



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

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

Protocolo de Sentencias

Nº Resolución: 11

Año: 2026 Tomo: 2 Folio: 346-369

EXPEDIENTE SAC: **12904879 - OCAÑA, VERONICA INES - CONCURSO DE AGRUPAMIENTO**

PROTOCOLO DE SENTENCIAS. NÚMERO: 11 DEL 13/03/2026

SENTENCIA NUMERO: 11. CORDOBA, 13/03/2026.

Y VISTOS: Estos autos caratulados “**OCAÑA, VERÓNICA INÉS – CONCURSO DE AGRUPAMIENTO**” (**EXPTE. n° 12904879**), 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 i n g r e s a n d o d i r e c t a m e n t e a l s i g u i e n t e l i n k : <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 materialmente incompetente). 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: honorarios; escrituración – Tierra Colonial I; escrituración - Los Aromos; escrituración – Villa Catalina; devolución de dinero; fiscales y bancos; y laborales.

A su vez, dentro de cada uno de esos grupos, han sido tratados primero los créditos que 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 inadmisibile, 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 pretensos acreedores que revistan el carácter de consumidores.

En función de ello, se dispone lo siguiente a la hora de analizar las insinuaciones verificadorias; 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 decida 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 fori* que 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 peticionado; 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 06/05/2024 (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 06/05/2024, 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.° 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 (06/05/2024) 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 (06/05/2024). En caso contrario, la conversión deberá ajustarse al valor vigente al día de la presentación concursal (06/05/2024).

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 (06/05/2024) 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 (06/05/2024).

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 (06/05/2024).

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://datoestadistica.cba.gov.ar/dataset/sector-construccion>) para la bolsa de cemento portland (código 1015); que a mayo de 2024 ascendía a \$8.532,06.

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 conversión de la quiebra en concurso preventivo, conforme al art. 19, LCQ; 06/05/2024) 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 06/05/2024 (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.^a 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*

restringido 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, 2º 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 **06/05/2026**; 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:

HONORARIOS

CRÉDITO N° 02 (N° 02) - JAUNIN, ESMERALDA MAGALI y CARENA, GUILLERMO JOSÉ, como **quirografario**, por la suma de **\$7.045.158,65** (incluye arancel) y de manera **condicional**, por la suma de **\$736.890,16** (solo a favor del Dr. Carena) (deuda solidaria con Khaliq Anwar S.R.L.).

FISCALES y OTROS

CRÉDITO N° 13 (N° 01) - ARCA (AGENCIA DE RECAUDACIÓN Y CONTROL ADUANERO), con **privilegio general**, por la suma de **\$3.381.125,65** (incluye arancel), y como **quirografario**, por la suma de **\$671.477,57**;

CRÉDITO N° 14 (N° 02) – COOPERATIVA DE PROVISIÓN DE SERVICIOS ELÉCTRICOS Y PÚBLICOS COLONIA TIROLESA LTDA., como **quirografario**, por la suma de **\$64.100,95** (\$63.464,15 de capital y \$636,80 en concepto de intereses, en el límite de lo pedido); y

CRÉDITO N° 15 (N° 03) - DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA, con **privilegio especial**, por la suma de **\$1.044.838,34**(incluye arancel; privilegio que recae sobre los dominios NKY 251: \$102.538,71 (Deuda Administrativa \$53.563,73 y Deuda Judicial \$48.974,98); Dominio PKB 544: \$151.317,33 (Deuda Administrativa \$113.554,17 y Deuda Judicial: \$37.763,16); dominio AA 447 LJ: \$519.962,34

(deuda administrativa \$414.420,31 y deuda judicial \$105.542,03); Dominio AE 516 BA: \$195.694,52 (deuda administrativa \$137.037,30 y deuda judicial \$58.657,22) y Dominio AA 771 DJ: \$48.168,32 (deuda judicial)), y como **quirografario**, por la suma de **\$1.126.318,09**.

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

HONORARIOS

CRÉDITO N° 01 (N° 01) - CONCI, RAUL MARCELO, conprivilegio general, por la suma de **\$3.113.511,57** (incluye ? de arancel): cabe hacer presente que el pedido analizado obedece a una presentación global que se insinúa en contra de varios obligados; a saber: Conoc S.R.L, Ezequiel Aurelio Ocaña y Verónica Inés Ocaña. Trataré aquí lo que se relaciona con esta concursada.

