



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

JUZGADO 1A INS C.C.52A-CON SOC 8-SEC

Protocolo de Sentencias

Nº Resolución: 31

Año: 2023 Tomo: 1 Folio: 139-161

EXPEDIENTE SAC: **8316354 - FIDEICOMISO INMOBILIARIO NUEVA CORDOBA - LIQUIDACION JUDICIAL (MUTUALES - CIAS DE SEGURO)**

PROTOCOLO DE SENTENCIAS. NÚMERO: 31 DEL 21/03/2023

SENTENCIA NUMERO: 31. CORDOBA, 21/03/2023.

Y VISTOS: Estos autos caratulados **“FIDEICOMISO INMIBILIARIO NUEVA CORDOBA – LIQUIDACION JUDICIAL (MUTUALES – CIAS DE SEGURO) REQUERIDA POR LA DRA. LINGUA, PATRICIA LORENA”**, (Expte. N°8316354), en los que: A fs. **1/10 vta.:** comparece la Dra. Patricia Lorena Lingua (DNI N°23.525.801) -por derecho propio y con el patrocinio letrado del Dr. Guillermo Enrique Altamira- y solicita la liquidación judicial del ‘Fideicomiso Inmobiliario Nueva Córdoba’ (CUIT N°30-70911897-4), con domicilio en Av. Rafael Núñez N°5220, 2 piso, y calle Intendente Mestre N°1850 ambos de la Ciudad de Córdoba, contrato para el desarrollo del proyecto inmobiliario complejo o edificio “CENTER”, ubicado en calles Obispo Trejo N°620 (Torre Trejo); San Luis N°145 (Torre San Luis); y Vélez Sarsfield N°635 (Torre Vélez Sarsfield), B° Nueva Córdoba de esta Ciudad de Córdoba, conforme los términos y el derecho que se exponen. Expresa que se encuentra legitimada para solicitar la liquidación del fideicomiso referenciado, por ser la acreedora del FIDEICOMISO INMIBILIARIO NUEVA CORDOBA, perjudicada por los incumplimientos del mismo, ya que a la fecha la han colocado en una situación de indefensión e impotencia, ya que no le resulta posible obtener la escritura traslativa de dominio de una unidad adquirida como oficina de su estudio jurídico en Torre San Luis, la cual fuera adquirida por boleto de compraventa, abonando la totalidad del precio y de la cual

tiene posesión desde el año 2011, y en otro caso no se le ha entregado una cochera adquirida, contando con boleto de compraventa y habiendo abonado más del ochenta por ciento (80%) del monto, (saldo pactado contra entrega) ya que la torre donde la misma se encuentra, (Torre Vélez Sársfield) está sin construir, y en una situación de abandono. Con respecto a la adquisición de la oficina, expresa que con fecha 18 de abril de 2011 celebró con la Señora Ana Gabriela Abolio DNI 18.413.209 cesión de boleto de compraventa de una unidad de oficina ubicada en el piso tres (3) tipología C Torre San Luis del Edificio Center, habiendo abonado la totalidad del precio pactado, conforme la documental que se acompaña en autos. Agrega que la cedente adquirió dicho inmueble por boleto de compraventa a la vendedora South American Trust S.A., fiduciaria del Fideicomiso Inmobiliario Nueva Córdoba, todo lo cual da cuenta la documental que se acompaña como formando parte del presente y que, de la cesión celebrada se notificó la fiduciaria, conforme obra en el mismo contrato de cesión. Indica que con fecha 16/06/2011 se le otorgó posesión de dicho inmueble, conforme acta de entrega de posesión, el cual ocupa desde ese momento en forma ininterrumpida, ya que constituye el asiento del Estudio jurídico en el cual desarrolla su profesión conjuntamente con otros profesionales. Acredita lo manifestado con copia de facturas de EPEC, expensas, etc. Respecto a la cochera expresa que, con motivo de haber adquirido la oficina para el funcionamiento del Estudio jurídico, desde la empresa Euromayor S.A. de Inversiones, quien actuaba como desarrollista del proyecto, con sede en el mismo domicilio de la fiduciaria, tal como acredita con documental adjunta (Acta notarial Escritura N° 51/2017 y páginas web), le ofrecieron la venta de una cochera en el mismo emprendimiento. Agrega que, a esa fecha le manifestaron que no habían más cocheras a la venta en la Torre San Luis, pero le ofrecieron adquirir en la Torre Vélez Sársfield, y con una entrega a corto plazo. Que ante la conveniencia de contar con ese espacio de cochera, es que con fecha 24 de mayo de 2011 adquirió por boleto de compraventa una unidad de cochera ubicada en el segundo subsuelo (2SS) de Torre Vélez Sársfield habiéndose pactado como precio la suma de dólares estadounidenses

diecisiete mil cuatrocientos sesenta (U\$S 17.460), y la entrega de la posesión dentro de treinta (30) días hábiles en mas o en menos contados desde el 31/03/2013. Que ante el incumplimiento en la entrega de la cochera en el plazo establecido, y los reclamos realizados por su parte, ya que era evidente la demora por cuanto la torre Vélez Sársfield no se comenzaba a construir, comenzó un sinfín de reclamos, intimaciones ya que había abonado en tiempo y forma y conforme lo pactado, la suma de U\$S 13.860, ya que el saldo se cancelaría contra la posesión. Que, con fecha 11 de diciembre de 2013 suscribió con la fiduciaria, representada por su apoderada Dra. María Florencia Gómez, convenio complementario al boleto de fecha 24/05/2011, donde se estableció como nueva fecha de entrega 120 días corridos en más o menos contados desde el 31/12/2014. Agrega que se pactó una compensación por la nueva fecha en la entrega de la unidad la cual sería cancelada por la fiduciaria mediante la cancelación parcial por compensación con el saldo de precio, por lo cual se fijó como nuevo saldo de precio la suma de dólares dos mil novecientos cuarenta y uno (U\$S 2941) y se le otorgó en comodato gratuito un espacio en el 3 SS Torre San Luis vigente hasta la entrega de la posesión o puesta a disposición de la cochera adquirida. Indica que dicho espacio fue ocupado por la compareciente hasta principios del año 2018 donde desde la Administración del edificio (Administración Mediterránea S.A.) se le informó que la fiduciaria había vendido dicho espacio como cochera y que su adquirente reclamaba el lugar por resultar ser propietario. Expresa que desde la administración le informaron verbalmente que a fin de poder darle una solución momentánea podía ocupar un espacio en el 1 SS de Torre San Luis en una zona que sería de conexión con la nueva torre (Vélez Sársfield), por lo cual, en dos oportunidades se estableció fecha en la entrega de la unidad y se incumplió, habiendo transcurrido desde la última fecha cuatro (4) años, y la torre Vélez Sársfield tiene solo construido la estructura de los subsuelos y dos pisos y se encuentra totalmente abandonada. Agrega que tanto la doctrina como Jurisprudencia se han manifestado en forma expresa habilitando a que un acreedor del fideicomiso pueda pedir su liquidación, es así que la

legitimación para solicitar la liquidación del fideicomiso corresponde al fiduciario, al fiduciante, los beneficiarios, el fideicomisario e inclusive cualquier acreedor externo del fideicomiso. Cita doctrina. Manifiesta que, conforme lo informado y que surge de los antecedentes a los que pudo tener acceso, el “FIDEICOMISO INMOBILIARIO NUEVA CÓRDOBA”, se constituyó el 24 de diciembre de 2004 entre el INSTITUTO DE LAS HERMANAS ESCLAVAS DEL CORAZÓN DE JESÚS (ARGENTINAS), dueñas del inmueble, y en su calidad de fiduciante originante y beneficiarias del 12% de los metros cuadrados construidos; ECIPSA HOLDING S.A. representada por el Sr. Jaime José GARBARSKY, en su calidad de fiduciante Inversor y beneficiario del 88% de los metros cuadrados construidos, y la fiduciaria SOUTH AMERICAN TRUST S.A., (en adelante SATSA), y que, la finalidad era el desarrollo sobre el inmueble de un emprendimiento inmobiliario. Acompaña copia simple de dicho Contrato Fideicomiso. Expresa que el Instituto de las Hermanas Esclavas del Corazón de Jesús cumplió con la obligación a su cargo habiendo transferido los inmuebles al fideicomiso, en propiedad fiduciaria a nombre de la fiduciaria SATSA. Que, posteriormente a dicho contrato de constitución de Fideicomiso, la sociedad ECIPSA HOLDING S.A. habría cedido su calidad de fiduciante inversor a favor de la sociedad EUROMAYOR S.A. DE INVERSIONES, quien a su vez habría cedido en los últimos años también parte de su participación a favor de la sociedad TRUST & DEVELOPMENT S.A. Aclara que desconoce las formas y contenidos de dichas cesiones, y si el fiduciante inversor original se desvinculó totalmente o no; por lo cual los actores de dicho contrato habrían cambiado en varias oportunidades. Solicita que en oportunidad de citarse a la fiduciaria se la intime a acompañar copia de todos los contratos y cesiones referidas, sucedidas con posterioridad al contrato original de constitución de fideicomiso, a fin que el Tribunal y los acreedores puedan conocer acabadamente los distintos actores, y actos jurídicos que se han sucedido en estos quince años. Asimismo solicita, en el caso que lo estime conveniente se cite al representante del fiduciante originante, el Instituto de las

Hermanas Esclavas del Corazón de Jesús (argentinas), y al fiduciante inversor Ecipsa Holding S.A. (que surge del contrato original) a fin de que acompañen la documentación que estuviere en su poder y que dan cuenta de quienes son en la actualidad las partes obligadas del Fideicomiso Inmobiliario Nueva Córdoba. Expresa que el Complejo “CENTER” comenzó como un *“exitoso proyecto ubicado en la mejor zona de Nueva Córdoba” (sic) y así lo vendían, que constaba de 3 torres, dos de 16 pisos y 1 de 20 pisos, con una superficie cubierta total de 43.300 m2., 279 departamentos, 54 oficinas, 14 locales comerciales, 221 cocheras... ”*, conforme daba cuenta el proyecto en oportunidad de venderlo en el mercado inmobiliario; tal como lo acreditan con la publicación que se realizaba en la página www.euromayor.com, la que en copia se adjunta como formando parte integrante de la presente y que fuera certificada por escribano público con fecha 15/03/2013; y con fotografías de la maqueta del edificio que fueron certificadas oportunamente, las que también se agregan a la presente. Expresa que quien realizaba la publicidad, desarrollo y comercializaba el complejo Center era la empresa Euromayor S.A. de Inversiones, conforme da cuenta la documental que se agrega a la presente. Indica que el Complejo Center, *“exitoso proyecto” (sic)*, nunca se cumplió, por lo que se ejecutaron dos de las tres torres prometidas, (Trejo y San Luis) y la tercera, la que se ubica sobre Avenida Vélez Sarsfield 635 quedó con apenas unos cimientos (estructura de subsuelos, PB y 1 piso), conforme es de público conocimiento y con solo transitar por la calle puede apreciarse. Aclara que tampoco se cumplieron con todos y cada uno de los espacios comunes prometidos, amenities, características, calidad, etc, etc. Destaca que adquirió las unidades en cuestión porque se trataba de un proyecto conjunto, el cual resultaba a todas luces ambicioso, atento la zona que se encuentra, las características de que lo que se vendía, la proximidad que tiene con la zona de Tribunales, lo que resultaba apto para el desarrollo de mi profesión, y que, el precio abonado por cada una de ellas guardaba relación con las características, calidad y cualidades del proyecto. Indica que los inmuebles aportados por las Hermanas Esclavas con motivo del Proyecto del Center se unificaron en un

