio y la existencia misma de la venta.

No es relevante, entonces, el nombre jurídico que las partes hayan asignado al instrumento,

sino la sustancia del acto jurídico; es decir, la presencia de los elementos típicos de la compraventa. Debe indagarse el verdadero querer de las partes, su intención primigenia sobre la inteligencia del contrato celebrado. Es, por tanto, una cuestión de hecho que debe apreciar el juez a la hora de resolver y así será efectuado.

No se puede soslayar que un gran cúmulo de pretensos acreedores son consumidores (conf. art. 1, LDC) y que las concursadas Conoc S.R.L., Khaliq Anwar S.R.L. y Vlacol S.A.S. son proveedores (art. 2, LDC). Esta situación amerita que el suscripto, a la hora de interpretar las normas y valorar la prueba –para estos casos– lo haga con cierta flexibilidad, contemplando, por un lado, la asimetría existente entre las partes contratantes, y por el otro, la tutela jurídica que el ordenamiento jurídico –desde sus más altos estándares– dispensa al consumidor por sobre el proveedor profesional, en concordancia con el principio “*in dubio pro consumidor*” (art. 42, CN; arts. 7, última parte, 1094, 1095, CCCN; y arts. 3 y 37, LDC).

Adquisición a título oneroso. Conforme a lo expresado, para que un boleto de compraventa pueda ser conceptualizado como tal es necesario que -entre otras cosas- contenga el precio. Siendo ello así, va de suyo que solo una adquisición a título oneroso es susceptible de ser opuesta a la masa de acreedores.

Buena fe. El principio de buena fe –transversal a todo el entramado jurídico y en especial al plano contractual (arts. 9, 961 y 1061, CCCN; y art. 1198, C. Civ.)– es aquí, además, un requisito para la oponibilidad del boleto de compraventa ante el concurso del vendedor. En este marco, es una exigencia al adquirente consistente en que, al momento de la celebración del acto, haya desconocido el estado de insuficiencia patrimonial del vendedor y no haya existido connivencia fraudulenta entre ambos.

La buena fe se presume, debiendo demostrar su ausencia quien así lo alegue, mediante cualquier medio de prueba.

Vale decir, que nada tiene que ver la buena fe con la posesión por parte del adquirente, una vez celebrado el boleto de compraventa (Heredia, Pablo D., *Tratado Exegético de Derecho*

*Concursal*, 2005, ed. Ábaco de Rodolfo Depalma S.R.L., Buenos Aires, ISBN 950-569-243-9, Tomo 5, pp. 209 y 210). En los procesos concursales, la posesión no es requerida por la legislación, por lo que sería *contra legem* adoptar aquí una postura donde se la exija para acreditar la buena fe. En tal sentido, entiendo que la posesión no es un recaudo exigible para la oponibilidad del boleto ante el concursamiento del vendedor.

Pago del 25% del precio. Para que el boleto de compraventa resulte oponible al concurso debe quedar demostrado que el comprador abonó –como mínimo– un 25% del precio. En lo que atañe a la prueba del pago y conforme a lo dispuesto por el art. 895, CCCN, se adoptará un criterio amplio. Esto es, un criterio que no solo contemple la existencia de recibos, sino que también reconozca la eficacia probatoria de otros instrumentos particulares, tales como comprobantes de transferencias electrónicas y depósitos bancarios u cualquier otro documento escrito que permita acreditar la erogación que se alega (arts. 286, 287, 319, CCCN) y las propias constancias que emergen del boleto de compraventa, puesto que si del cuerpo del propio instrumento surge que se abonó el 25% o más del precio convenido, debe tenerse por acreditada dicha circunstancia.

Que el inmueble integre el patrimonio del concursado. Para poder oponer el boleto de compraventa al concurso del vendedor es necesario que el bien raíz objeto de la pretensión verificatoria integre el activo del concursado. De lo contrario, el pedido deviene improcedente, correspondiendo reconocer -en la medida que se cuenten con los elementos para ello- lo que el adquirente abonó (capital, más intereses) a fin de no convalidar un enriquecimiento sin causa.

Sobre este recaudo se ha adoptado un criterio amplio. Si el macrolote donde está ubicado el inmueble, o el inmueble de que se trata (si es que hay subdivisión), está registralmente inscripto a nombre de la concursada, ninguna duda cabe. Ahora bien, si ello no es así y de las constancias del legajo individual en cuestión, o de otros legajos individuales, o de las constancias del expediente de cualquiera de los deudores concursados agrupados, se

desprende que la concursada adquirió el dominio del macrolote donde está ubicado el inmueble, o del inmueble de que se trate si medió subdivisión, se entenderá que este requisito se encuentra satisfecho, aún cuando no exista el reflejo registral respectivo.

Fecha cierta. La circunstancia de que este recaudo no emane del art. 1185 bis, CC, ni del art. 146 LCQ, pero sí del art. 1171, CCCN, exige efectuar ciertas precisiones.

Por un lado, para aquellos instrumentos celebrados con anterioridad al 01/08/2015, la fecha cierta es innecesaria.

Si bien la ley actualmente aplicable (art. 1171, CCCN) prevé expresamente este requisito, estimo que -en realidad- la modificación introducida por el CCCN poco cambiará la tarea valorativa que debe realizarse con relación a los recaudos que tornan oponible el boleto de compraventa al concurso del vendedor.

Ello es así, no solo por el diverso tenor con el cual se ha normado la exigencia de la fecha cierta en el Código velezano (art. 1035) y en el Código Civil y Comercial (art. 317), sino también porque -ya desde hace tiempo y sin una norma legal expresa- han sido los principios rectores del proceso concursal los que orientaron la tarea de los tribunales, en el sentido de exigir la reunión de elementos probatorios aptos para corroborar la autenticidad del instrumento y para ubicar su celebración en una época anterior al proceso universal, como exigencia necesaria para la oponibilidad del boleto en aquel.

Al respecto, se ha expuesto con claridad meridiana que “(...) [l]a realidad va a indicar que la cuestión no va a verse modificada realmente, porque si bien con el régimen anterior no se exigía fecha cierta, la necesidad de conocer que el contrato fuese anterior al concurso, hacía ineludible que existieran elementos fehacientes de ello. Ahora puede decirse que la fecha cierta a que hace referencia el nuevo Código Civil y Comercial es mucho más light que la que contenía el antiguo art. 1035 Cód. Civil por lo que puede decirse que la fecha cierta requerida en la actualidad por el art. 317 Cód. Civ. Com. es bastante similar a aquellas consideraciones fácticas que debía tener el juez para saber si el contrato que estaban

*oponiendo al concurso había nacido con anterioridad a éste. Acá no se trata de pasar de una orientación a otra, es decir de exigir más o menos recaudos, o de proteger más o menos el derecho del comprador o del vendedor, sino que frente a la modificación de lo que en el derecho común se reconoce por fecha cierta, es coherente su incorporación como requisito de oponibilidad del boleto de compraventa porque termina siendo un sinceramiento de la exigibilidad de que el contrato debe ser de fecha anterior al concurso. Nada cambia, si bien antes no se exigía la fecha cierta que rigurosamente determinaba el Código velezano, la pretensión actual, frente a la morigeración del concepto legal de fecha cierta es lo que los jueces pretendían que se acredite para entender que se estaba ante un supuesto concursable, es decir de causa o título anterior a la demanda de concurso preventivo o de la declaración de quiebra (...)*” (Graziabile, Darío J., *Instituciones de Derecho Concursal*, 2018, ed. La Ley, 1ª ed., CABA, ISBN 978-987-03-3521-4, Tomo V, pp. 428 y 429).

Ello, en el caso, debe ser contextualizado dentro del acotado marco de cognición de la etapa de verificación tempestiva, donde no es necesaria la existencia de una prueba concluyente, cabal y acabada sobre la cuestión, sino de una que resulte cuanto menos suficiente; lo cual debe ser valorado junto a otros hechos, como por ejemplo la falta de observación relativa a este punto por parte de la concursada o de otro acreedor.

En esa inteligencia, relacionando este recaudo con el principio de buena fe, y considerando que la actividad de las concursadas personas jurídicas consistía, generalmente, en la comercialización de unidades habitacionales a construir (casa + lote), estimo que a estos fines, resulta suficiente la inexistencia de elementos que hagan sospechar de una connivencia entre adquirente y concursada en relación a la fecha de la operación. Cabrá a quien sostenga lo contrario –vía incidente de revisión- demostrar la falsedad de la fecha.

Como señalé, la cuestión posesoria no es recaudo de oponibilidad del boleto de compraventa y es ajena a lo que es el objeto de esta sentencia (declarar quiénes son los acreedores, por cuánto y con qué carácter).

En resumen, por lo expuesto, entiendo que de verificarse en cada caso concreto que se encuentran satisfechas las exigencias que emanan de las normas legales respectivas, se deberá declarar oponible el boleto de compraventa y reconocer a favor del insinuante la obligación de hacer pretendida, aunque la efectiva escrituración se encontrará condicionada a que la misma resulte material y jurídicamente posible. Es decir, que el eventual reconocimiento de una obligación de hacer (escrituración), lo es sin perjuicio de todos los trámites que resten efectuarse para que ello sea física o jurídicamente posible.