A) “Ferreyra, Fernando Matías c/ Conoc S.R.L. y otros – Ordinario – Despido – Expte. 9965794”. Para ser obligado por honorarios se requiere: o ser condenado en costas o ser comitente. A la luz de la documentación adjuntada a este pedido de verificación, se tiene que aquí aconteció lo primero, aunque no se acreditó la firmeza de esa condena en costas. No obstante ello, dado que el expediente se encuentra radicado en el Tribunal por efecto del fuero de atracción y efectuada la consulta en el SACM, ha podido corroborarse que en el expediente citado, por Sentencia nro. 268, del 18/10/22, se homologa el acuerdo arribado, imponiendo las costas del acuerdo a Conoc SRL, Ezequiel Aurelio Ocaña y Verónica Inés Ocaña, regulando los honorarios del Dr. Conci en \$100.000, lo que se encuentra firme. Iniciada la ejecución, se dicta el Auto nro. 12, del 13/2/23, que fue adjuntado y se regula por las tareas de ejecución la suma de \$37.776,03. Coincidiendo con el funcionario concursal, corresponde el reajuste de intereses dado que se calculan intereses posconcursoales. En relación a la cuantía, se coincide con el dictamen de la Sindicatura en cuanto a que corresponde admitir la suma de \$172.642,68. En relación a la fecha de cálculo de los intereses, el inicio del cómputo debe realizarse desde el día siguiente de la última actualización (23/06/23), y no desde la fecha del

dictado del proveído (20/10/23). Así, efectuados los cálculos aritméticos se arriba a la suma de \$224.731,63 en concepto de intereses, que se adiciona al capital reconocido, correspondiendo reconocer esta porción de la acreencia por la suma de \$397.374,31, con privilegio general (art. 246, inc. 1, de la LCQ).

B) “Cáceres, Oscar Antonio c/ Conoc S.R.L. y otros – Ordinario – Despido – Expte. 10493675”: de la documental adjuntada, surge que las costas se impusieron a Verónica Inés Ocaña. Se coincide con lo aconsejado por la Sindicatura.

C) “Municipalidad de Colonia Tirolesa c/ Conoc S.R.L. – Ejecutivo Fiscal – Expte. 11428321”: de la documental adjuntada surge que el juicio fue promovido solo en contra de Conoc S.R.L. y que las costas se impusieron a ésta, por lo que no corresponde aquí su análisis.

Finalmente, en cuanto al arancel verificadorio, se tiene que el insinuante abonó un solo arancel para tres pedidos de verificación que fueron efectuados en una misma solicitud (\$23.431,50). Siendo ello así, corresponde adicionar aquí solo el tercio del arancel (\$7.810,50).

ESCRITURACIÓN - TIERRA COLONIAL I

CRÉDITO N° 04 (N° 01) - GRILLO, JUAN DANIEL y BRIZUELA CALICCIOTTI, KARINA GABRIELA, como **quirografario**, por la suma de **\$7.753.424,95**, y de manera **condicional**, por la suma de **\$50.279.295,81**; y

CRÉDITO N° 05 (N° 02) - GRILLO, WALTER HUMBERTO, como **quirografario**, de manera **condicional**, por la suma de **\$35.237.712,24**: en ambos casos, en coincidencia con el dictamen de la Sindicatura. Se comparte además, lo expresado en cuanto al crédito por la fianza comprometida por la deudora y a lo condicional, aunque bajo condición suspensiva, para el caso de que la escrituración principal se torne física o jurídicamente de imposible cumplimiento.

ESCRITURACIÓN - LOS AROMOS

CRÉDITO N° 06 (N° 01) - ALMANZA, GABRIELA, como **quirografario**, de manera

condicional, por la suma de **u\$s 59.068,96**: en total coincidencia con la Sindicatura en función de lo dispuesto por el art. 1574, CCCN. En consecuencia, el pedido debe prosperar, pero de manera condicional, sujeto a la condición suspensiva de que la escrituración se torne física o jurídicamente de imposible cumplimiento.