solo lote, es decir, que en un mismo terreno se asienta la Torre Trejo, la Torre San Luis, cuyas unidades fueron entregadas y los adquirentes cuentan con boleto de compraventa, han abonado el precio y tienen posesión, y sin escriturar, y también se ubica la Torre Vélez Sarsfield, de la que solo se ha ejecutado la estructura de los subsuelos, planta baja y un piso, encontrándose paralizada desde hace varios años, en una situación de evidente abandono. Expresa que, no obstante ello, los adquirentes de unidades de la Torre Vélez Sarsfield abonaron en la mayoría de los casos el cien por ciento (100%) del monto de la unidad, y en otros el setenta (70%) u ochenta por ciento (80%), (en estos casos el saldo se pactó contra entrega de posesión). De lo relatado surgen dos situaciones: a) por un lado los propietarios de Torre Trejo y San Luis tienen pendiente una obligación de escriturar incumplida por parte de la Fiduciaria, ya que para poder obtener escritura es necesario tener plano y final de obra aprobado, hoy esto no es posible por cuanto existe una parte del proyecto que no ha sido ejecutada y que la fiduciaria ha demostrado que no puede hoy con los fondos del Fideicomiso ejecutar, por cuanto estos son insuficientes (Torre Vélez Sársfield), así todo expresa que se les informó por parte de la Municipalidad y de distintos Escribanos que se podrían dar finales de obra parciales (correspondiente a cada una de las torres construidas) y generar un PH de cada una y así poder obtener escritura, pero la fiduciaria nada ha realizado, nada realiza hoy porque se encuentra acéfala, a pesar de los reclamos, cuando ya han pasado años desde la posesión de las unidades, en su caso ocho (8) años, habiendo solo generado y agravado un endeudamiento, siendo su conducta contraria a los deberes por las cuales ejerce su cargo como fiduciaria. Agrega que, los incumplimientos de la fiduciaria no son solo estos, pero sobre el particular indica que se explayará en forma detenida más adelante y b) expresa que por otro lado están los titulares de Torre Vélez Sársfield que abonaron sumas de dinero por la adquisición de unidades que no les han entregado, por la inejecución de la Torre, la cual ha quedado paralizada con solo estructura de subsuelos y planta baja y un piso, completamente abandonada. Respecto de las sumas de dinero que abonaron a la fiduciaria no se invirtieron en

la ejecución y terminación de las unidades que compraron, siendo responsabilidad de los directivos y funcionarios de las firmas involucradas aplicar el dinero obtenido de la venta de las unidades de que se trata, a la correcta y fiel ejecución de la obra. Indica que así funcionan los emprendimientos denominados “en pozo”, donde los desarrollistas obtienen el financiamiento de la venta anticipada de las futuras unidades, las que se abonan en su totalidad o mediante desembolsos pactados en forma previa a la construcción y entrega de la unidad, justamente como medio de financiar su construcción. En otras palabras, los fondos necesarios para la fiel ejecución del proyecto son aportados por los adquirentes en forma previa a su construcción. Sostiene que los responsables de las firmas involucradas si hubieran seguido un honesto derrotero y guardando los deberes de un correcto, y responsable empresario deberían haber dedicado lo percibido a la finalización y cumplimiento de las obras necesarias para cumplir con las entregas comprometidas, terminar con el proyecto, aprobar planos, escriturar, etc. lo cual no fue el caso, ya que a poco de andar tanto desde la fiduciaria como desde la comercializadora/desarrollista/ fiduciante inversor (Euromayor) se dedicaron a otros negocios inmobiliarios (vgr. Valle del Golf, Antigua Cervecería, Valle Escondido, Tierra Alta, etc) desviando a sabiendas los fondos percibidos a otros extraños negocios, también incumplidos, y no invirtiendo en los inmuebles asiento de los fideicomisos dichos dineros, si así no lo hicieron es claro que han desbaratado en forma total, los derechos e intereses de los inversionistas (adquirentes) al fideicomiso, situación que a la fecha se encuentra en investigación en la Justicia Penal a cargo de la Fiscalía de la Dra. Valeria Ricci, (Juzgado de Instrucción de 27° Nominación de esta Ciudad) y que fuera motivo de varias imputaciones y arrestos, todo lo cual es de público conocimiento y en su caso el Tribunal a vuestro cargo deberá exhortar a tales fines. Considera que el incumplimiento del Fideicomiso también se evidencia en las deudas millonarias que tiene el mismo con los entes fiscales, conforme documental adjunta, y que fuera extraída de la página Web de cada ente fiscal. Respecto al Crédito: existencia, cuantía y legitimidad: expresa que surge de autos y conforme

se acredita y documental que se acompaña, se ha probado el presupuesto de los créditos que tiene a su favor, un crédito por obligación de hacer (escritura pública) y un crédito por suma de dinero. Ambos créditos resultan exigibles. Expresa que, en cuanto a la insuficiencia de los bienes fideicomitidos para cumplir con las obligaciones esta situación queda acreditada en autos, toda vez que el estado general y permanente, el cual se ha prolongado por más de ocho años, (desde la posesión de la oficina en el 2011 y sin posibilidad de escriturar); seis años, (la cochera en Torre Vélez Sarsfield debía entregarse en abril del año 2013;) que demuestran que a la fecha el proyecto está abandonado; las deudas que mantiene el fideicomiso con entes fiscales, Municipalidad y DGR por sumas millonarias, falta de pago de los derechos de edificación en la Municipalidad a fin que avance por lo menos el proyecto en lo que concierne a la aprobación de las torres construidas, la acefalía de la fiduciaria, donde el presidente se encuentra preso a disposición de la justicia penal, la inexistencia hoy de sede social de la fiduciaria, el lugar de la misma, conforme boletos de compraventa e informe de IPJ, de Rafael Núñez 5220 Piso 2 desde hace tiempo ya no se encuentra la fiduciaria, la falta de respuesta a los requerimientos y cumplimiento (notificación del acta notarial nunca respondida, donde asimismo se certifica en el caso de la fiduciaria y de Euromayor SA de Inversiones que no hay nadie en dicho domicilio), el fiduciante inversor o fiduciantes inversores investigados por ilícitos penales, el fiduciante inversor Euromayor S.A. de Inversiones cuenta, conforme el informe del BCRA que se acompaña con deudas millonarias, cheques devueltos, situación irregular, 4 y 5. Sostiene que tanto la fiduciaria como las fiduciantes tienen un listado enorme de juicios en su contra, acompañó resumen extraído de la página www.justiciacordoba.gob.ar; reclamos ante Defensa del Consumidor y multas impagas, por lo que, todos estos hechos y evidencias nos llevan a la conclusión que esta situación hace evidente un estado de impotencia entendida como la generalidad y permanencia por parte del Fideicomiso que le impide cumplir con las obligaciones en forma regular. Manifiesta que en el caso de autos nos encontramos con distintos intereses: acreedores con una obligación de escriturar pendiente,

acreedores que han abonado sumas de dinero por una propiedad que nos les fue entregada, acreedores por deudas impositivas, procesos judiciales abiertos en contra del Fideicomiso, en contra de la Fiduciaria, procesos judiciales iniciados en contra de los administradores de la fiduciaria, en contra de la desarrollista y fiduciantes inversoras, todos por la comisión de hechos delictivos (asociación ilícita/ estafa reiterada). Indica que todas estas cuestiones hacen necesario se unifiquen en una sola persona, el Juez Concursal a fin que sea el mismo el que lleve adelante y atienda los distintos intereses, medidas cautelares, privilegios, etc., ya que a la fecha no hay quien atienda ni se ocupe de dichas cuestiones. Cita doctrina. Considera que a raíz de lo expuesto en el presente, las circunstancias especiales y entramado de intereses, hacen imprescindible y como única solución posible la intervención del órgano judicial como director del proceso, a fin de procurar un freno en esta situación, impidiendo que se siga descomponiendo el patrimonio fideicomitado, y los damnificados nos sigamos perjudicando con las acciones y omisiones de la fiduciaria. Considera que, conforme ya lo ha resuelto la jurisprudencia, el trámite de los arts. 83 c.c. y subsiguientes de la LCQ es el más adecuado atento la naturaleza de la cuestión que se está dirimiendo. Cita jurisprudencia. Expresa que en el marco del proceso liquidativo que se solicita, se peticiona que se excluya a la Fiduciaria "SOUTH AMERICAN TRUST S.A." de cualquier tipo de intervención en la liquidación, sin perjuicio de la rendición de cuentas que debe realizar de su actuación ante el liquidador designado; es por ello que solicita que la liquidación sea practicada solamente por el liquidador u órgano de liquidación quien el tribunal designe. Funda lo peticionado en las inconductas de SATSA a los largo de los años, las omisiones de realizar en tiempo y forma las obligaciones a su cargo, el incumplimiento reiterado, la falta y adecuada respuesta a la solución de problemas, la ausencia injustificada de rendir cuentas cuando se le solicitara, (véase documental Escritura N° 51/2017 labrada por la Escribana Yanina Desiré Dalmasso de Rufeil donde se intimara a la fiduciaria y a la administración, sin respuesta alguna), el expediente penal iniciado en contra de los responsables de la misma, en contra de las

fiduciantes inversoras actuales (Euromayor y T &D) con imputaciones realizadas por asociación ilícita, estafa. Agrega que en lo que refiere a la fiduciaria SATSA, se debe tener en cuenta las imputaciones contra su presidente y representante, y que se encuentra a disposición de la Justicia, habiéndose dictado la prisión preventiva, todo lo cual constituyen “incumplimiento grave de las obligaciones a su cargo” y ameritan que excluya definitivamente de que la sociedad SATSA sea quien intervenga en cualquier modo o forma alguna en el proceso liquidativo. Agrega que esto posibilitará mayor transparencia y coadyuvará en la correcta solución de los problemas por los cuales vienen atravesando desde hace años, siendo el órgano judicial el único que puede encausar el grave problema por el cual tanto la compareciente como otros acreedores nos encontramos inmersos. Considera respecto al liquidador, la necesidad de técnicos en distintas áreas: atento la complejidad del edificio Center, la cantidad de unidades involucradas, tanto las construidas como las no construidas, que suman conforme lo que nos informara la administración en su momento, más de trescientas, los temas específicos en juego, ameritan la necesidad de que se cuente con un equipo técnico especialistas no solo contables y jurídicos sino especialistas en el área de la arquitectura ya sea arquitectos u/o ingenieros civiles, ya que existe un final de obra que nunca se dio, planos inconclusos, representantes técnicos de la fiduciaria acéfalos, obras que deben realizarse a fin de adecuar el emprendimiento a normativas específicas, por lo cual se deberá tener en cuenta al momento de la designación de liquidador esta cuestión que resulta fundamental a fin de poder culminar con la liquidación del fideicomiso. Respecto a la Administración del Complejo Center, hace saber que en los contratos de adquisición de las unidades del Complejo Center, la Fiduciaria (SATSA) se reserva el derecho de designar el administrador que llevará adelante las administraciones del Complejo (Cláusula Especial Sexta) hasta que se encuentre otorgado e inscripto el Reglamento de Copropiedad y Administración Definitivo y luego por diez años más contados a partir del sometimiento a propiedad horizontal. Agrega que a lo largo de los años, desde el 2011 que tiene posesión a la

fecha esto fue ejecutado de esta forma, por lo cual la administración depende única y exclusivamente de la voluntad de la Fiduciaria, en el suceder de las administraciones las personas que ocuparon dicho puesto se encontraban ligadas a la fiduciaria o la sociedad Euromayor en forma directa o indirecta, ya sea siendo empleados, ocupando cargos de directores, etc., por lo cual resultaba difícil y casi imposible determinar quién era quien en esta confusión de personajes, y así se endilgaban responsabilidades entre ellos, y en definitiva la administración de turno le atribuía la responsabilidad a la fiduciaria, la fiduciaria a la empresa que construyó la torre (Henisa S.A) y así sucesivamente, y en el medio de los ir y venir el deterioro y abandono palmario de las torres construidas, la acumulación de deuda con entes fiscales, Aguas Cordobesas, empresas de seguridad, empresa de limpieza, etc. Agrega que los propietarios realizaros reclamos, pedidos de rendición de cuentas, lo que obviamente en esta irregularidad constante no fueron atendidos, ni siquiera contestados y, la falta de escritura pública y la imposibilidad de constituir el consorcio de propietarios y así designar nuestra propia administración es una dificultad con la que nos encontramos. Indica que la actual administración “Administración Mediterránea S.A.”, que está a cargo desde noviembre del año 2017, en reunión convocada para el viernes 10 de mayo les solicitó nombrar delegados por torres para trabajar con ellos (obviamente aportando tiempo y trabajo gratuitamente de nuestra parte) a fin de ver si se pueden ir resolviendo algunos problemas, “solamente operativos”, ante la incertidumbre con que nos encontramos, en esta “tierra de nadie”.... Directamente el mensaje fue: “...*la fiduciaria no está, no hay firma, no hay quien resuelve, no hay quien responda...*” y es así. Asimismo, la actual administración tampoco tiene como dar soluciones a problemas que atañen a la Fiduciaria, por lo cual considera que esta situación no puede seguir manteniéndose, es por eso que recurro a los fines de obtener una única solución que considero y estimo posible. Concluye expresando que con respecto a la situación edilicia-operativa del Edificio Center: 1.- No existen planos de final de obra de ninguna de las torres ejecutadas, y en la Municipalidad de Córdoba lo único que existe es el