Recalco una vez más, que esta sentencia tiene carácter **declarativo**; es decir, declarar o reconocer (o no) un determinado derecho a favor de una persona y en contra de la concursada, a fin de determinar cómo se integra su pasivo. Nada más ¿Eso quiere decir que ese derecho declarado podrá efectivamente ser concretado? No, porque al igual que lo que acontece con cualquier otro tipo de sentencia declarativa, la efectiva concreción del derecho previamente declarado depende de otras circunstancias futuras, que son ajenas al objeto de esta resolución.

Por último, cabe puntualizar que en todos los casos de pedidos de verificación de obligaciones de hacer (escrituración), la Sindicatura -demostrando la seriedad, responsabilidad y profesionalismo con que llevó a cabo su labor verificatoria- calculó cuánto debería reconocerse en subsidio al acreedor (lo haya pedido o no) si es que la escrituración se torna física o jurídicamente de imposible cumplimiento. Por mi parte, en este punto, he preferido ceñirme estrictamente al principio procesal de congruencia, reconociendo una pretensión subsidiaria sólo cuando el acreedor así lo solicitó.

**Noveno:** Solicitud de verificación de una pretensión que ya fue deducida en un juicio de conocimiento en trámite, cuya suspensión no fue solicitada por el acreedor. Los juicios de conocimiento en trámite, de carácter patrimonial, promovidos en contra de la concursada, no están sujetos al fuero de atracción y, por tanto, puede continuar por ante el juez natural, salvo que el actor opte por suspenderlo y verificar tempestivamente su crédito. Así lo dispone el art. 21, LCQ.

Si no se ha suspendido el trámite del juicio de conocimiento extraconcursal y el pretensor acreedor ha concurrido a verificar idéntica pretensión en la insinuación tempestiva que *infra* se examinará, se presenta una situación en la que existen abiertas de manera simultánea dos vías procesales con el mismo objeto y en donde la resolución que se dicte pasará en autoridad de cosa juzgada material.

De tal forma, si de la consulta efectuada por el suscripto de las constancias del juicio de conocimiento en cuestión (ver el considerando referido a las facultades oficiosas del juez concursal en el marco de la verificación) resulta que en el expediente de que se trate no medió suspensión ninguna, o se sigue tramitando, o es dudosa la voluntad del acreedor de desistir de esa vía, no se decidirá aquí (sobre el fondo) nada en particular, debiendo el insinuante impulsar esa causa judicial para que allí se decidida sobre su pretensión y luego –vía del incidente verificadorio y en el término previsto por el art. 56, LCQ- insinuarse en el pasivo concursal a fin de su incorporación al mismo.

Es cierto que, en principio, ambas vías (la del juicio de conocimiento y la de la verificación tempestiva) no pueden estar abiertas simultáneamente. O es una, o es la otra. Es por eso que, calificada doctrina ha entendido que el pedido de verificación tempestiva, estando en trámite un juicio de conocimiento, importa la suspensión de ese juicio, con los efectos del desistimiento, extinguiéndose definitivamente y debiendo archivar (cfr. Graziabile, Darío J., *Instituciones de Derecho Concursal*, 2018, ed. La Ley, 1ª ed., CABA, ISBN 978-987-03-3518-4, Tomo II, p. 462).

Ahora bien, el art. 21, LCQ, da la posibilidad al acreedor de continuar con el juicio de conocimiento en trámite y luego de obtenida sentencia firme, insinuarse en el pasivo; o directamente, suspenderlo y verificar tempestivamente su crédito. Pero no dice qué pasa si solicita la verificación de su acreencia sin suspender aquél (es decir, si utiliza las dos vías de manera simultánea, sin suspender la de conocimiento). En consecuencia, el efecto jurídico de tal proceder indicado por la doctrina (desistimiento del proceso), no surge de la ley.

Ahora bien, si se tratase de un desistimiento (como dice la doctrina) y ante el silencio del caso en el art. 21, LCQ, debemos acudir -merced a lo dispuesto por el art. 278, LCQ- al CPCC, cuyo art. 351 establece que el desistimiento no se presume, agregando el art. 349 que debe ser manifestado por escrito.

Siendo ello así, no comparto el criterio doctrinario expresado y considero que la formulación de un pedido de verificación tempestivo estando en trámite un juicio de conocimiento no produce *per se* el desistimiento de éste.

Además, no hay que perder de vista que esta situación se ha presentado con relación a acreedores-consumidores, en donde está en juego (en la mayoría de los casos) algo tan sensible como su vivienda.

Ciertamente, no se trata de que merced a una coyuntura que afecta a la deudora (en donde, tras la apertura de su concurso preventivo, los acreedores se ven obligados a acudir a otro fuero, regido por otros principios y normas), los acreedores se encuentren inmersos en una situación que les haga perder un derecho.

El peligro de la doble vía simultánea es el *strepitus forique* significaría el dictado de sentencias contradictorias sobre una misma cuestión. Pero tal peligro se neutraliza si, como en el caso, el juez concursal decide no pronunciarse sobre el fondo y que la cuestión sea decidida por el juez civil, para que, una vez firme la sentencia civil, el acreedor ocurra en los términos del art. 56, LCQ, por la verificación no tardía a fin de insinuarse en el pasivo concursal.

Ante la duda, la interpretación en el caso no solo debe ser a favor del consumidor (art. 1094, CCCN), sino también en favor de la preservación de los derechos y no de su pérdida.

En consecuencia, si el juicio de conocimiento fue suspendido en sede civil, o medió desistimiento expreso por parte del actor, o cuando no resulte dudosa la intención del actor de no continuarlo -y siempre que el tema de fondo pueda resolverse con los elementos acompañados- la cuestión será decidida en el marco de esta sentencia de verificación. A partir de ello, la vía del juicio de conocimiento no podrá avanzar y toda cuestionamiento de la

sentencia de verificación deberá canalizarse por la vía recursiva específica del incidente de revisión del art. 37, LCQ.

En cualquier otro caso (o sea, cuando aquéllas circunstancias no tuvieron lugar) no se ingresará al fondo del asunto y se decidirá que el tema continúe siendo ventilado por ante el juez natural. Esta decisión obedece a que el juicio de conocimiento extraconcursal constituye una vía procesal más amplia que la de la verificación tempestiva; resguarda en mejor y mayor medida el derecho de defensa de los involucrados; y por tanto, no es susceptible de causar perjuicio a nadie.

**Décimo:** Multa civil del art. 52 bis, ley 24240. Primeramente, vale aclarar lo siguiente con relación a este concepto, el cual comprende dos aspectos. Uno, que hace a los recaudos de procedencia de esta sanción; y el otro, que se refiere a la cuantificación de la sanción.

Si en un juicio de conocimiento ya fue verificada la concurrencia de los extremos que torna procedente el concepto y se cuenta con una sentencia firme, aquí solo se pasará a unificar la graduación de la sanción para determinar por cuánto es que procede. Ahora, si el acreedor pretende la imposición de esta sanción pero no cuenta con una sentencia que la imponga, el rubro será rechazado por cuanto es necesaria una vía de conocimiento más amplia para determinar la concurrencia de los extremos que autorizan su imposición.

En suma, este concepto sólo prosperará en el marco de esta verificación tempestiva, en la medida que el acreedor posea una sentencia que determine su procedencia; en el caso contrario, no.

Por otra parte, y en lo que se refiere al segundo aspecto de esta sanción, estimo que –como lo explicaré a continuación- la graduación de esta multa civil, en el contexto de un proveedor concursado preventivamente, corresponde al juez del concurso.

Al estar a las constancias de los autos principales (en especial, los pedidos de verificación presentados en todos los procesos concursales de las deudoras que integran este agrupamiento) y de la consulta efectuada en el SACM de los juicios de conocimiento por

resolución contractual promovidos en contra de Conoc S.R.L. y de Khaliq Anwar S.R.L., se advierte que existen múltiples reclamos de esta sanción en función de un hecho generador de idéntico tenor en muchos de ellos (retraso en las fechas de inicio de las obras y de entrega, lo que finalmente derivó en el incumplimiento del contrato originario y de sus sucesivas prórrogas; contrato que tenía por objeto la construcción de una vivienda bajo el sistema “llave en mano” y la adquisición de un lote de terreno).

Cada juez civil que resuelva favorablemente ese pedido en el respectivo juicio de conocimiento, lo hará: a) teniendo en cuenta las circunstancias de ese pleito individual (visión muy diferente de la que cabe adoptar al contemplar este juicio universal de concurso preventivo de agrupamiento en su conjunto); b) fijando distintos importes para esta multa civil, frente a un hecho generador idéntico (lo cual crea desigualdades entre los acreedores); c) en distintas fechas (lo que favorece a quien más tarde logra una sentencia favorable); y d) en función de una escala para la cuantificación de la sanción que será la vigente al momento en el que se dicte la Sentencia civil y que –por tanto- variará continuamente toda vez que la misma tiene un mínimo y un máximo que se establecen con referencia a la canasta básica total para el hogar 3 que publica el INDEC.

Sobre el particular se ha expresado, en criterio que se comparte, que la prudencia judicial a la hora de valorar el mal llamado “daño punitivo” no puede erigirse en arbitrariedad ni en una disparidad patente con las sanciones que se han establecido para casos análogos. Agregando que no sería coherente que ante un mismo accionar, un magistrado fije una suma ínfima y otro lo considere pasible de una pena millonaria (Lo Giudice, Diego Alejandro, *Daños punitivos: análisis doctrinario y jurisprudencial: aspectos sustanciales y procesales*, 2024, ed. El Derecho, 1ª ed., CABA, ISBN 978-987-8368-81-8, p. 167).