ESCRITURACIÓN - VILLA CATALINA

CRÉDITO N° 08 (N° 01) – ACOSTA, MARIA FERNANDA, con **privilegio especial** (bien asiento del privilegio: rodado Dominio AA 447 LJ), por la suma de **\$2.000.000,00**: con la documental acompañada (en especial: obligación garantizada e inscripción de la garantía real prendaria) se acredita la causa del crédito garantizado y la garantía real que aquí se verifica. En tal sentido, se coincide en su totalidad con la Sindicatura.

CRÉDITO N° 09 (N° 02) - BEVAN, ELIZABETH KARIN, como **quirografario**, por la suma de **\$76.071.659,26**: de manera preliminar cabe aclarar que la concursada se constituyó en fiadora, lisa y llana, y principal pagadora de todas las obligaciones emergentes entre la aquí insinuante y la concursada Khaliq Anwar S.R.L. (conf. cláusula cuarta de la “adenda del acuerdo de prórroga de entrega – modificación de ubicación del desarrollo urbanístico de fecha 22/07/2022” del programa CoNoc Habitar celebrado con fecha 30/01/20218), por lo que corresponde considerarla como co-deudora solidaria a los fines de analizar el crédito y su eventual ingreso a su pasivo concursal.

Se disiente con el dictamen sindical y con la observación formulada por Esteves, debido a que la insinuante no solicitó escrituración.

El pedido principal de verificación, de una obligación de hacer consistente en la construcción de la vivienda en los términos acordados contractualmente con la concursada, debe ser rechazado. La única parte del polo obligacional que tiene legitimación activa para solicitar autorización judicial para continuar el contrato es la concursada y no lo ha hecho (art. 20, LCQ). Siendo ello así, y al tratarse (lo reclamado de manera principal) 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. 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 -en subsidio- la restitución de lo abonado. Ante la imposibilidad de reconocer la obligación de hacer (construcción) peticionada, el pedido verificadorio subsidiario de restitución de todo lo abonado opera -en este contexto- como resolutorio del vínculo contractual habido entre las partes; lo que a tenor del art. 20, LCQ, si es posible para el acreedor. Ahora bien, con la documental acompañada se encuentra debidamente acreditada la causa de la obligación y la cancelación de, por un lado, la cantidad de 5.347,30 bolsas de cemento; y por el otro, de 1.175,76 bolsas de cemento. Por otro lado, no surge de la documental obrante en el informe individual cláusula alguna que permita acreditar que el valor del metro cuadrado de la mejora pactada por las partes haya sido 47,87 bolsas de cemento, por lo que corresponde rechazar la suma restante peticionada de 649,59 bolsas de cemento (para llegar a los 1.825,35 peticionados). Lo estimado en concepto de valor del terreno no puede ser reconocido en el acotado marco de esta etapa de verificación tempestiva. Ello es así por cuanto en la cláusula cuarta de la adenda del acuerdo de prórroga de entrega (modificación de ubicación del desarrollo urbanístico de fecha 22/07/2022), del 12/05/2023, se pactó que “(...) *el VALOR A RESTITUIR es el EQUIVALENTE al VALOR TOTAL DEL TERRENO de cuatrocientos metros cuadrados (400 m2), con títulos perfectos (...), valores que serán determinados a la fecha de efectuarse dicha restitución y pago, según sendas tasaciones promedio realizadas por dos inmobiliarias (...)*”. A ello se agrega, que en el contrato inicial (cláusula 22) se estableció la forma de determinar el valor del lote según la ubicación del emprendimiento, pero en ese instrumento no figuran ni los emprendimientos sitios en Villa Parque Santa Ana (ubicación originaria), ni en Río Ceballos (ubicación de Villa Catalina, por cambio de lote); de donde, no se cuentan con elementos suficientes para