“plano con permiso de edificación”, lo que se conoce como la “previa” del año 2006 y uno nuevo del año 2010; luego, con posterioridad, se realizaron importantes modificaciones, no sabemos si hay planos de estas modificaciones presentados o no, y esto trae aparejado el pago de nuevos derechos de edificación. Indica que se les informó que no existirían profesionales que detenten la dirección y representación técnica de la obra por cuanto todos fueron renunciando, y pese a que el organismo Municipal intimó a la fiduciaria del Fideicomiso a regularizar esta situación, este ha incumplido, por lo cual solo existe un primer plano de permiso de edificación “olvidado” por el Fideicomiso. Se deberá en su caso pedir informe a la Municipalidad a fin de conocer acabadamente la situación ante dicho organismo del Complejo Center. Expresa que la necesidad de contar con planos aprobados y los cuales el Fideicomiso ha omitido siquiera realizar las gestiones a tales fines es imprescindible a fin de lograr entre otras tantas cosas, lo básico, tener escritura, reglamento de copropiedad, etc. 2.- Previo a obtener final de obras a más de la aprobación de planos municipal se debe tener previamente una serie de aprobaciones edilicias, esto es final de bomberos, final de ascensores, plano visado de redes, homologación obra de arte. La Fiduciaria no les brinda ni les ha brindado respuesta alguna, sólo mencionar que en Torre Trejo y Torre San Luis (área Oficinas) por torre funciona un ascensor, se encuentra el resto clausurado por la Municipalidad, o no funcionan, porque sacaron piezas de uno de ellos para ponérselo a otro ascensor, o en el caso de Torre San Luis existe, conforme lo dicho por profesionales, una sobrecarga en la instalación eléctrica, todas cuestiones no resueltas. 3.- El Fideicomiso adeuda impuestos municipal y provincial; hoy solo con hacer un extracto por internet de deuda en los entes fiscales observamos deudas millonarias: Inmobiliario Provincial: DGR monto aprox. Pesos veintiocho millones ciento cincuenta y tres mil quinientos noventa y seis con dieciséis centavos (\$28.153.596,16), conforme extracto de liquidación; Inmobiliario Municipal: conforme surge de la página web entre deuda judicial (\$8.985.970,50) y deuda administrativa a la fecha, (\$9.164.550,5), la deuda asciende a \$18.150.476. Expresa que no sólo que no se

abonaron los impuestos, sino que tampoco rindieron cuenta cuando se les solicitó, conforme acta notarial del 02 agosto de 2017, por lo que el silencio, la inacción han sido una constante. Expresan que desde la posesión de las unidades se suceden una y otra vez daños producto de construcciones defectuosas, por lo que La Torre San Luis, y en la cual la compareciente tiene su oficina, fue ejecutada por la empresa constructora HENISA SA, (empresa que se nos decía era prestigiosa, seria, etc...) y las veces que pudieron contactarse con representantes de la empresa para reclamarle, les dijeron que ellos se habían desvinculado del Fideicomiso, y quien era responsable era el Fideicomiso/fiduciaria y no ellos. Agrega que se sucedieron una y otra vez reclamos por parte de los propietarios, actas notariales, clausuras por parte de la Municipalidad, todo lo cual en definitiva prueba que desde siempre el emprendimiento lejos está de ser lo exitoso, innovador y como lo prometían y vendieron y pagaron "...un nuevo hito urbano...", (véase publicación acompañada página web). Se adjuntan actas notariales donde se constata lo manifestado. Solicita Inspección Ocular ya que considera que nada de lo que relató es suficiente y tiene la precisión, inmediatez, veracidad que si pudiera apreciarlo por sus propios ojos, es por ello que le solicito e invito a recorrer el Complejo Center, sus torres construidas y su torre no construida y abandonada, el deterioro, las filtraciones de agua, los huecos en los techos, los ascensores clausurados, las cocheras con pérdidas y filtraciones en los techos, solo ir y ver es la prueba fehaciente de todo lo que le estoy resumiendo. Asimismo informa que abonan altas expensas, por ejemplo la compareciente con una oficina de 82 mts cuadrados aproximadamente abono \$7500 por mes de expensas., no son baratas, y menos cuando se evalúa que en nada existe una contraprestación acorde. Considera que lo dicho en cuanto a la parte operativa podrá ser resuelta de a poco, pero para ello se necesita que se encauce la situación, con una liquidación ordenada del fideicomiso, con un Juez como única autoridad que lleve adelante el encauzamiento de esto, designando las personas idóneas que ayuden en este reordenamiento y reencauzamiento. Enumera documentación que adjunta (fs.13/166).- **A fs.357/365** comparece la Dra. Desiré Bollati, apoderada del "INSTITUTO DE

HERMANAS ESCLAVAS DEL CORAZON DE JESIS (Argentinas CUIT N°30-64101707-4, con domicilio en calle Sarmiento n°1263 de la Ciudad de Córdoba) según Poder Especial para pleitos que acompaña y manifiesta que habiendo tomado conocimiento de la existencia del presente pedido de liquidación de Fideicomiso Inmobiliario Nueva Córdoba (FINC), lo que, sumado a las circunstancias de conocimiento público en relación a la virtual desaparición del Fiduciante Inversor EUROMAYOR S.A. DE INVERSIONES Y TRUST AND DEVELOPMENT S.A., de la Fiduciaria SOUTH AMERICAN TRUST S.A., comparece al presente pedido de liquidación, adhiriéndose al pedido formulado por la Dra. Patricia Lorena Lingua, acompañando toda la documentación que obra en poder del Fiduciante Originante (aportante del inmueble) y Beneficiario, “Instituto de Hermanas Esclavas del Corazón de Jesús”, en base a los hechos y derecho que expone. Expresa que en el año 20043 fue contactado por la empresa ECIPSA HOLDING S.A., quien le propuso la adquisición de sus propiedades, mediante la constitución de un Fideicomiso Inmobiliario, que constituiría el emprendimiento denominado “Torres Center”, y conforme se fuera materializando su construcción y finalizando, se irían cancelando las obligaciones mediante la entrega de unidades habitacionales (Departamentos), locales y cocheras. Manifiesta que la intención del Instituto, no fue otra que la consecución de una renta, un producto de los bienes que obtendría con la formalización del contrato, y que pudieran aplicar a la realización y sostenimiento de su obra educacional y caritativa. Manifiesta que para obtenerla parcialmente ha tenido que esperar más allá de los plazos previstos, ver frustradas sus expectativas una y otra vez, negociar y renegociar plazos y rentas recaídas y en definitiva, someterse a los vaivenes y decisiones económicas inconsultas ocurridos dentro de un intrincado complejo de sociedades que incluyen Ecipsa Holding S.A., Euromayor S.A de Inversiones, South American Trust S.A. y Trust and Development S.A.; con grandes perjuicios patrimoniales a la fecha. Agrega que el proyecto preveía la construcción de tres torres (una sobre calle Obispo Trejo, otra sobre calle San Luis y la última sobre calle Vélez Sársfield), aunque solo terminaron con grandes

demoras e irregularidades las torres Trejo y San Luis, encontrándose virtualmente paralizada (y en estado de abandono) la construcción de la Torre sobre Avenida Vélez Sarsfield. Indica que lo relatado y la documentación acompañada, permite delinear y determinar el daño que se le ha producido al Instituto, que entregó sus tierras a un grupo de empresas inescrupulosas quienes con un intrincado entramado jurídico las despojaron de su patrimonio, malversando en el camino fondos de terceros adquirentes de buena fe de unidades que a la postre no se construirían, y cuyos directivos hoy están expiando sus culpas en el ámbito penal, quedando las religiosas a las que representa en una situación de total indefensión y sin poder ni siquiera hacer uso de las garantías establecidas en el negocio. Concluye manifestado que se adhiere en todo a la situación expuesta por la Dra. Patricia Lingua en cuanto a la necesidad del auxilio judicial, para encausar y dirigir un proceso saneatorio de la totalidad de los complejos y diversos incumplimientos expresados, que se incluyen incumplimientos de obligaciones de hacer y de dar, con un sinnúmero de matices a considerar y resolver. Expresa que adhiere a la solicitud del trámite previsto en el art.83 y ss de la LCQ, la necesidad de designar un Liquidador, la necesidad de nombrar un nuevo administrador y los hechos relatados en cuanto a la situación operativa del edificio, todos del escrito de liquidación antes referenciado. Enumera prueba ofrecida. A **fs.407/409** comparecen los Sres. José Cristian Flores, Hugo César Martínez y Mariano Casali – en su carácter de socio gerente de G.M. CONSTRUCCIONES S.R.L.- y manifiestan que acreditan su interés legítimo en la presentación a través de los distintos contratos de Compraventa pertenecientes a cada uno de los comparecientes, de los cuales surge el carácter de compradores de las distintas unidades comercializadas por el “Fideicomiso Inmobiliario Nueva Córdoba” en relación al proyecto inmobiliario “ECIPSA CENTER”. Aclaran que han abonado el 100% del total de precio de compra de las unidades que les pertenecen. Expresan los comparecientes que en la medida de sus intereses y de muchos más perjudicados en el emprendimiento inmobiliario Fideicomiso Inmobiliario Nueva Córdoba, conforme lo establece el art.1681 del C.C. y C.N. intentan hacer

valer previamente el debido cumplimiento del contrato de fideicomiso, es decir, lograr su objetivo tal como fuera la intención de los firmantes, beneficiarios y compradores, evitando así tan drástica situación como la liquidación del mismo, final que ni en lo más remoto pudo haberse tenido en cuenta por parte de los contratantes. Citan doctrina. Entienden que como última instancia y luego de agotada toda otra posibilidad en la consecución del fin consensuado, y a falta de otros recursos previstos (art.1.687 CCCN), recién allí podría proceder la liquidación, todo ello sin perjuicio y al análisis del requisito establecido en el art.1.687 “insuficiencia de los bienes fideicomitidos”. Consideran que corresponde en un actuar con prudencia, como requisito previo, la existencia de una reunión o asamblea donde todas las partes del contrato resuelvan la liquidación o no del patrimonio fiduciario. Hacen notar que no se agotó aún la vía interna en cuanto a consultar a los propietarios de las distintas unidades adjudicadas (muchas de ellas con la cancelación total del precio), si era su voluntad resignar las unidades a cambio de un monto inferior al de mercado o efectuar los aportes necesarios para poder finalizar el objeto del contrato de fideicomiso que los vincula. Manifiestan que los incumplimientos de la Fiduciaria, han quedado claramente expresados en la Solicitud de Liquidación que iniciaría estos obrados, que son lo que a la postre imposibilitan el logro de las últimas diligencias por parte del fideicomiso a fin de otorgarles la Escritura Pública de Propiedad. Expresan que es de conocimiento público, la persona que ejercía la representación legal de la fiduciaria se encontraba bajo arresto del Juzgado de Instrucción de 27° Nominación de ésta Ciudad, por lo que, la Fiduciaria South American Trust S.A., se encuentra acéfala, siendo que en el cumplimiento de sus funciones en el presente contrato, su inacción e incumplimientos se remontan desde hace mucho más tiempo atrás. Entienden, que como principio de solución a efectos de intentar lograr la consecución del contrato de fideicomiso, advierten que dentro de la hipótesis prevista por el art.1.678 del CCCN corresponde la remoción judicial del Fiduciario por el incumplimiento de sus funciones. Agregan que, acorde a lo previsto por el art.1.679 de CCCN la designación de un