La infracción con relación a cierto cúmulo de acreedores-consumidores que han resuelto sus contratos por incumplimiento de las concursadas y que tienen promovidos juicios de conocimientos en contra de éstas, donde han pedido el reconocimiento de esta multa, es la

misma; y tratándose de una sanción motivada por una misma infracción, la multa también debería ser igual en todos los casos. Como bien lo ha destacado la doctrina, ningún consumidor tiene, al menos en sustancia, más derecho a la indemnización punitiva que otro (cfr. Molina Sandoval, Carlos A. y Pizarro, Ramón Daniel, “Los daños punitivos en el derecho argentino”, cita en La Ley Online: TR LALEY AR/DOC/5372/2010).

Así las cosas, la sentencia definitiva recaída en sede extraconcursal, aunque haya alcanzado la autoridad de cosa juzgada material, no cuenta con un poder verificadorio *per se*, sino que es considerada como título verificadorio (art. 21, LCQ).

A diferencia de cualquier otro concepto o rubro resarcitorio, la cuantificación de esta multa civil por parte del juez civil no es vinculante para el juez concursal. Y no lo es, porque se trata de una sanción. Al tratarse de una sanción (y no de un resarcimiento), su importe -en un contexto de insolvencia declarada del proveedor- debe ser graduado por el juez concursal con el objeto de salvaguardar la observancia de principios concursales como el de la igualdad de trato (*par conditio creditorum*). Es el magistrado concursal quien deberá ponderar lo acontecido a fin de cuantificar en concreto esta sanción a la luz de las pautas brindadas por la LDC y por las normas y principios concursales.

Si bien el legislador no previó nada al respecto en la LDC, esta necesidad de que el juez concursal unifique los dispares criterios de otros jueces, sobre una misma cuestión, no es nueva en nuestro derecho. A simple modo de ejemplo señalo lo establecido en el art. 251, LCT, cuando prevé que si el contrato de trabajo se extingue a raíz de la quiebra, la determinación de las circunstancias relativas a si la causa de la falencia es imputable o no al fallido corresponde al juez concursal y no a los jueces laborales.

En consecuencia, estimo que corresponde al suscripto graduar la multa en cuestión en el importe que se considere adecuado (con prescindencia de si éste es superior al reconocido en sede extraconcursal y al pedido por el acreedor a la hora de insinuarse en el pasivo).

Mal podría unificarse el monto de esta sanción si ello no fuese así; lo cual -puntualizo- de

ningún modo viola, ni la cosa juzgada, ni el principio procesal de congruencia.

Con respecto a la cosa juzgada, porque su observancia queda circunscripta –en lo que a este rubro se refiere- a lo decidido en sede extraconcursal con relación a los recaudos de procedencia de esta sanción y a su estimación favorable, pero no a su monto.

Y en lo que hace a la congruencia, porque la misma queda limitada al reclamo de este concepto, pero no a su importe. Ello es así porque la cuantificación que pudiera hacer el pretense acreedor no sólo es innecesaria, sino que carece de verdadera incidencia, puesto que no se trata de un resarcimiento a favor de la víctima estimado por ésta, sino de una sanción al infractor que debe meritarse e imponer el juez (en igual sentido: Cám. CyC de Bahía Blanca, Sala II, “Castelli María Cecilia c/ Banco de Galicia y Buenos Aires S.A. s/ nulidad de acto jurídico”, 28/08/2014, MJJ88650). Si mayoritariamente se ha entendido que esto es así en un juicio individual, con más razón en uno de carácter universal en donde existen múltiples intereses que contemplar y principios concursales que observar.

El principio protectorio del consumidor, que tiene rango constitucional (art. 42, CN); el carácter de orden público de la LDC (art. 65, ley 24240); el hecho de que la aplicación del estatuto del consumidor exige a los operadores jurídicos una relectura -razonable y armónica- de los postulados clásicos del derecho (tanto adjetivos, como sustantivos); el hecho de que la infracción con relación a muchos acreedores-consumidores sea de un mismo tenor; el tratarse esta multa civil de una sanción; y el ser aplicada respecto de un mismo proveedor que se encuentra concursado preventivamente; determinan que sea el juez del concurso quien deba calibrar adecuadamente su graduación, para lo cual deberá atender a las normas y principios concursales.

De tal forma, la congruencia se encuentra satisfecha –en lo que a esta multa se refiere- con la ineludible “*instancia del damnificado*” (art. 52 bis, ley 24240). Ese principio se cumple acabadamente entonces, con la postulación efectuada por el acreedor-consumidor del reconocimiento de esta sanción, independientemente del importe petitionado; que queda

reservado a lo que el juez del concurso considere adecuado –unificación mediante- en función de las particularidades del caso y de las reglas y principios concursales.

Se hace necesario –teniendo en cuenta todo lo precedentemente expresado- a fin de no vulnerar el principio concursal de la igualdad de trato (*par conditio creditorum*), unificar el criterio para la cuantificación de este concepto.

En el caso, debe tenerse en cuenta que el valor de la canasta básica total para el hogar 3 que publica el INDEC al 11/06/2024 (fecha de la presentación concursal de Conoc S.R.L. y de Khaliq Anwar S.R.L.) ascendía a la suma de \$895.433,76. Siendo ello así, la multa civil en cuestión tiene un mínimo de \$447.716,88 y un máximo de \$1.880.410.896.

Ahora bien, este instituto tiene una doble finalidad: por un lado, una sancionatoria, que consiste en castigar la conducta cometida elevando el costo del incumplimiento a un nivel tal que a los proveedores les resulte económicamente más conveniente cumplir en tiempo y forma con sus obligaciones, que incumplirlas y luego resarcir; y por el otro, una disuasoria (e incluso ejemplificadora) que persigue que conductas de ese tipo no se repitan en el futuro (sea por parte del proveedor demandado, o sea por parte de otros proveedores).

La norma del art. 52 *bis*, de la ley 24240, establece que el importe de esta multa civil “(...) *se graduará en función de la gravedad del hecho y demás circunstancias del caso (...)*”.

Además de lo consignado por el art. 52 *bis*, LDC, su art. 49 brinda otras pautas, que la doctrina también ha considerado útiles a la hora de graduar esta multa civil (Tambussi, Carlos Eduardo, en Andrés Sánchez Herrero (director) y Pedro Sánchez Herrero (coordinador), *Tratado de Derecho Civil y Comercial*, 2018, ed. La Ley, 2ª ed., CABA, ISBN 978-987-03-3632-7, Tomo II (obligaciones, títulos valores y defensa del consumidor), p. 1060).

Así, el art. 49, LCD, dispone que “(...) *se tendrá en cuenta el perjuicio resultante de la infracción para el consumidor o usuario, la posición en el mercado del infractor, la cuantía del beneficio obtenido, el grado de intencionalidad, la gravedad de los riesgos o de los perjuicios sociales derivados de la infracción y su generalización, la reincidencia y las demás*

*circunstancias relevantes del hecho (...)*”.

Con relación al perjuicio resultante de la infracción para el consumidor, diré que aquél luce evidente desde que merced a la infracción de que se trata, los pretensos acreedores que reclaman este concepto –y que se detallan *infra*- vieron frustrada la posibilidad de acceder a la vivienda propia.

Por su parte, es un hecho público y notorio que la posición en el mercado de desarrollos urbanos en la localidad de Colonia Tirolesa por parte de Conoc S.R.L. y de Khaliq Anwar S.R.L. resulta importante.

Con relación al grado de intencionalidad, cabe señalar que en los expedientes de los concursos preventivos de Conoc S.R.L. y de Khaliq Anwar S.R.L., cada una de ellas –en oportunidad de solicitar la apertura de su procedimiento concursal- confesó que la época en la que ellas mismas situaron el inicio de su cesación de pagos fue en noviembre de 2019 (ver las operaciones del SACM “otras peticiones”, de fecha 11/06/2024, en el expte. n° 12618078; y “demanda”, de fecha 07/05/2024, y “otras peticiones”, del 21/05/2024, en el expte. n° 12904878).

Esto quiere decir, que tanto Conoc S.R.L. como Khaliq Anwar S.R.L. operaron en el mercado durante poco más de cuatro años y cinco meses en estado de cesación de pagos, hasta que se presentaron en concurso preventivo de agrupamiento.

De tal forma, las sumas abonadas durante ese lapso, por los consumidores con quienes contrataron las concursadas, posibilitó que éstas siguieran con su actividad eludiendo arbitrar remedio alguno a su estado de cesación de pagos, hasta que ya no les quedó otra.

A ello se agrega, que sólo después de dos pedidos de quiebra rechazados (Exptes. N° 11846120 y N° 12213073, promovidos en el año 2023) y merced a que el tercer pedido de quiebra prosperó, Conoc S.R.L. –vía de la conversión de esa falencia- solicitó la formación de su concurso preventivo, a la cual –y por tratarse de un concurso preventivo en caso de agrupamiento- se adhirió –junto a otros- Khaliq Anwar S.R.L.

Esto habla a las claras no solo de la cuantía del beneficio obtenido que posibilitó que las concursadas continuaran con su giro pese a estar en estado de cesación de pagos, sino también del grado de intencionalidad de las deudoras infractoras.