determinar que lo estimado por la insinuante sea correcto. Lo hasta aquí reconocido totaliza la cantidad de 6.523,06 bolsas de cemento, las que conforme a lo establecido por el art. 19, LCQ, deben ser convertidas a moneda de curso legal conforme el criterio expresado en el considerando “obligaciones pactadas cuyo crédito en dinero deba calcularse con relación al valor de la bolsa de cemento portland”. Practicados los cálculos aritméticos pertinentes, se arriba a la suma de \$55.655.139,30 Sobre ese importe cabe calcular el 30% reclamado y pactado en concepto de cláusula punitoria imputable a los daños y perjuicios sufridos por la insinuante hasta la resolución contractual (ver cláusula cuarta de la adenda del acuerdo de prórroga de entrega [modificación de ubicación del desarrollo urbanístico de fecha 22/07/2022], del 12/05/2023), lo que arroja la suma de \$16.696.541,80. La compensación económica peticionada y pactada en la cláusula segunda de la adenda del acuerdo de prórroga de entrega [modificación de ubicación del desarrollo urbanístico de fecha 22/07/2022], del 12/05/2023 (2 bolsas de cemento portland por cada día de atraso), es procedente, pero desde el 01/10/2023 y hasta la presentación en concurso (06/05/2024) y no como fue pedido hasta octubre de 2024. Entre ambas fechas existen 218 días, por lo que este concepto se reconoce por la cantidad de 436 bolsas de cemento, que -convertidas a moneda de curso legal- ascienden a la suma de \$3.719.978,16. No corresponde reconocer intereses por cuanto el valor de las bolsas de cemento ha sido convertido a la fecha de la presentación concursal (06/05/2024) y a partir de allí el curso de los intereses se encuentra suspendido (art. 19, LCQ).

DEVOLUCIÓN DE DINERO

CRÉDITO N° 10 (N° 01) - CONSTRUAL S.A., como quirografario, por la suma de u\$s 2.772.947,37 (art. 19, LCQ: \$4.201.015.265,55) y \$27.758,00 (arancel): se coincide plenamente con la Sindicatura en cuanto a la procedencia de la deuda reclamada en dólares, cuyos intereses se calculan conforme a lo expresado en el considerando “tasa de interés moratorio aplicable”. A su vez, su conversión a moneda de curso legal se efectúa conforme al criterio plasmado en el considerando “conversión de acreencias en moneda extranjera a

moneda de curso legal”.

CRÉDITO N° 11 (N° 02) - GOLBERT, GUILLERMO PABLO, como **quiروفafario**, por la suma de **\$25.690.423,68**: en coincidencia con la opinión de la Sindicatura; sobre todo, 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° 12 (N° 03) - GARBINO, SELVA ANAHI, como **quiروفafario**, por la suma de **\$15.977.831,53** (incluye arancel, recalculado en cuanto al capital del daño punitivo, el que no lleva intereses; deuda solidaria con Khaliq Anwar S.R.L.): en coincidencia con la opinión de la Sindicatura, salvo en lo que hace a la multa civil del art. 52 *bis*, LDC, la cual se gradúa de acuerdo a lo establecido en el considerando “multa civil del art. 52 *bis*, ley 24240”.

LABORALES

CRÉDITO N° 16 (N° 01) - EYNARD, GABRIEL, con **privilegio especial y general**, por la suma de **\$5.800.352,57**; y con **privilegio general**, la suma de **\$12.971.015,43**: del pedido se tiene que el insinuante solicitó la verificación de un crédito de naturaleza laboral. A fin de acreditar la causa, acompañó —como título verificadorio— la sentencia laboral N° 265, de fecha 21/08/2024, con constancia de firmeza, dictada por el Juzgado de Conciliación y Trabajo de la ciudad de Córdoba, 3ª Nominación, Secretaría N° 5. Se encuentra así acreditada la causa en los términos del art. 32, LCQ.

Tal como lo expuso la Sindicatura, del pronunciamiento firme acompañado surge una condena dineraria a favor del insinuante por rubros indemnizatorios y remuneratorios (indemnización por despido; sustitutiva de preaviso e integración del mes de despido; SAC; vacaciones; haberes adeudados), así como por sanciones pecuniarias previstas en leyes especiales (leyes 24013 y 25323), todo lo cual —según la liquidación practicada por el órgano concursal— asciende, en concepto de capital, a la suma de \$7.031.718,50, que corresponde admitir. En cuanto a la graduación, se comparte la imputación efectuada por la Sindicatura

respecto de cada rubro y su incidencia en privilegio general y especial, a cuyos términos me remito en honor a la brevedad.