Fiduciario Judicial provisorio en las facultades otorgadas por el tribunal, a fin de promulgar en primera instancia las medidas de protección en relación al patrimonio fideicomitado, como así también proceder a inventariar y cuantificar los actos tendientes a la culminación del contrato de fideicomiso, conforme los estipularon las partes en atención a las diversas circunstancias y situaciones que en el complejo edilicio existen. Que impreso a **fs. 412** el trámite previsto por el art. 83 y siguientes de la L.C.Q. y emplazada la Fiduciaria ‘South American Trust S.A.’, ésta a **fs.422/424** compareció por medio del Dr. César Lanza Castelli en el carácter de apoderado, conforme surge del Poder General que en fotocopias juramentada acompaña al presente a los fines de evacuar el traslado que le fuera corrido y manifiesta que por un imperativo de orden procesal, niega todos y cada uno de los hechos invocados por el peticionante, así como la autenticidad de la documentación acompañada junto a su petición, salvo aquellos que sean motivo de expreso reconocimiento en este responde, por lo que la falta de referencia o el silencio respecto de alguno de ellos no podrá ser interpretado como conformidad o reconocimiento para con los mismos. Expresa que sin perjuicio de lo anterior, deja formuladas las siguientes negativas particulares: a) Niega que proceda la liquidación judicial del Fideicomiso Nueva Córdoba; b) Niega que la peticionante se encuentre legitimada para solicitar la liquidación judicial del Fideicomiso Nueva Córdoba; c) Niega que su mandante haya incurrido en los múltiples incumplimientos que señala la peticionante; d) Niega que la torre Vélez Sarsfield del emprendimiento se encuentre en estado total de abandono. Asimismo niega que la torre Vélez Sarsfield tenga solo construida la estructura de los subsuelos y dos pisos; e) Niega que su mandante haya incumplido la fecha de entrega de la cochera adquirida por la peticionante; f) Niega que la mayoría de los adquirentes de unidades de la torre Vélez Sarsfield hayan abonado importes superiores al 70% del precio de unidades, como sostiene el peticionante; g) Niega que su mandante no haya utilizado los fondos percibidos de los adquirentes de las unidades para realizar las obras necesarias para cumplir con las entregas comprometidas, terminar con el proyecto, aprobar planos y

escriturar; h) Niega que su mandante haya desbaratado los derechos de los adquirentes de unidades; i) Niega que su mandante tenga deudas millonarias con el fisco; j) Niega rotundamente que la Dra. Patricia Lingua se encuentre legitimada para peticionar la liquidación judicial del fideicomiso en los términos del Art.1687 del Código Civil y Comercial de la Nación (“CCCN”); k) Niega que sea aplicable la doctrina que cita la peticionante; l) Niega que corresponda la interpretación de la normativa de fondo que propicia la peticionante; m) Niega que el patrimonio del fideicomiso resulte impotente para atender las obligaciones contraídas; n) Niega rotundamente que la documental que acompaña la peticionante reúna los requisitos necesarios para fundamentar la petición que realiza; o) Expresa que es cierto lo manifestado por la peticionante en el sentido de que la justicia penal se encuentra investigando la supuesta comisión de delitos por el Presidente del Directorio de la firma fiduciaria; SOUTH AMERICAN TRUST S.A., Sr. Jorge C. Airaud, y que éste se encuentra detenido con prisión preventiva. Considera que, sin embargo, no corresponde concluir por ello que la fiduciaria se encuentra acéfala y p) Niega que el patrimonio fideicomitado haya ingresado en estado de cesación de pagos. Asimismo contesta la petición expresando que el art. 1687 del CCCN establece que la insuficiencia de los bienes fideicomitados para atender a las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, no da lugar a la declaración de su quiebra. Agrega que, en tal supuesto y a falta de otros recursos provistos por el fiduciante o el beneficiario según previsiones contractuales, procede su liquidación, la que está a cargo del juez competente, quien debe fijar el procedimiento sobre la base de las normas previstas para concursos y quiebras, en lo que sea pertinente. Expresa que según el citado artículo del CCCN, si los bienes del fideicomiso son insuficientes para pagar las obligaciones exigibles del fideicomiso, el patrimonio fiduciario no puede ser incluido en un proceso concursal, y que, si bien el CCCN indica que no puede ser declarado en quiebra, lógicamente no podrá presentarse su concurso preventivo, pues el fracaso derivaría en la quiebra. Asimismo, ante la situación de “insuficiencia de bienes”, cuya

existencia niegan en forma rotunda, el contrato puede prever que fiduciante o beneficiario provean los recursos necesarios para zanjar la situación de insuficiencia financiera. Expresa que si no existiera tal previsión contractual o fracasare este recurso, el fiduciario deberá pedir la liquidación judicial como último recurso. Cita doctrina. Agrega que el Juez determinará el procedimiento aplicable, en base a las normas previstas por los concursos y quiebras, en lo que sean pertinentes. Manifiesta que el Art.1687 del CCCN establece que, a falta de disposiciones contractuales que prevean el mecanismo de salvataje de la situación de insuficiencia patrimonial o ante el fracaso de la provisión de nuevos recursos, el fiduciario –y solo el fiduciario- podrá pedir la liquidación del patrimonio por vía judicial, debiendo el juez establecer el procedimiento aplicable. Indica que en este caso, la peticionante no ha intentado agotar la primera vía que prevé la ley, esto es, el “salvataje” con fondos aportados por el fiduciante o el beneficiario, a fin de hacer sobrevivir el negocio del fideicomiso. Expresa que con respecto al supuesto estado de insuficiencia patrimonial, aclara que debe ser entendida como el estado de cesación de pagos al que hace referencia el art.1° de la LCQ y no con el mero desequilibrio aritmético y menos con situaciones de irregularidad en su funcionamiento como puede ser el presente caso. Agrega que, la cesación de pagos es el estado en el que se encuentra un patrimonio que se revela impotente para hacer frente por medios normales a las obligaciones que lo gravan y que resultan inmediatamente exigibles. Expresa que no se trata de un estado transitorio de problemas de encaje ni de un déficit de activos, sino que se caracteriza por notas de generalidad y permanencia, por lo que, no importa el número de incumplimientos sino la afectación de toda la situación económica del deudor como una verdadera impotencia patrimonial con algún grado de permanencia. Expresa que ante la duda en el mentado estado de cesación de pagos, se impone un criterio de interpretación legal, por lo que se refiere a la pauta interpretativa del CCCN, según el cual, en orden a la duda sobre la validez del contrato o sobre su eficacia o de alguna de sus cláusulas, debe interpretarse en el sentido de darles efecto. Sostiene que, disponer de la liquidación de un fideicomiso sin estar

cubierto el presupuesto objetivo referido, puede significar abrir la puerta a pedidos liquidativos abusivos o de mala fe, por lo cual, la falta de antecedentes en materia de liquidación judicial de los fideicomisos, debe ser suplida con la experiencia concursal, la que enseña que muchos pedidos de quiebra han sido prematuros o se han presentado al solo efecto de buscar intimidar al deudor de agilizar el pago de una obligación por sobre los remedios normales de cobro, o incluso han sido lisa y llanamente extorsivos. Concluye que por todo lo expuesto solicita se rechace el pedido de liquidación judicial del fideicomiso. Ofrece prueba. Hace reserva de caso federal. A **fs.425** el Tribunal dispuso mediante decreto de fecha 03/07/2019 que de la presentación efectuada se corre vista a la Dra. Patricia Lorena Lingua. Asimismo se ordenó librar oficio a la Fiscalía de Instrucción de 27° Nominación –Fiscalía de Delitos Complejos- de Córdoba.- A **fs. 426/427** comparece la Dra. Patricia Lingua y de conformidad al art.84 LCQ procede a contestar la vista sobre la presentación formulada por el abogado apoderado de la fiduciaria South American Trust S.A., y en su caso meritar sobre las defensas interpuestas, las que solicita se rechacen en todos sus términos. Expresa que el representante de la fiduciaria realiza una negativa infundada a cada una de las cuestiones planteadas por su parte al momento de la demanda, infundada y contraria a la realidad. Niega fundando en “un imperativo legal” (sic), lo que a todas luces constituye solo una mera presentación que en nada desvirtúa una y cada una de las circunstancias tenidas en cuenta al momento de solicitar la liquidación del fideicomiso. Sostiene que la negativa por si, sin prueba que sirva de sustento no resulta una defensa atendible. Cita jurisprudencia. Considera que no prueba nada de lo que él está negando, las defensas en nada controvierten aspectos formales ni sustanciales del pedido formulado por su parte. Expresa que la insuficiencia de bienes fideicomitidos denunciada no es desvirtuada por la defensa, la carga de la prueba se encuentra en cabeza de la fiduciaria, no habiendo desacreditado con la sola presentación realizada el estado de insuficiencia denunciado, ni la falta de legitimación de su parte, ni todos y cada uno de los incumplimientos denunciados. Indica que la fiduciaria soslaya que en

si caso lo que se presenta es una “*situación de irregularidad en el funcionamiento del fideicomiso... y un estado transitorio de problemas...*”, lo que considera que no es cierto, tanto los antecedentes acompañados por su parte, liquidaciones de deuda con entes fiscales, reflejan un incumplimiento prolongado y no mera transitoriedad. Expresa que la cochera que adquirió en calle Vélez Sarsfield debió entregarse en el año 2013 y que luego por prórroga acordada, en el año 2014, y hoy 6 años sigue incumplida la obligación y con una obra paralizada, por lo que esto llama la fiduciaria estado transitorio de problemas. Agrega que la escritura traslativa de dominio de la oficina adquirida en el año 2011 se encuentra incumplida ocho años a la fecha, y no puede concretarse porque no hay planos, faltan las habilitaciones, se adeudan impuestos por varios periodos, no hay profesionales, etc, etc. Agrega que conforme información obtenida en el último tiempo, mediante testimoniales que se tomaron en autos “Antigua Cervecería Fideicomiso Financiero – Liquidación Judicial Expte. 7940274”, tramitados por ante el Juzgado de 1° Instancia y 3° Nominación Civil y Comercial, en el cual se pudo conocer que la oficina donde funcionaba últimamente SATSA se cerró a los fines de abril, por lo cual sumado a todos y cada uno de los hechos reveladores denunciados en la demanda, SATSA no solo no tiene sede social (la cual funcionaba en Avda. Rafael Núñez) sino la oficina comercial que había instalado en el inmueble de Intendente Mestre fue cerrada, los representantes presos, acéfala en la toma de decisiones, -testimonial del Sr. Gabriel Barbero de fecha 13/06/2019. Considera que es así, que los hechos denunciados por su parte en la demanda, las constancias presentadas en el expediente por parte del representante de la fiduciante originante (Hermanas Esclavas del Corazón de Jesús), los incumplimientos también denunciados por parte de otros acreedores, que fueron denunciados por ante este tribunal, hacen evidente y prueban un estado general y permanente de desequilibrio económico, y no como soslaya como defensa técnica el representante de la fiduciaria una irregularidad del funcionamiento, un estado transitorio de problemas. Expresa que la fiduciaria aduce en su escrito que solo ella puede solicitar la liquidación judicial,

siendo que esto no es cierto, tanto la doctrina como la jurisprudencia han sostenido la factibilidad que un tercero acreedor del fideicomiso puede solicitar dicha liquidación. Se remite en honor a la brevedad a los antecedentes denunciados en la demanda de liquidación. Indica que también refiere que debió intentar agotar la vía de “salvataje” con fondos aportados por el fiduciante o el beneficiario, a fin de hacer sobrevivir el negocio del fideicomiso. Considera que resulta un absurdo, que la propia fiduciaria le endilga trámites y tarea que ella debió realizar, siendo que esa manifestación realizada por el propio apoderado de la fiduciaria importa un reconocimiento por parte de ésta de la insuficiencia del patrimonio fideicomitado, ya que está hablando de “salvataje”. Entiende que así se refiere porque se le hundió el barco y llegaron a esta situación no por voluntad propia sino por mala, deficitaria y hasta delictual gestión realizada por la fiduciaria en el manejo del Fideicomiso, que hoy coloca a cientos de personas como damnificadas por su manejo irresponsable. Concluye que la fiduciaria ofrece como prueba documental que se encontraría en poder de la fiscalía (contrato de fideicomiso, modificaciones, cesiones, contratos celebrados con adquirentes, contratos de obra, etc), siendo que toda esta pretendida prueba documental en nada aporta defensas ante la insuficiencia de los bienes fideicomitados denunciados. Solicita tenga bien ordenar la liquidación del “Fideicomiso Inmobiliario Nueva Córdoba”. A **fs.447/660** obra oficio diligenciado de la Fiscal de Instrucción de Vigésima Séptima Nominación, perteneciente a la Unidad de Investigación de Casos Complejos. Asimismo, ante el reiterado pedido de audiencias, las mismas fueron concedidas y recibidas por este Tribunal atento surge de las constancias de autos con fechas 29/10/2019; 07/07/2020; 14/10/2020; 16/12/2020; 20/08/2021; 01/04/2022 y 26/07/2022 a las que comparecieron en la mayoría de los casos los Sres. Ricardo A. Ríos, José Cristian Flores, el Contador Gustavo Llanos – en si calidad de adquirentes de unidades edificadas del presente Fideicomiso y Comisión Delegados de Propietarios -, la Dra. Patricia Lingua, los Dres. Ricardo A. Ríos y el Dr. César Lanza Castelli, apoderado de "South American Trust S.A.", fiduciaria del Fideicomiso