Por su parte, la gravedad de los riesgos o de los perjuicios sociales derivados de la infracción y su generalización queda plasmada, por un lado, del hecho de que tanto Conoc S.R.L. como Khaliq Anwar S.R.L. son proveedoras de bienes y servicios a consumidores que pretenden acceder a algo tan sensible y tan caro a los intereses de la sociedad toda como lo es la vivienda propia; y por el otro, por el significativo número de juicios civiles de resolución contractual promovidos en contra de las concursadas (cuya cifra gira en torno a los 200 expedientes) y los pedidos aquí formulados.

Ahora bien, la insolvencia del proveedor añade nuevas circunstancias al caso que deben ser contempladas.

Teorizando, podría llegar a sostenerse que, en un contexto de insolvencia del proveedor, la aplicación de esta multa civil resultaría desacertada, toda vez que –a diferencia de lo que sucede cuando el proveedor está *in bonis*- éste no cumple porque así lo desea, sino porque no puede. Dicho de otro modo: su incumplimiento no obedece a su voluntad, sino a la impotencia patrimonial en la que está inserto.

Las circunstancias del caso, en las que las concursadas operaron en el mercado en estado de cesación de pagos por un plazo de casi cuatro años y medio sin arbitrar remedio alguno a esa situación (hasta que ya no les quedó otra) desvanecen cualquier viso de razonabilidad de un razonamiento como el expuesto.

Todo lo expresado, sumado a la demora de las concursadas en arbitrar algún remedio legal a su estado de cesación de pagos, evidencia no solo un desinterés por los derechos del consumidor, sino directamente un importante desprecio de ellos.

Esto ameritaría –en principio- una sanción importante. Sin embargo, eso no es lo único que hay que ponderar en la especie a la hora de graduar esta multa, puesto que es necesario

encontrar un punto de equilibrio entre satisfacer su finalidad, pero evitando incurrir en una punición excesiva (arg. arts. 1714 y 1715, CCCN) que condene a las concursadas a la quiebra. A esos fines, resulta aplicable el art. 159, LCQ, en cuanto expresa que “[e]n las relaciones patrimoniales no contempladas expresamente, el juez debe decidir aplicando las normas de las que sean análogas, **atendiendo a la debida protección del crédito, la integridad del patrimonio del deudor y de su empresa, el estado de concurso y el interés general**” (el destacado me pertenece); norma que, calificada doctrina ha entendido que resulta también operativa en materia de concurso preventivo (cfr. Roitman, Horacio, *Efectos del concurso preventivo sobre los contratos preexistentes*, 2005, ed. Rubinzal – Culzoni, 1ª ed., Santa Fe, ISBN 950-727-663-7, pp. 66 a 68).

En orden a todas las circunstancias *supra* expresadas y valoradas, estimo que corresponde fijar el importe de la multa civil prevista por el art. 52 *bis*, LDC, en la suma de \$1.200.000; monto por el que debe ser reconocido este concepto. Esa cifra no vulnera las escalas vigentes para esta sanción a mayo de 2024.

Es cierto que desde la óptica del acreedor-consumidor ese importe podría ser considerado exiguo en orden a la infracción cometida, al contexto que la rodea (que las proveedoras operaron en el mercado en estado de cesación de pagos por más de 4 años), a la actividad de las concursadas (construcción de casas y desarrollos urbanos) y a las finalidades de la sanción.

Más, es necesario considerar: que mientras mayor sea el pasivo (por más de que eso mejore o incremente el crédito reconocido a favor de un acreedor en particular), menores serán las expectativas de todos los acreedores en que sus créditos logren finalmente ser cancelados; que la experiencia demuestra que los acreedores quirografarios ven satisfecha en mayor medida sus acreencias en un concurso preventivo, que en un procedimiento de quiebra, con lo cual debe evitarse incurrir en una punición que condene a las concursadas a la quiebra; y que la entidad de la sanción debe ser contemplada en razón de lo que ésta representa -en definitiva-

en el patrimonio de las proveedoras-deudoras a la luz de la multiplicidad de acreedores-consumidores que han solicitado y que solicitarán la verificación de este mismo concepto. Atento al criterio sentado por el Excmo. TSJ en la causa “Vendivengo”, los intereses moratorios de esta sanción civil solo pueden devengarse a partir del vencimiento del plazo fijado para su cumplimiento (TSJ, Sala Civil y Comercial, Sent. N° 52, del 29/04/2022, *in re* “VENDIVENGO, MIRTA SUSANA C/ TELECOM ARGENTINA S.A. - ABREVIADO - RECURSO DE CASACIÓN” - EXPTE. N.º 6953310).

En el caso, esta multa está siendo determinada y unificada recién ahora. Siendo ello así y atendiendo a que –de resultar homologado- este rubro será atendido en los términos previstos en el acuerdo preventivo, con lo cual el plazo para su cumplimiento no ha vencido, no corresponde –en caso de haberse solicitado- reconocer interés moratorio ninguno (art. 19, LCQ).

**Décimo primero:** Obligaciones pactadas cuyo crédito en dinero deba calcularse con relación al valor de la bolsa de cemento portland. Este tipo de obligación se enmarca dentro del supuesto de una obligación no dineraria, que debe ser convertida, a todos los fines del concurso, a su valor en moneda de curso legal, al día de la presentación concursal (11/06//2024) o al de su vencimiento si fuere anterior, a opción del acreedor (art. 19, LCQ). En ningún caso es posible la conversión de su valor en moneda extranjera, porque eso no lo permite la ley; sino, siempre, a moneda de curso legal (art. 19, LCQ); y así será efectuado. Ahora bien, es posible que el crédito derive de una sentencia dictada en un juicio de conocimiento en donde esa obligación de valor ya fue convertida a una obligación dineraria. Si ello es así, habrá de estarse al valor de conversión establecido en esa resolución judicial, siempre que la fecha de esa conversión sea anterior a la de la presentación concursal (11/06/2024). En caso contrario, la conversión deberá ajustarse al valor vigente al día de la presentación concursal (11/06/2024).

En los demás casos, regirá el art. 19, LCQ, y por tanto, será el acreedor quien deberá efectuar

esa conversión al tiempo de solicitar la verificación de su crédito, pudiendo optar entre el valor vigente al día de la presentación concursal (11/06/2024) o al del vencimiento de la obligación si era anterior. En caso contrario, no tendrá opción ninguna y el valor será el vigente al día de la presentación concursal (11/06/2024).

Puede suceder que el acreedor –pese a lo que dispone el art. 19, LCQ- no efectúe él la conversión a moneda de curso legal. En tal supuesto, será la Sindicatura quien deberá hacerlo; y en última instancia –si la Sindicatura omite hacerlo- será el Tribunal quien lo hará; en ambos casos, al valor vigente al día de la presentación concursal (11/06/2024).

En cuanto al valor utilizado para esa conversión: Si en el contrato está establecida una referencia precisa y determinada de consulta pública, habrá de estarse a esa referencia para determinar el valor a la fecha que corresponda. Pero, si del contrato no surge referencia alguna o la que surge no es de consulta pública o la referencia a la cual se remite no existe, el valor que se tomará para efectuar la conversión será el que informa la provincia (<https://datosestadistica.cba.gov.ar/dataset/sector-construccion>) para la bolsa de cemento portland (código 1015); que a junio de 2024 ascendía a \$8.738,71.

Vale aclarar, que -salvo lo expresado en cuanto a un valor de conversión contractualmente pactado establecido con relación a una referencia precisa y determinada de consulta pública- cuando el acreedor solicite un valor de conversión superior al indicado, se estará a éste. Y lo mismo sucederá si se requiere uno inferior pero de los términos del pedido de verificación es posible extraer su intención de solicitar un valor actualizado.

**Décimo segundo:** Conversión de acreencias en moneda extranjera a moneda de curso legal.

Habiendo desaparecido las restricciones para acceder a la compra de dólares y en orden a lo dispuesto por el art. 19, LCQ, las acreencias reconocidas en moneda extranjera serán convertidas a moneda de curso legal (sólo a los fines del cómputo del pasivo y de las mayorías). Si contractualmente se pactó un valor de conversión o un determinado tipo de cambio, se estará a lo pactado. En caso contrario, la conversión se hará conforme a la

cotización del dólar oficial, tipo vendedor, que publica el BNA a la fecha de la presentación del informe individual (19/09/2025), cuya relación fue de u\$s 1 = \$1.515.

**Décimo tercero:** Tasa de interés moratorio aplicable. En relación a los intereses moratorios creo conveniente, en esta oportunidad, establecer un criterio general que será de aplicación en cada uno de los créditos, según corresponda. En todos los casos –vale aclararlo– con el límite que marca el principio procesal de congruencia cuando el acreedor haya solicitado expresamente la aplicación de una tasa de interés determinada.

Cuando el interés moratorio no haya sido pactado, entiendo –y así se decide– que la tasa a aplicarse para las obligaciones dinerarias en pesos hasta la fecha de corte (solicitud de concurso preventivo, conforme al art. 19, LCQ; 11/06/2024) será la de uso judicial que corresponda según el período de que se trate; es decir, la tasa pasiva promedio mensual que publica el BCRA, con más el 2% nominal mensual hasta el 31/12/2022, y la tasa pasiva promedio mensual que publica el BCRA, con más el 3% nominal mensual, desde el 01/01/2023 y hasta el 11/06/2024 (cfr. nuestro máximo Tribunal Provincial, *in re*: “Seren Sergio Enrique c/ Derudder Hermanos SRL - Ordinario – Despido - Recurso de casación”, expediente n.º 3281572, Sentencia n.º 128, del 1/9/2023).