En materia de intereses, estimo correcto -a los fines de que en esta resolución el pasivo esté expresado a una misma fecha- liquidarlos solo hasta la fecha de la presentación concursal (06/05/2024), disponiéndose su recálculo. Ello, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 19, LCQ, en cuanto a los rubros laborales por los cuales los intereses continúan devengándose hasta su efectivo pago.

Practicado el recálculo, se tiene que, a la fecha de presentación concursal (06/05/2024), los intereses ascienden a \$11.739.649,50. En consecuencia, corresponde admitir con privilegio especial y general, la suma de \$5.800.352,57, y con privilegio general, la de \$12.971.015,43.

CRÉDITO N° 17 (N° 02) - FERREYRA, FERNANDO MATIAS, con privilegio especial y general, por la suma de \$872.652,45; y con privilegio general, por la suma de \$1.023.593,64: del pedido se tiene que el pretense acreedor solicitó la verificación de un crédito de naturaleza laboral. A los fines de acreditar la causa de su obligación acompañó como título verificadorio la Sentencia N° 268, del 18/10/2022, dictada en los autos "FERREYRA, FERNANDO MATIAS C/ CONOC S.R.L. Y OTROS - ORDINARIO – DESPIDO - Expte. 9965794", que tramitó ante la Excma. Sala 2 de la Cámara del Trabajo - Sec. 4 de la ciudad de Córdoba por medio del cual se homologó un acuerdo transaccional celebrado entre el insinuante por un lado, y la concursada, por el otro, dejándose constancia de que ciertos rubros reclamados fueron desistidos (cláusula primera del acuerdo). Asimismo, se precisó que no fueron objeto de desistimiento —y, por ende, integraron el acuerdo— los rubros correspondientes a fondo de cese laboral; vacaciones no gozadas; SAC; SAC proporcional del primer semestre de 2021; incremento solidario; haberes no abonados de diciembre de 2020, enero de 2021, febrero de 2021 y proporcional de marzo de 2021; e integración del mes de despido, pactándose por tales conceptos un monto único, total y definitivo de \$500.000, pagadero en 10 cuotas mensuales, iguales y consecutivas de \$50.000

cada una, con vencimiento del 10/10/2022 al 10/07/2023, mediante depósito judicial. Acompañó, además, decreto de fecha 20/10/2023 mediante el cual se aprobó la planilla de liquidación de capital e intereses desde el 11/12/2022 y hasta el 23/06/2023, arrojando una suma de \$823.840,39. Solicitó intereses desde el 24/06/2023 y hasta el 01/08/2024, ascendiendo su cálculo a \$1.249.999. En definitiva, solicitó \$2.073.840,38, con privilegio. Se coincide con el análisis de la Sindicatura, lo que se comparte en su plenitud. De la documental acompañada se encuentra debidamente acreditada la causa del crédito, así como su cuantía y privilegio. Ahora bien, cabe aclarar que en materia de intereses, estimo correcto - a los fines de que en esta resolución el pasivo esté expresado a una misma fecha- liquidarlos solo hasta la fecha de la presentación concursal (06/05/2024), disponiéndose su recálculo. Ello, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 19, LCQ, en cuanto a los rubros laborales por los cuales los intereses continúan devengándose hasta su efectivo pago. Efectuados los cálculos pertinentes, se arriba en concepto de intereses a la suma de \$1.072.405,70.

En consecuencia, y en concordancia con las proporciones sentadas por la Sindicatura y por las razones expuestas en su dictamen –al cual me remito- esta acreencia debe ser admitida con privilegio especial y general por la suma de \$872.652,45 y con privilegio general por la de \$1.023.593,64.