Inmobiliario Nueva Córdoba. En las mencionadas audiencias se trataron temas tales como información acerca de las gestiones efectuadas con diversos escribanos a los fines de la posibilidad de la subdivisión y escrituración de las unidades edificadas, de las deudas por diversos rubros (Municipalidad de Córdoba, Dirección General de Rentas de la Provincia de Córdoba, etc).- Que con fecha **20/12/2022** comparece la Dra. Patricia Lingua y expresa en este Tribunal existen a la fecha tramitándose otros procesos y/o de pedidos de liquidación del Fideicomiso Inmobiliario Nueva Córdoba, todos presentados con posterioridad a su pedido y los cuales, conforme que pudo consultar por haber tenido acceso a los mismos, se encuentran en estado muy avanzado y alguno de ellos con decreto de autos. Sostiene que al día de la fecha y luego de innumerables gestiones, practicadas tanto por la suscripta, como los integrantes de la Comisión de Delegados ad hoc que se designara a los fines de intentar salvar y solucionar la totalidad de los problemas que tenía tanto los inmuebles que componen el fideicomiso, y a los que se remite en razón de brevedad, entiende que la única forma en que esto va a ser posible, y lograr los objetivos está dado por la necesaria resolución por parte del Tribunal, disponiendo la liquidación del fideicomiso inmobiliario Nueva Córdoba, y que a través de las facultades del Juez Concursal, competente en el caso, se pueda llegar a una liquidación ordenada, que contemple y posibilite, tanto los fines del fideicomiso, como los de la liquidación del mismo, atendiendo a las distintas situaciones que se plantean respecto a las distintas etapas constructivas de las torres en cuestión. Sostiene que sumado a esto, hay que tener en consideración, que se ha presentado por el Sr. Jorge Carlos Airaudo en su carácter de presidente de la fiduciaria South American Trust SA la renuncia del mismo, no habiéndose agregado resolución social que así lo resuelva, y que se encuentran en la encrucijada de que no se sabe a quién se presentó esa renuncia, quien la resolvió, etc. Agrega a lo ya expresado siendo no es menor el hecho de que el Sr. Airaudo, por la situación y responsabilidades que tiene a su cargo, hasta el día de la fecha jamás ha proporcionado al Tribunal el listado (o registros) de quienes son los adquirentes de las unidades correspondientes al emprendimiento

Fideicomiso Inmobiliario Nueva Córdoba (Torres Obispo Trejo y San Luis –terminadas; y Torre Vélez Sársfield – construida solo parcialmente).- Manifiesta que desde el momento que solicitó la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario Nueva Córdoba, esto es el 14 de mayo del 2019, tramitó dicho expediente y con decreto de autos notificado y firme, en el cual se iniciaron por parte de delegados de los propietarios muchísimas gestiones, las cuales contaron con intervención del representante de la Fiduciaria, con el apoderado de la Fiduciante original, esto es la Congregación, gestiones realizadas ante la Municipalidad, Catastro, con profesionales, todos los cuales fueron realizadas con conocimiento del Tribunal e intervención del mismo, tendientes todas las acciones en beneficio de todos los propietarios del Complejo Center, es por ello que en post de dichas acciones el expediente no pasó a fallo. Que, tanto la acción como el derecho que a esta parte le corresponden en el presente trámite continúan vigentes y el no pase a fallo se debió a un consenso prestado por esta parte y que fuera solicitado por los intervinientes del presente proceso, en miras a diferentes acciones que procuraban un beneficio para los propietarios del Center, acciones que hasta la fecha continúan realizándose. Indica que al día de la fecha, las gestiones que se iniciaran por parte de los delegados de propietarios del Complejo, no han podido concluirse, en razón de entre otras cosas de la renuncia de la fiduciaria, la negativa a otorgar los poderes pertinentes para continuar con una liquidación ordenada, etc, todo lo cual solo podrá darse con la intervención y ordenamiento procesal de parte de Vuestra Señoría, ya que se atisba que esta es ya la única solución. Agrega que, no obstante el hecho de que hace ya largo tiempo, la intervención, el trabajo, el acuerdo de todas las partes que han intervenido en este proceso, tanto la FIDUCIANTE ORIGINAL, LA ACTORA Y LA VOLUNTAD EXPRESADA EN AUDIENCIA INFORMATIVA DE 150 VECINOS APROX, se realizaron mediante el convencimiento de la que la FIDUCIARIA, finalmente otorgaría los instrumentos necesarios a los fines de que se realizaran las gestiones administrativas, y contractuales, que las obligaciones del fideicomiso ponía en su cabeza, lo cual al final del cuento nunca se

terminaron de concretar, llegándose a una renuncia a la posición fiduciaria, que al día de la fecha importa que solo se podrá llegar a buen puerto a través de la actividad jurisdiccional. Sostiene que se hace así imprescindible y necesario la intervención del Juez como ordenador, y rector del proceso, a los fines de garantizar el cumplimiento de los objetivos, ya que, sin la presencia en el proceso del Juez, estamos seguros que no se podrá arribar a ninguna solución posible. Considera que están en una situación, que solo la actuación del Tribunal podrá sortear, y que requerirá esfuerzos de todas las partes más allá de las arduas tareas ya realizada por la Comisión de delegados de Propietarios - Gustavo Llanos, Gabriel Ríos Martínez, Cristian Flores, y Ricardo Ríos- intervinientes los que han arribado a estos autos, informes y dictámenes por demás valiosos y necesarios, y que posibilitaran de esta forma que se llegue por parte del Tribunal a esta solución. Expresa que se podrá en su caso adoptar mediante la integración de normas procesales, y sustanciales, la solución de las distintas realidades o problemáticas que se han presentado, con la menor cantidad de gastos, que se devengarán, asegurándose así la celeridad del proceso, acortamiento de plazos, y el compromiso asumido hasta aquí por las partes de un trabajo conjunto y mancomunado con el Tribunal actuante, tendiente a la subdivisión de las torres edilicias y de los distintos intereses de los adquirentes de las misma, ya que conforme se aconsejara por los profesionales actuantes ello sería posible, tanto para las torres Obispo Trejo, y San Luis (que están totalmente vendidas, ocupadas y con posesión pacífica), como para la torre Vélez Sársfield. Considera que el Juez dentro de las amplias facultades que tiene, respecto a la construcción de una forma, o modo de cumplir con los fines del fideicomiso, y eventualmente el proceso de liquidación de las partes que no puedan terminarse, y en tanto y en cuanto se utilicen las normas propias de la liquidación societaria, y solo subsidiariamente las de la liquidación falencial, y en tanto y en cuanto el Juez de concursos y sociedades sería siempre el Juez que actualmente interviene en el procedimiento, y adoptando las soluciones que la comisión de delegados, y lo dictaminado por el Escribano Ahumada han propuesto, mereciendo especial mención el objetivo y

finalidad para el que fue creado. Considera que a modo de una actuación “cautelar”, marcar los pasos a seguir para llevar a buen puerto los fines de este fideicomiso, en la forma modo y condiciones que se respeten los derechos de los adquirentes y poseedores de unidades en los edificios (art.146 Ley Concursal), ya que sabemos en buena parte, quiénes son los propietarios, titulares de boletos, que han pagado la totalidad de los precios, y que se encuentran en posesión de los mismos, y así a través de la solución aconsejada por el Escribano Ahumada, es factible que en el corto (mediano) plazo se pueda efectivizar la escritura definitiva de dichos inmuebles. Considera que este proceso previo a la liquidación debería tener: I. Ser ordenado por el Juez, que a través de un Auto o resolución fundada que establezca cautelarmente el nombramiento de un co-fiduciario judicial fundado en lo previsto en el art. 1679 del C.C. y C.N., y las formas en que se llevarán a cabo algunas cuestiones que se presentan como necesarias, previas e imprescindibles para obtener y posibilitar las escrituras traslativas de dominio: 1. Relevamientos, planos; 2. Proyecto de subdivisión; 3. Proyecto de Reglamento de Propiedad horizontal; 4. Necesariamente deberá tener una especie de “verificación o acreditación de los créditos de obligaciones de hacer; Como así también respecto a todos los demás acreedores, que se consideren con derechos, o tengan títulos suficientes en relación al emprendimiento inmobiliario asiento del Fideicomiso en cuestión. 5. Este proceso podría darse ante una comisión ad-hoc o comité, que debería ser integrada por aquellas personas que integraron hasta la fecha la comisión de delegados, (Comisión Delegados de Propietarios - Gustavo LLANOS, Gabriel RIOS MARTINEZ, Cristian FLORES, y Ricardo RIOS) que a modo de un “co-liquidador”, ya que a la fecha LA FIDUCIARIA, (supuestamente renunciada), ni sus representantes han informado al Tribunal quienes son los beneficiarios y/o adquirentes de los inmuebles de las torres Obispo Trejo y San Luis, y especialmente la torre Velez Sarsfield; 6. El juez convocará y/o fijara un plazo a tales fines; 7. Encargar a estos co-liquidadores (Comisión Ad hoc- Comisión de Delegados del Edificio, y/o Fiduciario), el determinar las deudas,

montos, conceptos, etc, que posibiliten el llevar a cabo, los puntos 1,2,3 como así también pasar los presupuestos que posibiliten las necesarias autorizaciones administrativas, tanto de los registros, catastros, Aguas Cordobesas, Municipalidad de Córdoba, y DGR etc. 8.

Fijar en definitiva los plazos o tiempos que estos podrían necesitar para posibilitar que una vez reunidos estos, se informe a todos los adquirentes reconocidos por este Tribunal la confección de las escrituras traslativas de dominio; 9. Establecer una cuenta fiduciaria, a los fines de que todos los adquirentes de estos inmuebles, depositen los importes necesarios para afrontar estos gastos. Sostiene que otra posibilidad sería, que el Tribunal no resuelva esto a través de una solución o forma previa o cautelar (sin síndico o liquidador designado, con desplazamiento del fiduciario, e integrada por miembros de la Comisión de Delegados), y en ese caso las cosas no varían mayormente de lo que se describía supra, así debería seguirse con el mismo espíritu, es decir la “construcción” de una solución flexible, en que adoptará las definiciones por vía más bien analógicas, y solo subsidiariamente a través de la solución concursal. Que, en el mismo momento de la apertura, el Tribunal puede adoptar vías o directrices tendientes a los fines de posibilitar la concreción de las obligaciones de hacer (escriturar) a favor de los acreedores que verifiquen sus créditos, acreditando sus títulos y derecho, y marcando en definitiva cual sería la agenda o derrotero que tendrá que seguirse al efecto, y que se describen en la propuesta I, y sería de mucha utilidad la designación de un comité asesor ad-hoc (ad honorem), para coadyuvar en el trabajo que tendrá que hacerse al respecto. Expresa que da por reproducidos los pasos indicados en la propuesta I, y a modo de acelerar estos pasos, el juez puede dar por sentado las distintas realidades que marcan el cuadro de desarrollo de las tres torres, (dos con todas las unidades terminadas, entregadas, con posesión otorgadas), y la tercera en modo inconcluso, razón por la cual las soluciones deben ser necesariamente distintas, como también fueron distintas las etapas de los desarrollos del negocio del fideicomiso, cosa que era bien conocida también por los distintos inversores, que en forma escalonada y sucesiva se fueron incorporando cuando los dos

primeras torres se vieron completadas. Solicita tenga presente lo manifestado y las reservas de ley en cuanto a la acción y derecho que le corresponden en la presente liquidación, y en su caso el pase a fallo del pedido de liquidación del Fideicomiso Inmobiliario Nueva Córdoba en la forma propuesta supra, o en los términos que considere más conveniente. Dictado y firme el decreto de ‘autos’ (fs.669), queda la causa en condiciones de dictar resolución.