Por su parte, para los créditos derivados de las obligaciones contraídas en moneda extranjera, cuyo pedido de verificación haya sido efectuado en esa moneda y en los cuales no exista una tasa de interés moratorio pactada, éste será calculado en base a una tasa del 5% anual en dólares, que se considera prudente y razonable en orden a la estabilidad de esa moneda (dólar estadounidense).

Salvo para las acreencias fiscales, este criterio se aplicará para todos los créditos, incluso para los reconocidos en sentencias recaídas en sede extraconcursal, puesto que aunque hayan alcanzado la autoridad de cosa juzgada material, no cuenta con un poder verificadorio *per se*, sino que esa resolución judicial es considerada como un título verificadorio (art. 21, LCQ), siendo siempre necesario la verificación en el proceso concursal a los fines de que el crédito

se incorpore al pasivo concursal. Al consistir en un mero título verificadorio, el acreedor no queda automáticamente habilitado para ingresar al pasivo, sino que debe insinuarse en él y será el juez concursal quien deberá controlar lo resuelto y adaptarlo a las normas y principios concursales (cfr. Prono, Ricardo, *Derecho concursal procesal adaptado al Código Civil y Comercial*, 2018, ed. La Ley, 2.<sup>a</sup> ed., CABA, ISBN: 978-987-03-3607-5, pp. 426 y 427). Si bien la cuestión no es pacífica en la doctrina y en la jurisprudencia, adhiero a la posición que estima que es el juez del concurso quien debe determinar los créditos que ingresarán al pasivo sin una sujeción absoluta al título que se trae a su consideración, o sea, a la sentencia definitiva dictada en un juicio en sede extraconcursal, cualquiera sea el Tribunal del cual emane y el fuero en el que se haya dictado.

En esa inteligencia, corresponde –merced al principio concursal de la igualdad de trato (*par conditio creditorum*)- aplicar, respecto a los créditos mencionados que no tengan pactado un interés moratorio en particular, una misma tasa de interés moratorio, que es la precedentemente indicada.

Por su parte -salvo supuestos de abusividad- los intereses pactados, serán respetados.

**Décimo cuarto:** Privilegio. El régimen de privilegios surge de la ley de fondo (ley 24522) y constituye un sistema cerrado y autosuficiente, de origen exclusivamente legal, por lo que la enunciación dispuesta por su articulado es taxativa y de interpretación restrictiva. Siendo ello así, resulta improcedente su extensión a supuestos no contemplados.

La regla, por tanto, es que todo crédito es quirografario, salvo que el legislador le haya concedido un privilegio.

En materia de honorarios, los únicos créditos privilegiados son los derivados de costas de juicios laborales (art. 246, inc. 1, LCQ) o de ejecuciones de garantías reales (art. 242, inc. 2, LCQ); el resto es quirografario.

A su vez, salvo en materia laboral en donde el privilegio es de orden público, en los demás casos es disponible por el acreedor; de donde, si el crédito es privilegiado pero el acreedor no

lo reclamó a la hora de insinuarse en el pasivo, su acreencia -de prosperar- será reconocida como quirografaria.

Por último, vale puntualizar que la LCQ no reconoce privilegio alguno a favor del acreedor que adquirió un inmueble o que contrató una locación de obra para la construcción de una vivienda. Esos supuestos son ajenos a los previstos por el art. 241, inc. 1, y por el art. 246, inc. 3, ap. c, de la LCQ, por lo que no resultan aplicables al caso. En consecuencia, tales créditos son quirografarios.

**Décimo quinto:** Arancel verificadorio. Merece considerarse la calificación que el Tribunal dará al arancel verificadorio que prevé el art. 32, LCQ, en atención a que éste pretende cubrir los gastos que el proceso de verificación demande a la Sindicatura concursal imputándose el remanente al pago a cuenta de los honorarios a regularse al Funcionario Concursal.

Si bien la normativa alude a que el importe de dicha gabela se “adiciona” al monto del crédito (entiéndase, verificado o admitido en el pasivo), no puede soslayarse que dicha erogación nace con posterioridad a la presentación concursal y durante el trámite del proceso, por lo que existe abundante doctrina y jurisprudencia que lo califica como gasto de justicia (art. 240, LCQ), impidiendo que éste siga la suerte del crédito. Sin embargo, otra interpretación considera que en todos los casos este arancel merece la calificación de quirografario.

Sobre el particular, el suscripto se sujetará al texto expreso de la manda legal adicionando este concepto a la acreencia principal reconocida; ello con sustento específicamente en la mayor operatividad que esta última calificación atribuida al arancel permite para su reintegro. Esta adición tendrá lugar con relación a la porción de la acreencia que revista mejor privilegio.

En relación a los pedidos de verificación formulados en moneda extranjera y que resulten verificados o admitidos en esa moneda (art. 19, LCQ), el arancel verificadorio será reconocido en pesos, del modo establecido anteriormente.

Asimismo, para el caso de que el crédito sea totalmente desestimado, se deja establecido que el arancel también es perdido por el acreedor, toda vez que el mismo debe ser adicionado a su

acreencia según la manda normativa (art. 32, LCQ). En el supuesto de que el crédito fuere posteriormente reconocido –vía incidente de revisión- el monto correspondiente al arancel verificadorio será adicionado –de ser ese el caso- al crédito favorablemente estimado en el pasivo concursal, de conformidad a lo precedentemente expresado.

**Décimo sexto:** Legitimación para que un concursado agrupado, que no es deudor del acreedor insinuado en este expediente, formule observación del pedido de verificación. Es del caso señalar que existen observaciones (en los términos del art. 34, LCQ) que han sido deducidas por un co-deudor agrupado que no es el deudor concursado en este expediente. Si bien en este procedimiento concursal, el impugnante no es ni co-deudor, ni acreedor (art. 34, LCQ), no es menos cierto que el presente proceso concursal se enmarca dentro de un concurso preventivo por agrupamiento que involucra a cinco concursados (entre ellos, el impugnante). El art. 67, LCQ, alude a que los acreedores de cualquiera de los concursados agrupados podrán efectuar observaciones a las solicitudes de verificación formuladas por los acreedores en el concurso preventivo de los demás, pero guarda silencio con relación a esa posibilidad respecto a los deudores concursados agrupados entre sí. Tal silencio ha sido interpretado en sentido diverso por la doctrina.

Considero que este aspecto del art. 67, LCQ, debe integrarse con lo dispuesto –sobre el particular- en el art. 34, LCQ. De tal forma, cuando en la ley 24522 se alude al deudor, se emplea el vocablo como sinónimo de concursado; y desde ese punto de vista –y en una interpretación flexible y amplia, que favorezca el ejercicio del derecho de defensa- el aquí impugnante, si bien puede no ser deudor de ese crédito en particular, sí es concursado dentro de este concurso preventivo por agrupamiento. Siendo ello así, se reconoce a cada concursado agrupado legitimación para observar el pedido de verificación de un acreedor, aun cuando no se trate de un acreedor suyo. Es más, y para el supuesto de que se entienda dudosa la cuestión, cabe tener presente que en la duda, la interpretación debe ser a favor del ejercicio del derecho y no de su restricción.

A mayor abundamiento, y aún reconociendo que la cuestión no es pacífica, ésta ha sido la interpretación sostenida por calificada doctrina (cfr. Junyent Bas, Francisco y Molina Sandoval, Carlos A., *Ley de concursos y quiebras*, 2019, ed. Abeledo Perrot, 4ª ed., 1ª reimp., CABA, ISBN 978-950-20-2906-1, p. 521).

**Décimo séptimo:** Presentencialidad penal. Es del caso, que se han formulado observaciones (en los términos del art. 34, LCQ) donde se ha alegado que –al existir una denuncia penal en curso, cuyo hecho sustentatorio coincidiría con el objeto del pedido de verificación– no corresponde el dictado de esta resolución merced a la regla sentada por el art. 1775, CCCN, que dice: “**Suspensión del dictado de la sentencia civil. Si la acción penal precede a la acción civil, o es intentada durante su curso, el dictado de la sentencia definitiva debe suspenderse en el proceso civil hasta la conclusión del proceso penal, con excepción de los siguientes casos: a) si median causas de extinción de la acción penal; b) si la dilación del procedimiento penal provoca, en los hechos, una frustración efectiva del derecho a ser indemnizado; c) si la acción civil por reparación del daño está fundada en un factor objetivo de responsabilidad**” (el destacado me pertenece).

Sobre el particular diré que, si bien no soslayo que la doctrina y la jurisprudencia no son pacíficas, entiendo que la presentencialidad penal no se aplica en todos los procesos civiles (tesis amplia), sino que -por el contrario- solo es aplicable a los procesos civiles cuyo *thema decidendum* consiste en la reparación de daños derivados de ilícitos extracontractuales. En este sentido, calificada doctrina tiene dicho –en criterio que comparto plenamente– que: “(...) *atendiendo a que la especificidad de la reglamentación de los arts. 1101 a 1103 constituye una excepción al principio de independencia de las acciones consagrado por el art. 1096 del mismo Código; así como la ubicación metodológica de tales normas (referidas al título destinado a regir el ejercicio de las acciones para la indemnización de los daños causados por actos ilícitos), no debe extenderse el régimen de la prejudicialidad penal más allá del restricto campo de la reparación civil de la ilicitud aquiliana (...)*” (Bueres, Alberto J.,

Highton, Elena I., *Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial*, 2007, ed. Hammurabi, 2° edición, Buenos Aires, ISBN: 978-950-891-052-3, Tomo 3A, p. 310). La cita hace referencia al comentario efectuado sobre el art. 1101 del Código Velezano, pero es plenamente aplicable a lo normado por el CCCN al ser casi idéntica la regulación (solo se añadió una excepción más a la prejudicialidad penal) y ubicación metodológica en el cuerpo normativo.