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) - CONCI, RAUL MARCELO, por la suma de **\$256.264,28**;

CRÉDITO N° 09 (N° 02) - BEVAN, ELIZABETH KARIN, como **quirografario**, por la suma de **\$56.872.867,44**;

CRÉDITO N° 10 (N° 01) - CONSTRUAL S.A., como **quirografario**, por la suma de **u\$s 39.500,92**;

CRÉDITO N° 11 (N° 02) - GOLBERT, GUILLERMO PABLO, como **quirografario**, por

la suma de **\$77.301.204,11** y la **obligación de hacer reclamada** (ésta última, por no ajustarse, tal y como fue solicitada, a lo dispuesto por el art. 19, LCQ); y

CRÉDITO N° 12 (N° 03) - GARBINO, SELVA ANAHI, como **quirografario**, por la suma de **\$5.901.975,31**: en todos estos casos, por no corresponder en función de lo que ha sido expresado y reconocido *supra* favor del acreedor.

CRÉDITO N° 07 (N° 02) - HEREDEROS DE CONSALVI, ELVIO, como **quirografario**, por la **obligación de hacer (escrituración) de los lotes 12 y 13, de la manzana 44, del B° Los Aromos (Complejo Lucas I)**, de Colonia Tirolesa, y **\$27.157,12** (arancel): en disidencia con la Sindicatura por cuanto el boleto de compraventa acompañado no luce suscripto por la vendedora y además, ella no es la titular dominial del inmueble sobre el que se asienta el desarrollo urbanístico del barrio Los Aromos de Colonia Tirolesa.

CRÉDITO N° 08 (N° 01) – ACOSTA, MARIA FERNANDA, como **quirografario**, por la **obligación de hacer (escrituración) del lote 49, manzana 27, de Villa Catalina** y las sumas de **\$3.666.921,01** (renta mensual compensatoria) y de **u\$s 91.666,00**: se coincide con la Sindicatura en tanto los elementos acompañados no resultan suficientes para situar a esta concursada en el polo pasivo de la relación obligacional, quien sólo responde hasta el límite de la garantía otorgada, la que *supra* fue reconocida.

Vigésimo tercero: Incompetencia material. Respecto de los siguientes créditos debe declararse la incompetencia material del suscripto para conocer en ellos en orden a los siguientes argumentos:

CRÉDITO N° 03 (N° 03) - MUSSO, PABLO: ingresando al análisis del crédito, vale aclarar que el peticionante se ha insinuado en el pasivo de tres concursados distintos (Conoc S.R.L., Khaliq Anwar S.R.L. y Verónica Inés Ocaña) a través de un único pedido que canalizó para el expediente de los cinco concursados agrupados (Expte. n° 12904178). Al tratarse, éste último, del expediente general de todos los concursados agrupados –y como se señaló oportunamente en la Sentencia n° 45, del 26/06/2024, dictada en el mismo- se analizará el pedido de

verificación de que se trata en su expediente respectivo (en el caso, en el de Verónica Inés Ocaña), y en lo que hace exclusivamente a los créditos pretendidos en contra de esa concursada.

En el caso, de todo lo que se pide en la demanda verificatoria, en contra de esta concursada se reclama lo proveniente de un juicio ejecutivo prendario (Expte. N° 13355758). Si bien la causa de la acreencia es preconcursal, al tratarse de un proceso excluido del fuero de atracción, el suscripto no puede invadir la competencia del juez civil que debe conocer en él. En consecuencia, el suscripto no resulta competente para determinar la condena en costas y efectuar la regulación peticionada y en orden a ello, no se puede ni reconocer ni rechazar esta porción de la acreencia. Será el Juez civil quien decidirá la condena en costas y regulará honorarios; regulación que una vez firme, constituirá título verificatorio para que el beneficiario ocurra –de estimarlo menester-, dentro de los 6 meses desde la firmeza (art. 56, LCQ), por la vía incidental de una verificación no tardía para insinuarse en el pasivo concursal.

Por todo ello, en definitiva;

SE RESUELVE: I) Declarar **verificado, con **privilegio especial**, el siguiente crédito:**

N° 15 (N° 03) - DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA: \$1.044.838,34.

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

N° 13 (N° 01) - ARCA (AGENCIA DE RECAUDACIÓN Y CONTROL ADUANERO): \$3.381.125,65.

III) Declarar **verificado, como **quirografario**, los siguientes créditos:**

N° 02 (N° 02) - JAUNIN, ESMERALDA MAGALI y CARENA, GUILLERMO JOSÉ: \$7.045.158,65.