Y CONSIDERANDO:

Primero: Que comparece la Dra. Patricia Lorena Lingua, con el patrocinio letrado del Dr. Guillermo Enrique Altamira, invocando su carácter de *acreeedor* del “FIDEICOMISO INMOBILIARIO NUEVA CORDOBA”, y promueve en esta sede concursal la liquidación judicial del mencionado fideicomiso sobre la base de la insuficiencia de bienes fideicomitidos, sosteniendo que no le resulta posible obtener la escritura de dominio de una unidad adquirida como oficina de su estudio jurídico en la Torre San Luis de dicho emprendimiento, la cual fue adquirida por boleto de compraventa, abonado la totalidad del precio y de la cual tiene posesión desde el año 2011, y en otro caso, no se le ha entregado una cochera adquirida, contando con boleto de compraventa y habiendo abonado más del ochenta por ciento (80%) del monto, (saldo pactado contra entrega) ya que la torre donde la misma se encuentra (Torre Vélez Sársfield) está sin construir, y en una situación de abandono. Que a dicho pedido ha adherido el “INSTITUTO DE HERMANAS ESCLAVAS DEL CORAZON DE JESIS (Argentinas CUIT N°30-64101707-4), mientras que por escrito, obrante a fs.407/409, los Sres. José Cristian Flores, Hugo Cesar Martínez y Mariano Casali – invocando el carácter de compradores de distintas unidades comercializadas por el “Fideicomiso Inmobiliario Nueva Córdoba” en relación al proyecto inmobiliario “ECIPSA CENTER”, quienes en un primer momento entendieron que no estaban dadas las condiciones para la liquidación judicial, intentando hacer valer previamente el debido cumplimiento del contrato de fideicomiso evitando así tan drástica situación como la liquidación del mismo. Que corrida vista a la fiduciaria “SOUTH AMERICAN TRUST S.A.”, en los términos del art. 84

Ley N°24.522, ésta niega todos y cada uno de los hechos invocados por la peticionaria, así como la autenticidad de la documentación acompañada junto a su petición, solicitando el rechazo de la petición. Que tras un tiempo de reuniones y audiencias, en el que se suspendieron los plazos procesales de la petición, y en el que, tanto el Tribunal, como los demás interesados procuraron el abordaje de la cuestión sin apertura de la liquidación, la peticionaria de la liquidación, Dra. Patricia Lingua, insistió con la intervención judicial y el dictado de resolución, en los términos reseñados más arriba, a los que se remite por razones de brevedad.

Segundo: Competencia. Una primera cuestión a determinar reside en la determinación de la competencia de este tribunal concursal a los fines liquidativos de un fideicomiso. Al respecto, puede señalarse que la previsión establecida en el art. 1687 CCC no ha especificado ante cuáles tribunales deben tramitar las liquidaciones por insuficiencia de bienes de un fideicomiso, señalando genéricamente que “...*procede su liquidación, la que está a cargo del juez competente, quien debe fijar el procedimiento sobre la base de las normas previstas para concursos y quiebras, en lo que sea pertinente*”. Al respecto, este magistrado entiende que es el juez concursal el que está en mejores condiciones de abordar la cuestión de la liquidación del fideicomiso por insuficiencia patrimonial en sede judicial, a partir de que la pretensión de fondo resulta gobernada -prima facie- por las reglas y principios que rigen a los procesos concursales, más allá de que el patrimonio fideicomitido no resulta incorporado en el elenco subjetivo del art. 2 inc. 2 de la LCQ. En efecto, no cabe duda de que el juez concursal es el que en mejores condiciones se encuentra para tal cometido, atento que las cuestiones relativas a la liquidación patrimonial del fideicomiso no resultan ajenas al instituto de la falencia y, por ende, los tribunales con competencia específica asignada son los más idóneos para la aplicación de las normas de la Ley N°24.522 al instituto liquidativo que nos ocupa. Así establecida la competencia en razón de la materia, en lo que a la competencia territorial se refiere, ya sea, atendiendo a la sede de la administración del fideicomiso (arg. art. 3, inc. 1°,

L.C.Q.), como al lugar de ubicación del inmueble fideicomitado o de cumplimiento del objeto contractual e -incluso- al domicilio social de la fiduciaria (administradora de los bienes fideicomitados), se advierte que todos los puntos de conexión competencial tienen asiento en esta jurisdicción, por lo que se impone la intervención de este magistrado en la presente causa.

Tercero: La liquidación judicial del fideicomiso. Marco regulatorio. La presente petición de liquidación del fideicomiso se encuentra enmarcada en las previsiones del art. 1687 del Código Civil y Comercial de la Nación, que mantiene la regla que veda la declaración de quiebra del fideicomiso. En efecto, la legislación fondal no permite la posibilidad de falencia de un fideicomiso, pero sí prevé su eventual liquidación ante la insuficiencia patrimonial para hacer frente al cumplimiento del contrato, supuesto en el cual y a falta de otros recursos provistos por el fiduciante o el beneficiario según previsiones contractuales, procede su liquidación *a cargo del juez competente, quien debe fijar el procedimiento sobre la base de las normas previstas para concursos y quiebras, en lo que sea pertinente*. Es entonces que se liquida un patrimonio separado (de afectación) que está bajo la titularidad del fiduciario, quien tiene los derechos de disposición, uso y goce sobre el mismo y que, dado su insolvencia se requiere su liquidación “sin quiebra”, dejando librado al juzgador los lineamientos del procedimiento sobre la base de la normativa concursal. Empero, el dispositivo legal no supone la aplicación estricta y rigurosa del ordenamiento previsto por la Ley N° 24.522, toda vez que no puede desatenderse lo acordado en la convención que dio origen al fideicomiso y que, por su naturaleza -no existe aquí fallido propiamente dicho-, pueden configurarse situaciones particulares que queden al margen del rigor que caracteriza a este ordenamiento de orden público (*JNCom. N° 9, Secretaría N° 18, “Fideicomiso Holmberg 3924 s/Liquidación judicial”, 11/5/2015, cit. Lisoprawski, “Liquidación Judicial de fideicomisos”, LL2013-E-1127*). Tal la razón de ser de la previsión “*en lo que sea pertinente*” (en cuanto a la aplicación de la ley concursal) contenida en la norma precitada. De lo que se trata es de

establecer un marco regulatorio que permita aplicar los principios de universalidad y colectividad, propios del régimen concursal, tanto en la faz activa como pasiva, y que posibilite a los acreedores conocer el curso que habrá de seguir el procedimiento de liquidación.

Cuarto: El contrato de fideicomiso. A fs. 13/24 de autos, luce glosada copia del instrumento constitutivo (contrato) del Fideicomiso Inmobiliario Nueva Córdoba, otorgado el 24/12/2004 y convenios modificatorios y ampliatorios, con domicilio administrativo (originario) en Av. Rafael Núñez N°5220, 2° piso, de esta ciudad y cuyo objeto es el complejo edilicio “Center” ubicado en calles Obispo Trejo 620 (Torre Trejo), San Luis 620 (Torre San Luis) y Vélez Sársfield 635 (Torre Vélez Sársfield), Barrio Nueva Córdoba de esta ciudad, cuyo dominio fiduciario está inscripto en el Registro General de la Provincia bajo la Matrícula 1407300 (11) (ver constancia de fs. 283 de autos) a nombre de la sociedad South American Trust S.A. Fiduciaria Fideicomiso Inmobiliario Nueva Córdoba. Que el objeto del contrato de fideicomiso es la construcción, adjudicación y enajenación a título oneroso de las unidades del complejo bajo el régimen de la Ley N°13.512 el que tendrá su domicilio en el domicilio del fiduciario, que conforme a la cláusula tercera tiene por objeto principal “llevar adelante el desarrollo del Emprendimiento inmobiliario, conforme las pautas iniciales trazadas en el Plan de Negocios y con las modificaciones que en el transcurso del mismo surjan apropiadas y necesarias y queden aprobadas en el Proyecto definitivo”. y **(b)** son partes del contrato en cuestión: El Instituto de las Hermanas Esclavas del Corazón de Jesús (fiduciante originante), la sociedad “Euromayor S.A. de Inversiones” (fiduciante inversor por cesión que le hizo Ecipsa Holding S.A.) y la *fiduciaria*: la sociedad “South American Trust S.A.” (Registro Público Matrícula 3093-A).

Quinto: Que la petición traída a decisión del tribunal se plantea en el marco del ‘boleto de compraventa’ de un inmueble adquirido por la accionante a la fiduciaria “South American Trust S.A.” del contrato de fideicomiso (art. 1666 CCCN), invocando el incumplimiento de la

promesa de compraventa de una cochera que debía integrar una de las torres del Complejo (Torre Vélez Sársfield), sujeto al régimen de propiedad horizontal, a través del referido contrato de fideicomiso y en la falta de otorgamiento de la escritura traslativa de dominio respecto de una oficina situada en la Torre San Luis de dicho complejo edilicio. Que el carácter invocado por la Dra. Patricia Andrea Lingua como *'acreedora'* del fideicomiso de marras deriva de los actos jurídicos relacionados y de la falta de cumplimiento en la entrega de la unidad (cochera), así como también, del incumplimiento por parte de la Fiduciaria de entregar la escritura pública respecto de la unidad Oficina, situada en la Torre San Luis, cuya posesión le fue otorgada a la peticionaria de la liquidación durante el año 2011. Tal relación jurídica se encuentra suficientemente justificada con los elementos documentales a la vista, consistentes en sendos boletos de compraventa, los recibos de pago de igual data extendidos por el fideicomiso a favor de la accionante; circunstancias que no han sido desvirtuadas de ninguna manera por la fiduciaria del fideicomiso objeto de la liquidación, según las constancias de autos. Sobre la legitimación activa de la peticionaria, viene al caso señalar que la ley no establece quién es el legitimado para pedir la liquidación del fideicomiso (*"...Seguimos sin otorgarle instrumento a un acreedor del Fideicomiso para provocar la liquidación forzosa. ...Ni siquiera se define quien tiene legitimación para solicitar la proyectada liquidación judicial"* -Reggiardo, Roberto S., *"El fideicomiso en el Proyecto de Código Civil y Comercial"*, DCC y E 2012 (octubre), 239, cita online: AR/DOC/4143/201-2) y, descartado que tal facultad/deber está esencialmente en cabeza del administrador fiduciario, no cabe duda que la aquí demandante no deja de ser una de las *personas con legitimación 'subsidiaria'* para promover el proceso liquidativo en su carácter de *acreedora*, en virtud de la compraventa que la vincula con el fideicomiso de marras y, consecuentemente, con *interés legítimo* para accionar atento alcanzarle las eventuales consecuencias negativas de la situación de insuficiencia patrimonial de éste (*"Tampoco se debe descartar la posibilidad de que, incluso, los acreedores del fideicomiso puedan peticionar su liquidación, debido a que éstos*

*se encuentran vinculados crediticiamente con el patrimonio fideicomitido, por lo que también tendrían una **legitimación subsidiaria***” -Larrondo, Evangelina-Wetzel, Fernando, “La aplicación de las normas concursales al fideicomiso”; RDCO 282,3); ello, ante la inercia de la sociedad fiduciaria y principal legitimada para demandar *tempestivamente* la liquidación patrimonial. En efecto, la accionante es -en principio- una tercera extraña al contrato de fideicomiso por no ser parte de éste, tampoco es adherente ni beneficiaria, dado su calidad de compradora por haber contratado con el fideicomiso de marras y tener una obligación de hacer y/o dineraria incumplida, por lo que se encuentra habilitada para solicitar la liquidación del patrimonio insolvente. En este punto, el suscripto se remite a lo sostenido por la Excma. Cámara Segunda de Apelaciones Civil y Comercial sobre la legitimación sustancial activa del acreedor externo con interés patrimonial lícito, con respaldo en el art. 1679 CCC (*in re* “Antigua CC Fideicomiso Financiero - Liquidación Judicial” Expte. N°6656602, Sent. N°59 del 30/05/2018).