En consecuencia, salvo en los supuestos en que el crédito insinuado derive de un hecho ilícito extracontractual, corresponde al juez concursal pronunciarse sobre la verificación, legitimidad, cuantía y graduación del crédito, sin que la mera existencia de una causa penal lo inhiba de hacerlo.

En esa inteligencia, la presentencialidad penal sí obstará el dictado de una decisión sobre el pedido de verificación efectuado, cuando se presenten todas las siguientes circunstancias; a saber: *i*) la causa del crédito invocada en esta sede concursal derive de un hecho generador de responsabilidad extracontractual; *ii*) exista una completa identidad entre el hecho delictivo que sustentó la denuncia penal en trámite, y el hecho invocado en la verificación; y *iii*) quien la invoque, pruebe de manera suficiente y documentada –dentro del estrecho marco que brinda la verificación tempestiva de créditos- los punto i y ii precedentes.

**Décimo octavo:** Facultades oficiosas del juez concursal en el marco de la verificación. En su art. 32, la LCQ impone al acreedor que, al tiempo de solicitar la verificación tempestiva de su acreencia, indique monto, causa y privilegio; y a la vez, que acompañe las constancias documentales en las que se asienta su pedido.

Ahora bien, cuando esa **documentación** luce incompleta o directamente no fue brindada por el acreedor y está referida a un expediente judicial electrónico, estimo que aquél demérito no determina el rechazo del pedido si es que el expediente judicial electrónico tramita bajo una plataforma que permite su íntegra visualización por parte del Tribunal.

El juez no puede ser un fugitivo de la verdad y cerrar sus ojos conscientemente a elementos a

los que puede acceder fácilmente. Obrar así, sería incurrir en un rigorismo formal absurdo, inadecuado e inadmisibile; sobre todo en estos procesos donde impera el orden público e intereses generales que trascienden los meramente individuales de las partes.

En ese sentido, la CSJN ha considerado –en criterio que se comparte plenamente- que “(...) *el proceso civil no puede ser conducido en términos estrictamente formales. No se trata ciertamente del cumplimiento de ritos caprichosos, sino del desarrollo de procedimientos destinados al establecimiento de la verdad jurídica objetiva, que es su norte (...)*”; de donde “(...) *la renuncia consciente a la verdad es incompatible con el servicio de la justicia (...)*” (Fallos, 238:550; causa “Colallillo”; el destacado me pertenece).

En orden a ello y de ser necesario -pero siempre dentro de la medida de lo razonable- el Tribunal consultará oficiosamente las constancias del expediente electrónico de que se trate –siempre que el mismo tramite bajo una plataforma que permita su visualización sin dificultad- a fin de examinar y decidir el pedido de verificación en cuestión.

**Décimo noveno:** Precisiones finales importantes para los acreedores. Esta sentencia no es susceptible de apelación, por cuanto la vía recursiva específica prevista por la LCQ es el incidente de revisión (art. 37, LCQ) para los créditos declarados admisibles o inadmisibles. Para ello, cuentan con el plazo previsto en el art. 37, LCQ (20 días hábiles y judiciales), desde el dictado de esta resolución.

Para todos aquellos acreedores que, en función de lo aquí resuelto, deban ocurrir por la vía del incidente de verificación tardía (IVT), se hace presente que el plazo de dos años desde la presentación concursal fenece el próximo **11/06/2026**; de donde, a partir de allí sobrevendrá la prescripción de la acción para su reclamo judicial (art. 56, LCQ).

Para el caso, de que el crédito provenga de un título verificadorio que consista en una sentencia dictada en un juicio de conocimiento, cuya firmeza acaeció luego de los dos años desde la presentación concursal, el acreedor dispone de un plazo de seis meses, computados desde la firmeza de la resolución, para articular el IVT a fin de que no prescriba su acción

(art. 56, LCQ).

## **PARTE ESPECIAL**

**Vigésimo:** Créditos verificados. Los pedidos individualizados a continuación no han sido objeto de observación, procediendo su **verificación** a juicio del Tribunal, a mérito de la documentación glosada e información de la Sindicatura; tales son:

### **DEVOLUCIÓN DE DINERO**

**CRÉDITO N° 11 (N° 10) - LOPEZ, SONIA GENARA**, como **quirografario**, por la suma de **\$3.029.937,81** (incluye arancel), en el límite de lo solicitado.

**Vigésimo primero:** Créditos admisibles. Los siguientes pedidos merecen su **admisión** en función de los siguientes argumentos:

### **DEVOLUCIÓN DE DINERO**

**CRÉDITO N° 03 (N° 02) - ARAMAYO, ARIEL EDUARDO**, como **quirografario**, por la suma de **\$39.079.984,18** (incluye arancel, por 4.468,85 bolsas de cemento);

**CRÉDITO N° 09 (N° 08) - LOPEZ, LUCAS ANDRES y ROMERO, ROMINA GISEL**, como **quirografario**, por la suma de **\$9.134.085,36** (incluye arancel, por 1.042,04 bolsas de cemento);

**CRÉDITO N° 14 (N° 13) - PIZARRO, NAZARENO ELÍAS**, como **quirografario**, por la suma de **\$24.319.492,15** (incluye arancel, por 2.780,28 bolsas de cemento); y

**CRÉDITO N° 16 (N° 15) - SORIA, MAURO EMANUEL**, como **quirografario**, por la suma de **\$9.381.645,48** (incluye arancel, por 1.070,891925 bolsas de cemento), en el límite de las bolsas de cemento peticionadas: para todos ellos, la observación formulada debe rechazarse por las razones expresadas en el considerando “presentencialidad penal”; en especial, al no presentarse los extremos indicados al final del mismo. Se coincide con la opinión de la Sindicatura en cuanto a la cantidad de bolsas de cementos cuyo adeudo pudo

corroborarse y a su conversión de conformidad a lo expresado en el considerando “obligaciones pactadas cuyo crédito en dinero deba calcularse con relación al valor de la bolsa de cemento portland”. A los fines que hubiere lugar, se puntualiza que se trata de un contrato con prestaciones recíprocas pendientes que se encontraba vigente al tiempo de la presentación concursal de la deudora y que no fue continuado. Los 30 días desde la apertura del concurso preventivo de la deudora se cumplieron el 20/08/2024 y con posterioridad a esa fecha la acreedora se insinuó en el pasivo solicitando la restitución de lo abonado. Cabe entender entonces, que en ese contexto, un pedido verificadorio de ese tenor opera como resolutorio del vínculo contractual habido entre las partes.

**CRÉDITO N° 04 (N° 03) - BLANQUER, MARIELA DE LOS ÁNGELES**, como **quirografario**, por la suma de **\$2.035.043,97** (incluye arancel);

**CRÉDITO N° 13 (N° 12) - MONTENEGRO, ALICIA ISABEL**, como **quirografario**, por la suma de **\$4.424.415,55** (incluye arancel); y

**CRÉDITO N° 15 (N° 14) - RENON, KARINA IVANNA**, como **quirografario**, por la suma de **\$8.532.701,84** (incluye arancel): en todos estos casos, en coincidencia con la opinión de la Sindicatura, con más los intereses solicitados de acuerdo al criterio plasmado en el considerando “tasa de interés moratorio aplicable”.

**CRÉDITO N° 02 (N° 01) - AGÜERO, GRISELDA VANINA**, como **quirografario**, por la suma de **\$27.353.946,17** (incluye arancel, por 3.127 bolsas de cemento): la observación formulada debe rechazarse por las razones expresadas en el considerando “presentencialidad penal”; en especial, al no presentarse los extremos indicados al final del mismo. La observación fundada en el art. 772, CCCN, también debe desestimarse. De la documentación adjuntada surge que la concursada (tanto en el contrato cuyas cláusulas predisuestas ella misma elaboró, como en sus registros) concibió a la obligación de que se trata como una obligación de valor; lo cual tiene sentido a fin de que los pagos que periódicamente debía hacer el cocontratante *in bonis* fueran actualizándose automáticamente. Lo que no luce

justificado es que cuando la concursada cobró lo abonado lo hizo como una obligación de valor, pero a la hora de tener que restituirlo pretenda hacerlo como una dineraria. Lo dispuesto en el art. 772, CCCN, contraría abiertamente lo previsto por el art. 37, LDC, debiendo prevalecer ésta última norma (art. 1095, CCCN) por ser especial y de orden público (art. 65, LDC). En lo demás, se coincide con la opinión de la Sindicatura; en especial, en cuanto a la aplicación del art. 19, LCQ, y al valor de conversión de la obligación a moneda de curso legal, de conformidad a lo expresado en el considerando “obligaciones pactadas cuyo crédito en dinero deba calcularse con relación al valor de la bolsa de cemento portland”.