N° 13 (N° 01) - ARCA (AGENCIA DE RECAUDACIÓN Y CONTROL ADUANERO): \$671.477,57.

N° 14 (N° 02) – COOPERATIVA DE PROVISIÓN DE SERVICIOS ELÉCTRICOS Y PÚBLICOS COLONIA TIROLESA LTDA.: \$64.100,95.

N° 15 (N° 03) - DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA: \$1.126.318,09.

IV) Declarar verificado, como quirografario, de manera condicional, el siguiente crédito:

N° 02 (N° 02) - JAUNIN, ESMERALDA MAGALI y CARENA, GUILLERMO JOSÉ: \$736.890,16 (solo a favor del Dr. Carena).

V) Declarar admisible, con privilegio especial y general, los siguientes créditos:

N° 16 (N° 01) - EYNARD, GABRIEL: \$5.800.352,57.

N° 17 (N° 02) - FERREYRA, FERNANDO MATIAS: \$872.652,45.

VI) Declarar admisible, con privilegio especial, el siguiente crédito:

N° 08 (N° 01) – ACOSTA, MARIA FERNANDA: \$2.000.000,00.

VII) Declarar admisible, con privilegio general, los siguientes créditos:

N° 01 (N° 01) - CONCI, RAUL MARCELO: \$3.113.511,57.

N° 16 (N° 01) - EYNARD, GABRIEL: \$12.971.015,43.

N° 17 (N° 02) - FERREYRA, FERNANDO MATIAS: \$1.023.593,64.

VIII) Declarar admisible, como quirografario, los siguientes créditos:

N° 04 (N° 01) - GRILLO, JUAN DANIEL y BRIZUELA CALICCIOTTI, KARINA GABRIELA: \$7.753.424,95.

N° 09 (N° 02) - BEVAN, ELIZABETH KARIN: \$76.071.659,26.

N° 10 (N° 01) - CONSTRUAL S.A.: u\$s 2.772.947,37 (art. 19, LCQ: \$4.201.015.265,55) y \$27.758,00.

N° 11 (N° 02) - GOLBERT, GUILLERMO PABLO: \$25.690.423,68.

N° 12 (N° 03) - GARBINO, SELVA ANAHI: \$15.977.831,53.

IX) Declarar admisible, como quirografario, de manera condicional, los siguientes créditos:

N° 04 (N° 01) - GRILLO, JUAN DANIEL y BRIZUELA CALICCIOTTI, KARINA

GABRIELA: \$50.279.295,81.

N° 05 (N° 02) - GRILLO, WALTER HUMBERTO: \$35.237.712,24.

N° 06 (N° 01) - ALMANZA, GABRIELA: u\$s 59.068,96.

X) Declarar inadmisibles los siguientes créditos:

N° 01 (N° 01) - CONCI, RAUL MARCELO: \$256.264,28.

N° 07 (N° 02) - HEREDEROS DE CONSALVI, ELVIO: obligación de hacer (escrituración) de los lotes 12 y 13, de la manzana 44, del B° Los Aromos (Complejo Lucas I), de Colonia Tirolesa, y \$27.157,12.

N° 08 (N° 01) – ACOSTA, MARIA FERNANDA: obligación de hacer (escrituración) del lote 49, manzana 27, de Villa Catalina, \$3.666.921,01 y u\$s 91.666,00.

N° 09 (N° 02) - BEVAN, ELIZABETH KARIN: \$56.872.867,44.

N° 10 (N° 01) - CONSTRUAL S.A.: u\$s 39.500,92.

N° 11 (N° 02) - GOLBERT, GUILLERMO PABLO: \$77.301.204,11 y obligación de hacer.

N° 12 (N° 03) - GARBINO, SELVA ANAHI: \$5.901.975,31.

XI) Declararme materialmente incompetente para resolver lo peticionado con relación al siguiente crédito:

N° 03 (N° 03) - MUSSO, PABLO: respecto del Expte. N° 13355758.

Protocolícese, agréguese copia y hágase saber.

Texto Firmado digitalmente por:

DRACICH LOZA Oscar Lucas

JUEZ/A DE 1RA. INSTANCIA

Fecha: 2026.03.13