Sexto: Presupuesto objetivo. En orden al presupuesto objetivo que habilita la mentada fase liquidativa, el ordenamiento de fondo requiere configurado el estado de *insuficiencia patrimonial del fideicomiso*, tal como reza el art. 1687 C.C.C. (“*La insuficiencia de los bienes fideicomitados para atender a esas obligaciones no da lugar a la declaración de su quiebra. En tal supuesto y a falta de otros recursos provistos por el fiduciante o el beneficiario según previsiones contractuales, procede su liquidación,...*”). En este sentido, el suscripto interpreta que la “insuficiencia patrimonial” como presupuesto objetivo debe interpretarse en sentido amplio, como imposibilidad genérica del cumplimiento del objeto del fideicomiso. Y en este punto, el vencimiento del plazo sin que se encuentre cumplimentado su objeto, después de transcurrido casi una década del plazo originario, se advierte como un importante hecho revelador. En este aspecto, se podría decir que el presupuesto establecido por la norma del Código Civil y Comercial tiene contornos semejantes al estado de cesación de pagos, en el sentido de su generalidad y permanencia que impide cumplir regularmente las obligaciones

pactadas (Kiper, Claudio M. y Lisoprawski, Silvio V, “Insuficiencia del patrimonio fiduciario y su liquidación en el Proyecto de Código”, LL 2014-E, 987). Así las cosas, el suscripto advierte, a partir de las circunstancias fácticas traídas a consideración por la accionante, el estado de insuficiencia patrimonial del Fideicomiso cuya liquidación judicial se solicita, siguiendo a la doctrina que la considera como la afectación de toda la situación económico-financiera del deudor extendida en el tiempo, sin poder hacer frente a las obligaciones regulares con medios corrientes, asimilable al estado de cesación de pagos en la quiebra (arg. arts. 1, 78 y 115 L.C.Q.), la que se encuentra demostrada en autos a través de *hechos reveladores o serios indicios* que seguidamente se precisan, algunos de los cuales han sido visibilizados a través de los medios de difusión masivos: **(i)** el incumplimiento contractual invocado y probado por la Dra. Patricia Lingua ante la falta de entrega de la unidad adquirida (cochera) en función de la inejecución de la obra inmobiliaria prometida (Torre Vélez Sársfield); y la falta de escrituración de la oficina (pagada íntegramente), **(ii)** las infructuosas gestiones extrajudiciales tendientes a obtener el cumplimiento de la obligación asumida por el fideicomiso; **(iii)** el emprendimiento inmobiliario se inició con promesas de ejecución de las unidades en varias torres y de entrega en un promedio de siete años, encontrándose hoy con dos torres terminadas y con las unidades entregadas, y una de las torres (Vélez Sársfield) en una porción mínima de construcción, encontrándose totalmente paralizada la obra y siendo inciertas las perspectivas a futuro de lograr la finalización del complejo edilicio; **(iv)** la existencia de otros pedidos de liquidación del mismo fideicomiso, que tramitan por ante este Juzgado concursal **(v)** el cierre de la sede de la administración originaria (Av. Rafael Núñez N°5220, 2° piso, de esta ciudad); **(vi)** la renuncia de la sociedad fiduciaria al cargo y la falta de nombramiento de quien la sustituya en ese carácter; **(vii)** la ausencia de toda manifestación en el expediente sobre la situación patrimonial del fideicomiso, ya sea desvirtuando el estado de impotencia patrimonial que se le atribuye o advirtiendo acerca de la posible existencia de recursos provistos por fiduciante/s o beneficiario/s para enervar la

petición liquidativa; **(ix)** es de público y notorio que el patrimonio del fideicomiso no se encuentra ‘in bonis’, en virtud de las denuncias penales iniciadas en contra del/os responsable/s de la conducción de éste y que han dado lugar a una seria investigación en sede penal. Que además de la situación fáctica denunciada, reseñada y justificada en autos, este magistrado en el marco de la tramitación del presente pedido de liquidación, convocó a varias audiencias, las que fueron llevadas a cabo con la presencia de la peticionaria, de la fiduciaria, de representantes de la fiduciante originaria (Instituto de las Hermanas Esclavas) y de otros adquirentes por boleto de compraventa de unidades del fideicomiso. Tras la concertación de sendas reuniones, y luego de realizadas innumerables gestiones, que incluyó el trabajo conjunto del Tribunal, junto con la peticionaria de la liquidación y de los integrantes de la Comisión de Delegados ad hoc que se designara a los fines de intentar posibilitar una solución previa a la liquidación, se advierte que, agotado ese camino, no queda otra más que encauzar la tarea liquidativa en sede judicial. A ello se suma, la renuncia presentada por el Sr. Jorge Carlos Airaudó en su carácter de presidente de la fiduciaria South American Trust S.A., no habiéndose agregado resolución social que así lo resuelva, y que los interesados se encuentran en la encrucijada de la incerteza de la falta de representación de la sociedad fiduciaria, si es que aún sigue en ese carácter, cuestión que paraliza cualquier posibilidad de acción en aras de sacar adelante el fideicomiso sin intervención judicial. Que en definitiva, y tal como señaló la Dra. Lingua, se propende una liquidación ordenada, que contemple y posibilite, tanto los fines del fideicomiso, como los de la liquidación del mismo, atendiendo a las distintas situaciones que se plantean respecto a las distintas etapas constructivas de las torres en cuestión. En una palabra, se advierte la situación crítica por la que atraviesa el fideicomiso. Existe pues, un interés legítimo de los acreedores, en este caso, de la Dra. Patricia Lingua, en la suerte del patrimonio fiduciario, fundamentalmente en tratar de evitar que este siga en curso de deterioro o pérdida de los bienes que integran la garantía común. Como ha señalado la doctrina, “*ante la inacción de las partes del fideicomiso y principalmente del fiduciario, creemos que el*

acreedor puede peticionar la liquidación acreditando la existencia de su crédito, la negativa o ausencia de respuesta frente a sus reclamos debidamente documentados, e indicios que den cuenta de un estado objetivo de insuficiencia” (Kiper, Claudio M.-Lisoprawski, Silvio V., “Insuficiencia del patrimonio fiduciario y su liquidación en el proyecto de Código”, La Ley 2970972014, 1. La Ley 2014-E, 987, cita online AR/DOC/1199/2014). Así las cosas, se impone la intervención de la justicia en tutela de los intereses también de aquellos que no son parte del contrato y cuya garantía para el cobro de sus acreencias sólo está conformada por los bienes fideicomitidos. No obsta para ello la defensa efectuada por la fiduciaria en autos en la instancia procesal oportuna, que más bien ha sido una negativa genérica que no ha descartado la insuficiencia patrimonial de los bienes afectados al objeto del fideicomiso ni el incumplimiento registrado en la entrega de las unidades ni la escrituración de las unidades terminadas, por falta de finalización de la obra en su conjunto (Torre Vélez Sarsfield). En consecuencia, se estima prevalente la necesidad de adoptar -sin más- la medida liquidativa, dado la difícil situación que atraviesa. Comprobada entonces la imposibilidad de llevar a cabo la ejecución del emprendimiento inmobiliario objeto del contrato en las circunstancias actuales y la situación objetiva de impotencia patrimonial que afecta al fideicomiso, se impone decretar la liquidación del patrimonio fideicomitado, con control judicial, para garantizar la debida protección de los derechos de acreedores y beneficiarios y demás sujetos eventualmente involucrados en el proceso, procurando aventar los riesgos y perjuicios que la insuficiencia del patrimonio fideicomitado puede aparejar a los terceros ajenos al negocio fiduciario.

Séptimo: El art. 1687 CCC y su remisión a la normativa concursal. Que, de conformidad a lo reseñado precedentemente, corresponde al tribunal delinear el procedimiento liquidativo precisando las normas propias del régimen concursal que resultan adecuadas (arg. art. 2 CCCN.) y teniendo en cuenta especialmente que estamos en presencia de un contrato y no de un sujeto de derecho. Debe señalarse que la remisión que efectúa el dispositivo legal es clara

y contundente para el magistrado: “*quien debe fijar el procedimiento sobre la base de las normas previstas para concursos y quiebras, en lo que sea pertinente*”. En este punto, la nueva codificación civil y comercial requiere del juez concursal interviniente la aplicación sistémica y coherente, que no se circunscriba al texto literal de un artículo aislado. En efecto, el Código Civil y Comercial parte de la base de la descodificación, a diferencia del Código de Vélez Sársfield (art. 22 CC) y, en consecuencia, el juez debe acudir a todos los microsistemas, entre ellos, a la legislación concursal. En este punto, debe partirse de la coherencia del sistema, y por lo tanto se exige del magistrado una buena interpretación. Esta interpretación coherente requiere comprender, en primer lugar, que la remisión del art. 1687 CCC para fijar el procedimiento “*a las normas previstas para los concursos y quiebras*” no solo apunta a la ley Concursal sino a toda otra norma fuera del ordenamiento Concursal que resulte aplicable para esos procesos universales. Pero, además, en virtud del art 2 del CCC, la remisión no sólo debe hacerse a las normas, sino también a los principios. Si bien el art. 1687 faculta al juez a “fijar el procedimiento” sobre la base de la normativa concursal, estamos convencidos que las reglas procesales están enderezadas en el proceso concursal a garantizar el principio de concursalidad y de la universalidad, entre otros. En una palabra, la liquidación de un fideicomiso insolvente configura un proceso judicial flexible que se integra con previsiones contractuales y normas concursales, estas últimas en defecto de las primeras, a menos que se traten de normas imperativas emanadas del orden público concursal. En definitiva, la liquidación judicial del fideicomiso insolvente se trata, en consecuencia, de un proceso paraconcursal flexible de construcción judicial. En tanto proceso paraconcursal, deberán aplicárseles no solo las normas procesales de los concursos y quiebras, como parece derivarse del tenor literal del art. 1687, sino principalmente las normas sustanciales imperativas y los principios propios del microsistema de la concursalidad (cfr. CHIAVASSA, Eduardo, RUIZ, Sergio G. y BIMA, María, Acciones de recomposición patrimonial y liquidación del fideicomiso: Análisis de su procedencia, ponencia presentada en el XI Congreso Argentino de