**CRÉDITO N° 05 (N° 04) - BUSTAMANTE, MANUEL ALEJANDRO y POCHETTINO, MACARENA**, como **quirografario**, por la suma de **\$18.780.449,04** (en disidencia parcial con la Sindicatura, por 2.149,11 bolsas de cemento, en el límite de lo pedido, puesto que 4.050 bolsas de cemento por la reserva del lote fueron reconocidas en el pasivo de Khaliq Anwar S.R.L.): pese a lo manifestado por la concursada, la extinción del vínculo contractual no puede ser imputada a la cocontratante *in bonis*. En efecto, la concursada no acreditó que el contrato haya sido resuelto con anterioridad a la presentación concursal por una causa imputable a la cocontratante *in bonis*. Se trata entonces, de un contrato con prestaciones recíprocas pendientes que se encontraba vigente al tiempo de la presentación concursal de la deudora y que no fue continuado. Los 30 días desde la apertura del concurso preventivo de la deudora se cumplieron el 20/08/2024 y con posterioridad a esa fecha la acreedora se insinuó en el pasivo solicitando la restitución de lo abonado. Cabe entender que el contrato ha sido resuelto por la cocontratante *in bonis* por la causal legal que autoriza el art. 20, LCQ. Estamos frente a una relación de consumo, y la cláusula contractual invocada por la concursada en su observación ha sido confeccionada unilateralmente por el proveedor. Desde esta perspectiva, se desnaturaliza su obligación restitutoria generando un desequilibrio prestacional que contraría lo dispuesto en el art. 37, LDC, al otorgarle al proveedor una ventaja injustificada. Tal cláusula que consagra una restitución parcial de lo

percibido, cuando –como es del caso- la resolución del vínculo contractual obedece a una causal legal no imputable a la acreedora, resulta abusiva, por lo cual debe considerarse a la misma como no convenida (conf. 22, LCQ, art. 37, LDC, y art. 1122, inc. b, CCCN). En orden a ello, se desestima la observación formulada disponiendo el reconocimiento de lo que el acreedor abonó (art. 1080, CCCN). Por otra parte, la observación fundada en el art. 772, CCCN, también debe desestimarse. De la documentación adjuntada surge que la concursada (tanto en el contrato cuyas cláusulas predisuestas ella misma elaboró, como en sus registros) concibió a la obligación de que se trata como una obligación de valor; lo cual tiene sentido a fin de que los pagos que periódicamente debía hacer el cocontratante *in bonis* fueran actualizándose automáticamente. Lo que no luce justificado es que cuando la concursada cobró lo abonado lo hizo como una obligación de valor, pero a la hora de tener que restituirlo pretenda hacerlo como una dineraria. Lo dispuesto en el art. 772, CCCN, contraría abiertamente lo previsto por el art. 37, LDC, debiendo prevalecer ésta última norma (art. 1095, CCCN) por ser especial y de orden público (art. 65, LDC). Se coincide con la opinión de la Sindicatura en cuanto a la aplicación del art. 19, LCQ, y al valor de conversión de la obligación a moneda de curso legal, de conformidad a lo expresado en el considerando “obligaciones pactadas cuyo crédito en dinero deba calcularse con relación al valor de la bolsa de cemento portland”.

**CRÉDITO N° 06 (N° 05) - GEREDUS, FEDERICO MARTIN**, como **quirografario**, por la suma de **\$15.075.652,67** (incluye arancel, por 1.722,05 bolsas de cemento): la observación debe ser desestimada. Si bien es cierto que el insinuante no ha presentado su pedido formal de verificación de acuerdo a lo establecido por el art. 32, LCQ, tal demérito no es insubsanable y con la información que consta en el formulario google y la documentación acompañada se suple dicha cuestión. Al respecto, resulta aplicable lo dispuesto en el considerando “flexibilización en la apreciación de los requisitos formales previstos por el art. 32, LCQ, con relación a acreedores-consumidores”. Se coincide con la interpretación de la Sindicatura en

cuanto a lo que ha sido pedido y a todo lo demás.

**CRÉDITO N° 08 (N° 07) - JUÁREZ, BLANCA PATRICIA**, como **quirografario**, por la suma de **\$21.132.150,45** (incluye arancel, por 2.415,22 bolsas de cemento abonadas hasta la fecha de la presentación concursal): en lo que se refiere a la obligación de hacer o de dar reclamada se dirá que al tratarse de una obligación no dineraria, rige plenamente el art. 19, LCQ, que impone la conversión de ella, de manera definitiva, a moneda de curso legal. Lo abonado debe ser convertido de conformidad a lo expresado en el considerando “obligaciones pactadas cuyo crédito en dinero deba calcularse con relación al valor de la bolsa de cemento portland”.

**CRÉDITO N° 17 - FUNES, DARIO ANDRES**, como **quirografario** por la suma de **\$9.806.210,54** (incluye arancel, por 1.119,05 bolsas de cemento por el contrato de obra; crédito al que la Sindicatura involuntariamente le omitió formar legajo y cuya documentación se encuentra en el legajo obrante en el concurso preventivo de Conoc S.R.L.: n° 106 de devolución de dinero, según la numeración efectuada por la Sindicatura): la observación formulada por Conoc S.R.L. debe ser desestimada. Si bien es cierto que el insinuante no ha presentado un pedido formal de verificación de acuerdo a lo establecido por el art. 32, LCQ, tal demérito no es insubsanable y con la información que consta en el formulario google y la documentación acompañada se suple dicha cuestión. Al respecto, resulta aplicable lo dispuesto en el considerando “flexibilización en la apreciación de los requisitos formales previstos por el art. 32, LCQ, con relación a acreedores-consumidores”.

Se disiente, a su vez, con el dictamen de la Sindicatura, toda vez que del contrato de obra surge que el insinuante es comitente co-titular y con la documentación acompañada se acredita el pago de las bolsas de cemento reconocidas, las que son convertidas a moneda de curso legal conforme al criterio plasmado en el considerando “obligaciones pactadas cuyo crédito en dinero deba calcularse con relación al valor de la bolsa de cemento portland”.

## **FISCALES**

**CRÉDITO N° 18 (N° 01) - DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS de la PROVINCIA DE CÓRDOBA: con privilegio general**, por la suma de **\$8.007,94**; **privilegio general** de manera **condicional** por la suma de **\$120.753,91**; como **quirografario**, por la suma de **\$38.141,52**; y como **quirografario**, de manera **condicional**, por la suma de **\$11.027,68**: en lo que se refiere al concepto peticionado por IIBB, se advierte que, con el certificado de inscripción glosado al legajo individual respectivo, se ha acreditado que la concursada está inscripta en ese tributo bajo el n° 287244592. Asimismo, en lo que a la deuda en sede administrativa se refiere, de dicho informe surge la documental que acredita la existencia, legitimidad de la causa de la obligación, la cuantía y la categoría reclamada. En consecuencia, se coincide con el informe de la Sindicatura en este aspecto, por lo que corresponde reconocer lo peticionado por los siguientes conceptos: deuda administrativa, por \$8.007,94 con privilegio general y \$6.224,75 como quirografario (períodos 07 y 08/2023).

En lo que hace a la deuda en gestión administrativa, cuya liquidación opera como pago a cuenta, diré que el art. 248, CTP (ley 6006; t.o. Dec. 550/2023), dispone que por los períodos fiscales y/o anticipos o saldos para los cuales el contribuyente o responsable no hubiere presentado las declaraciones juradas (como es del caso), la DGR puede liquidar y exigir el pago a cuenta de los importes que en definitiva les corresponda abonar, en concepto de impuesto o anticipo y sus recargos e intereses, resultante de aplicar el mecanismo establecido en el art. 250, CTP, que autoriza a practicarla por una suma equivalente a la de cualquier año o mes declarado o determinado por la DGR que no esté prescripto. Ahora bien, el art. 250, CTP, establece además que si dentro del término de 10 días siguientes a la notificación de la liquidación no se presenta la DDJJ por los períodos comprendidos en aquélla, el pago de los importes establecidos podrá ser requerido judicialmente. Es decir, que la notificación y el transcurso del plazo legal resultan esenciales para la exigibilidad de ese pago a cuenta.

En este punto, me referiré solo a la notificación de la concursada que ha sido acompañada, la que cuenta con una constancia de notificación al domicilio fiscal electrónico de fecha

22/10/2024. Es cierto que esa notificación se practicó luego de la presentación del concurso (11/06/2024). Sin embargo, tal circunstancia –como ya expresé- no le impide a la concursada presentar las DDJJ por los períodos de que se trata ni cuestionar administrativamente el pago a cuenta liquidado, desde que conserva plena legitimación procesal para ello. Al estar a las constancias del legajo de verificación respectivo, el plazo de cinco días venció sin que la hoy concursada presentase las DDJJ peticionadas por la DGR; lo cual torna exigible el importe liquidado como pago a cuenta por la insinuante. Asimismo, también lucen acreditados los elementos que permiten corroborar los montos de los períodos base tomados y la corrección de los cálculos consignados en la liquidación acompañada por la insinuante. Sin embargo, no hay que olvidar que de lo que se trata en el presente es de un pago a cuenta, por lo que no es posible soslayar lo dispuesto por el art. 186, CTP. Esa norma establece que en los juicios concursales, cuando para la determinación de la deuda tributaria se aplique lo dispuesto en los arts. 248 y 249, CTP (como es del caso), la DGR deberá realizar, “(...) *respecto a los montos liquidados conforme a los artículos citados, el proceso de determinación de oficio referido en el primero y segundo párrafo del presente, sin perjuicio del derecho a reclamar sin costas, la diferencia que pudiese surgir de la verificación de los hechos imponderables. (...)*” (el destacado me pertenece). Esa determinación –en cuyo marco procedimental la deudora deberá ejercer su derecho de defensa- no luce que haya tenido o que esté teniendo lugar. Hasta que ello ocurra y cuente con una resolución firme, esta porción de la acreencia será reconocida como condicional (condición suspensiva) por la suma de \$120.753,91 con privilegio general y de \$11.027,68 como quirografario.

Queda por analizar la procedencia de los montos reclamados que tiene causa en multas en el incumplimiento a los deberes formales conforme a lo estipulado en la legislación tributaria (art. 49, inc. 2, CTP). En relación a estas porciones de la acreencia el suscripto coincide parcialmente con el informe de la Sindicatura en cuanto a que con la documental acompañada se acredita la causa de la obligación, cuantía y categoría reclamada. Ya que respecto de los

periodos 2024/04 y 05, ambas por \$4.000, atento a haber operado el hecho imponible con anterioridad a la fecha de presentación concursal (11/06/2024), corresponden que sean incluidas.

**Vigésimo segundo:** Créditos inadmisibles. Los pedidos vericatorios mencionadas a continuación deben ser, total o parcialmente, declaradas **inadmisibles** por las argumentaciones que se desarrollan:

**CRÉDITO N° 01 (N° 01) - LOPUMO, MARTA ELIDA y SANCHEZ, RAUL OSCAR,** como **quirografario**, por la **obligación de hacer (escrituración) del lote 7, PH 1, de la manzana 153, del barrio Tierra Colonial II,** de Colonia Tirolesa (ver también lo resuelto en el crédito n° 229-a en el expediente de Khaliq Anwar S.R.L.): no siendo esta concursada la titular registral del macrolote donde se ubica el lote cuya escrituración se pretende, el pedido resulta improcedente.

**CRÉDITO N° 02 (N° 01) - AGÜERO, GRISELDA VANINA,** como **quirografario**, por la suma de **\$1.755.153,83;**

**CRÉDITO N° 03 (N° 02) - ARAMAYO, ARIEL EDUARDO,** como **quirografario**, por la suma de **\$2.508.320,82;**

**CRÉDITO N° 04 (N° 03) - BLANQUER, MARIELA DE LOS ÁNGELES,** como **quirografario**, por la suma de **\$1.718.540,00;**

**CRÉDITO N° 05 (N° 04) - BUSTAMANTE, MANUEL ALEJANDRO y POCHETTINO, MACARENA,** como **quirografario**, por la suma de **\$35.391.775,55** (por una parte, por exceso en el valor de la bolsa de cemento; y en lo que hace a la reserva de lote, por haber sido contratada con Khaliq Anwar S.R.L., en cuyo pasivo es analizada);

**CRÉDITO N° 06 (N° 05) - GEREDUS, FEDERICO MARTIN,** como **quirografario**, por la suma de **\$2.523.686,87;**

**CRÉDITO N° 09 (N° 08) - LOPEZ, LUCAS ANDRES y ROMERO, ROMINA GISEL,** como **quirografario**, por la suma de **\$603.114,64;**

**CRÉDITO N° 13 (N° 12) - MONTENEGRO, ALICIA ISABEL**, como **quirografario**, por la suma de **\$69.614,29**;

**CRÉDITO N° 14 (N° 13) - PIZARRO, NAZARENO ELÍAS**, como **quirografario**, por la suma de **\$3.984.947,94**;

**CRÉDITO N° 15 (N° 14) - RENON, KARINA IVANNA**, como **quirografario**, por la suma de **\$1.228.171,21**; y

**CRÉDITO N° 16 (N° 15) - SORIA, MAURO EMANUEL**, como **quirografario**, por la suma de **\$707.099,23**: en todos estos casos, por exceso en la petición en función de lo que ha sido reconocido a favor del acreedor.

**Vigésimo tercero:** No tratables. Cabe señalar que los siguientes créditos no deben ser tratados en este expediente en función de lo que se expresa a continuación:

**CRÉDITO N° 07 (N° 06) - GIMÉNEZ, BIBIANA ALEJANDRA**: toda vez que la acreedora solicitó su verificación en el pasivo de otro deudor y la Sindicatura, en base a la documentación presentada (no al pedido formulado), entendió que esta solicitud debía ser tratada aquí; lo cual no se comparte. Véase su análisis como crédito n° 635 del pasivo de Conoc S.R.L.

**CRÉDITO N° 10 (N° 09) - LOPEZ, LUCAS GONZALO**: toda vez que el acreedor solicitó la verificación en el expediente genérico del agrupamiento y la Sindicatura interpretó que debía ser analizado acá. No se comparte ese parecer, desde que de la documental acompañada surge que es un crédito que integra el pasivo de Khaliq Anwar S.R.L. Véase su análisis como crédito n° 623 del pasivo de Khaliq Anwar S.R.L.

**CRÉDITO N° 12 (N° 11) - MAIDANA, DARIO MARIO**: habida cuenta que la demanda verificatoria ha sido articulada para el concurso preventivo de Khaliq Anwar S.R.L. y la acreencia ha sido tratada allí (véase el crédito n° 500 de Khaliq Anwar S.R.L.).

Por todo ello, en definitiva;

**SE RESUELVE: I) Declarar **verificado**, como **quirografario**, el siguiente crédito:**

N° 11 (N° 10) - LOPEZ, SONIA GENARA: \$3.029.937,81.

**II) Declarar admisible, con privilegio general, el siguiente crédito:**

N° 18 (N° 01) - DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS de la PROVINCIA DE CÓRDOBA:  
\$8.007,94.

**III) Declarar admisible, con privilegio general, de manera condicional, el siguiente crédito:**

N° 18 (N° 01) - DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS de la PROVINCIA DE CÓRDOBA:  
\$120.753,91.

**IV) Declarar admisible, como quirografario, los siguientes créditos:**

N° 02 (N° 01) - AGÜERO, GRISELDA VANINA: \$27.353.946,17.

N° 03 (N° 02) - ARAMAYO, ARIEL EDUARDO: \$39.079.984,18.

N° 04 (N° 03) - BLANQUER, MARIELA DE LOS ÁNGELES: \$2.035.043,97.

N° 05 (N° 04) - BUSTAMANTE, MANUEL ALEJANDRO y POCHETTINO,  
MACARENA: \$18.780.449,04.

N° 06 (N° 05) - GEREDUS, FEDERICO MARTIN: \$15.075.652,67.

N° 08 (N° 07) - JUÁREZ, BLANCA PATRICIA: \$21.132.150,45.

N° 09 (N° 08) - LOPEZ, LUCAS ANDRÉS y ROMERO, ROMINA GISEL: \$9.134.085,36.

N° 13 (N° 12) - MONTENEGRO, ALICIA ISABEL: \$4.424.415,55.

N° 14 (N° 13) - PIZARRO, NAZARENO ELÍAS: \$24.319.492,15.

N° 15 (N° 14) - RENON, KARINA IVANNA: \$8.532.701,84.

N° 16 (N° 15) - SORIA, MAURO EMANUEL: \$9.381.645,48.

N° 17 - FUNES, DARIO ANDRES: \$9.806.210,54.

N° 18 (N° 01) - DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS de la PROVINCIA DE CÓRDOBA:  
\$38.141,52.

**V) Declarar admisible, como quirografario, de manera condicional, el siguiente crédito:**

N° 18 (N° 01) - DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS de la PROVINCIA DE CÓRDOBA:  
\$11.027,68.

**VI) Declarar inadmisibles los siguientes créditos:**

N° 01 (N° 01) - LOPUMO, MARTA ELIDA y SÁNCHEZ, RAÚL OSCAR: obligación de hacer (escrituración) del lote 7, PH 1, de la manzana 153, del barrio Tierra Colonial II, de Colonia Tirolesa.

N° 02 (N° 01) - AGÜERO, GRISELDA VANINA: \$1.755.153,83.

N° 03 (N° 02) - ARAMAYO, ARIEL EDUARDO: \$2.508.320,82.

N° 04 (N° 03) - BLANQUER, MARIELA DE LOS ÁNGELES: \$1.718.540,00.

N° 05 (N° 04) - BUSTAMANTE, MANUEL ALEJANDRO y POCHETTINO, MACARENA: \$35.391.775,55.

N° 06 (N° 05) - GEREDUS, FEDERICO MARTIN: \$2.523.686,87.

N° 09 (N° 08) - LOPEZ, LUCAS ANDRÉS y ROMERO, ROMINA GISEL: \$603.114,64.

N° 13 (N° 12) - MONTENEGRO, ALICIA ISABEL: \$69.614,29.

N° 14 (N° 13) - PIZARRO, NAZARENO ELÍAS: \$3.984.947,94.

N° 15 (N° 14) - RENON, KARINA IVANNA: \$1.228.171,21.

N° 16 (N° 15) - SORIA, MAURO EMANUEL: \$707.099,23.

**VII) Declarar que sobre los siguientes créditos no corresponde que me expidaen este expediente:**

N° 07 (N° 06) - GIMÉNEZ, BIBIANA ALEJANDRA.

N° 10 (N° 09) - LOPEZ, LUCAS GONZALO.

N° 12 (N° 11) - MAIDANA, DARIO MARIO.

Protocolícese, agréguese copia y hágase saber.

Texto Firmado digitalmente por:

**DRACICH LOZA Oscar Lucas**

JUEZ/A DE 1RA. INSTANCIA

Fecha: 2026.03.13