Derecho Concursal, del 18 al 22 de octubre de 2021, UNS, Bahía Blanca). En este camino, no debe perderse de vista que nos ocupa la liquidación de un patrimonio y, en consecuencia, caracterizada por los principios de “*universalidad*” y “*colectividad*”, esto es, que el activo y el pasivo comprendidos en el patrimonio fideicomitado se agotan en este proceso liquidativo, por cuanto los bienes que lo constituyen (activo) se dirigen a satisfacer las deudas (pasivo) generadas en la ejecución del fideicomiso, haciendo aplicación de otras de las reglas concursales como es la “*justicia distributiva*” que importa la distribución del producido de la enajenación entre los acreedores legitimados siguiendo el régimen de la propia ley de quiebras (privilegios), conforme lo impone el texto legal. Y, en resguardo de aquellos, se hace inevitable recurrir a los dispositivos que prevén la concurrencia de los acreedores del fideicomiso para el reconocimiento de sus créditos (arts. 125 a 128, 200, 209 y cc. L.C.Q.), la cristalización del pasivo (art. 129 L.C.Q.), la suspensión de ejecuciones individuales en contra del fideicomiso (arts. 21, 132 y 133 L.C.Q.), la enajenación de los bienes fideicomitados (arts. 203 a 217 L.C.Q.) y el reparto de su producido (arts. 218 a 221 L.C.Q.), conforme a parámetros distributivos que velan por la “*igualdad de trato de los acreedores*” (par conditio creditorum) y con respeto al orden de *privilegios* establecido por el ordenamiento concursal (arts. 239 a 250 L.C.Q.). En resguardo del cumplimiento de las mencionadas pautas de desarrollo de la liquidación, es que el legislador ha previsto la intervención del órgano judicial que tendrá a su cargo el contralor de la regularidad del procedimiento. Por lo demás, el suscripto dejará la decisión sobre la aplicación de otras tantas reglas concursales para la oportunidad en que se configuren eventuales situaciones conflictivas y/o dudosas, es decir, que la casuística que se plantee en lo sucesivo ameritará el análisis que determinará la pertinencia y compatibilidad del régimen falimentario según las circunstancias particulares del caso concreto. Se ha sostenido que la “*pertinencia*” es un buen criterio para aplicar el régimen de la L.C.Q. y que bien se puede complementar con el art. 159 de la L.C.Q. (“*En 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”) -cfr. Lisoprawski, Silvio, “Fideicomiso en el Código Civil y Comercial”, cita online: AR/DOC/1073/2015). En este contexto, resultan de incuestionable presencia en el proceso que nos ocupa las etapas de la ley concursal que se describen como: **(a)** informativa (arts. 200, 34 a 40); **(b)** liquidativa (arts. 203 a 217) y **(c)** distributiva (arts. 218 a 221); con aplicación de las normas relativas a la publicidad, anotaciones registrales pertinentes, toma de razón de cautelares en resguardo de los bienes fideicomitidos, como también cuanto refiere a las reglas procesales en cuanto corresponda (arts. 273 a 287 L.C.Q.).

Octavo: Que, en virtud de lo meritado en los apartados precedentes de este Considerando, se impone: **(1)** procurar el *instrumento de constitución del fideicomiso* (contrato de fideicomiso ‘Antigua CC Fideicomiso Financiero’) y la correcta *identificación del/os inmueble/s* comprometido/s como aporte al ‘dominio fiduciario’ por el fiduciante originante (vg. matrículas, ubicación, antecedentes catastrales, números de cuentas fiscales, titulares registrales) para su indubitada individualización; **(2)** ordenar la anotación de la medida de ‘*indisponibilidad*’ sobre el bien registrable asiento del emprendimiento inmobiliario identificado en el contrato de fideicomiso, tendiente a dar publicidad a terceros sobre la situación litigiosa del mismo, esto es, la Matrícula N° 1407300 (11); **(3)** disponer la *constatación* del bien registrable comprometido como patrimonio fiduciario, a través de la actuación del Oficial de Justicia; **(4)** citar a *audiencia* al representante legal de la fiduciaria “South American Trust S.A.” para que brinde las explicaciones del caso, en el marco del deber de colaboración que prescribe el ordenamiento concursal a tal efecto aplicado analógicamente (arts. 102 y 274 L.C.Q.) y acompañe la documentación contable, laboral, contractual, chequeras, nómina de acreedores, informe pormenorizado del estado de avance de las obras y de otra índole correspondiente a la administración del fideicomiso, a cuyo fin por Secretaría se fijará el día y hora para dicho acto; **(5)** determinar la existencia de *causales*

de responsabilidad civil y/o penal y, en su caso, hacer efectiva ésta respecto de quién/es, culpable o dolosamente, en el ejercicio de la gestión fiduciaria o fuera de ella pero interviniendo en la operatoria, condujeron a la frustración del emprendimiento inmobiliario comprometido en el contrato de fideicomiso en perjuicio del patrimonio fiduciario y, por transición, de los afectados -beneficiarios y acreedores- (arts. 1674, 1676 y cc. CCCN.) y con las consecuentes sanciones personales resultantes de aquéllas; **(6)** requerir informativa al Registro Público y a la Comisión Nacional de Valores sobre la inscripción en sus respectivos registros del contrato de fideicomiso del denominado “Fideicomiso Inmobiliario Nueva Córdoba” (CUIT N°30-70911897-4) y, en caso afirmativo, remitan copia del referido instrumento y **(7)** librar *oficio a la Fiscalía de Instrucción de Vigésimo Séptima Nominación, integrante de la Unidad de Investigación de Casos Complejos (UICC) de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia* a los fines de **(a)** poner en su conocimiento la apertura de la liquidación judicial del “Fideicomiso Inmobiliario Nueva Córdoba” y la persona del funcionario liquidador que resulte designado y su domicilio procesal, remitiendo copia certificada del presente resolutorio; **(b)** se sirva informar sobre denuncias recibidas que guarden relación con el fideicomiso “Fideicomiso Inmobiliario Nueva Córdoba” y la sociedad fiduciaria “South American Trust S.A.” y, en su caso, delitos atribuidos a sus representantes convencionales y/o legales, **(c)** medidas cautelares que hubiese ordenado, en el marco de la investigación a su cargo, respecto de los nombrados y su vigencia y **(d)** el estado del trámite de las referidas denuncias penales.

Noveno: Nombramiento de liquidador. Que, en orden a quien tendrá a cargo llevar adelante la tarea de liquidación, con control jurisdiccional, nada dispone expresamente la norma sustantiva respecto de la persona encargada de tal cometido, situación que permite al tribunal procurar como órgano auxiliar técnico aquél que entienda más adecuado a la envergadura y complejidad del caso puntual. Es entonces que, en el supuesto en análisis, la función de ‘liquidador’ se pondrá en cabeza de un Estudio Contable desinsaculado de la lista

correspondiente a la Sindicatura categoría “A” de Estudios Contables para quiebras, remitida oportunamente por las Cámaras de Apelaciones con competencia específica; a cuyo fin se fijará la audiencia pertinente. En tal rol funcional, el órgano de liquidación tendrá a cargo conducir las etapas ya mencionadas del proceso liquidativo, la consolidación del activo y del pasivo, la conservación y administración del patrimonio fiduciario, el ejercicio de las acciones judiciales que correspondan de conformidad a lo señalado precedentemente, la enajenación del activo, la realización de los trámites tendientes a posibilitar las escrituras de los inmuebles enajenados con motivo del fideicomiso siempre que se encuentren en condiciones físicas y jurídicas para ello, a la cancelación del pasivo y toda actuación tendiente a la protección de los intereses de los beneficiarios y demás acreedores.

Décimo: Nombramiento de Comité de Control. En función de las complejas tareas que requerirán la marcha de la liquidación judicial, se entiende imprescindible la designación del Comité de Control establecido en el art. 260 LCQ. Atento a las particularidades de la causa, el Comité estará integrada por tres delegadas/os de los titulares de boleto de compraventa, por un/a representante del INSTITUTO DE LAS HERMANAS ESCLAVAS DEL CORAZÓN DE JESÚS (ARGENTINAS), en su calidad de originante originaria y beneficiaria, pudiendo incorporarse otros, a propuesta de parte interesada, lo que será finalmente decidido por este Tribunal. Para el cumplimiento de su misión, y tomando en consideración lo dispuesto por el art. 260 LCQ, el Comité podrá proponer medidas, sugerir a quien debería designarse para efectuar la enajenación de los activos del Fideicomiso o de parte de ellos, fundando su proposición en razones de conveniencia para la mejor realización de los bienes, exigir información a los funcionarios de la liquidación, solicitar audiencias al juez interviniente y cuanto otra medida considere conveniente en la etapa procesal de su actuación. A esos fines, se designa como integrantes del Comité al Sr. Gustavo LLANOS, y a los Dres. Gabriel RIOS MARTINEZ, Cristian FLORES y Ricardo RIOS, quienes hasta la fecha, integraron la comisión de delegados en estos autos, debiendo aceptar el cargo en el

término de 72 hs. de notificados de la presente resolución.

Undécimo: Plazos. A los fines de determinar los plazos para el cumplimiento de las distintas etapas del proceso concursal corresponde realizar una consideración especial. Frente a la imposibilidad de cumplir dentro de los exiguos plazos previstos por la ley con las obligaciones asignadas por el ordenamiento, por el volumen de la causa y la cantidad de acreedores que presumiblemente han de insinuarse, se impone una especial determinación de dichos términos a fin de contar el Órgano Liquidador y el Tribunal con el tiempo necesario a los fines de desentrañar la verdad real a la hora de decidir sobre las verificaciones de dichas acreencias y de tal manera, brindar la mayor garantía de seguridad y certeza que requieren los intereses del presente proceso universal.

Duodécimo: Publicidad. En cuanto a la publicidad que debe darse en el domicilio del fideicomiso, además de la que corresponde por ley en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba; dada la magnitud que podría alcanzar la apertura de la presente liquidación judicial, siempre teniendo en miras el interés superior de dotar de notoriedad o difusión a la presente, es que el suscripto estima conveniente publicitar por idéntico término, en el diario La Voz del Interior, de mayor tirada en la Provincia, todo ello, sin previo pago. Asimismo, por Secretaría, se deberá arbitrar la publicación de la apertura de la presente liquidación en el Portal del Poder Judicial de Córdoba, y requerir al Órgano liquidador que, inmediatamente de haber aceptado el cargo, coloque avisos en los espacios comunes de los inmuebles objeto del fideicomiso. Por lo expuesto y con aplicación de la normativa de la Ley N°24.522 estimada pertinente por este tribunal,

SE RESUELVE:**I)** Ordenar la liquidación del “FIDEICOMISO INMOBILIARIO NUEVA CORDOBA” (CUIT N°30-70911897-4) con domicilio en calle Avda. Rafael Núñez N°5220 2° Piso y Calle Intendente Mestre N°1850, ambos de esta Ciudad, en el marco de cuanto disponen el art. 1687 y cc. del Código Civil y Comercial de la Nación y las normas pertinentes de la Ley N°24.522, esta última sujeta a la apreciación judicial. **II)** Apartar de la

administración fiduciaria a la sociedad “South American Trust S.A.” y, en consecuencia, integrar el **Órgano de Liquidación** con un profesional ‘liquidador’ desinsaculado de la lista de Síndicos correspondiente a la categoría “A” de Estudios Contables para quiebras; a cuyo fin se fija audiencia para el día *treinta de Marzo de dos mil veintitrés (30/03/2023)* a las *11:00 horas*, en la sede del tribunal, con noticia al Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Córdoba y notificación sin el requisito de los arts. 59 y 155 C.P.C. y C. El liquidador deberá aceptar el cargo dentro de los tres días de notificado y fijar domicilio a los fines procesales, con las funciones señaladas en los Considerandos Séptimo y Octavo de este resolutorio, sin perjuicio de otras diligencias y/o gestiones que le sean encomendadas a lo largo del proceso liquidativo. **III)** Constituir el Comité de Control en los términos del art. 260 LCQ, a cuyo fin, designase al Sr. Gustavo LLANOS y a los Dres. Gabriel RIOS MARTINEZ, Cristian FLORES y Ricardo RIOS, quienes hasta la fecha, integraron la comisión de delegados en estos autos, debiendo aceptar el cargo en el término de 72 hs. de notificados de la presente resolución. **IV)** Ordenar la anotación de la liquidación del patrimonio del Fideicomiso “FIDEICOMISO INMOBILIARIO NUEVA CORDOBA” y de la integración del órgano liquidador y su domicilio procesal en el Registro de Juicios Universales y en el Registro Público y, en su caso, en la Comisión Nacional de Valores; sin previo pago (art. 273 inc. 8°, L.C.Q.). **V)** Disponer la toma de razón de la medida *‘indisponibilidad’* respecto de los inmuebles objeto del fideicomiso; a cuyo fin ofíciase al Registro General de la Provincia, con la prevención del art. 273, inc. 8°, L.C.Q.- **VI)** Librar exhortos en los términos del art. 132 de la Ley N°24.522 (según texto arts. 4 y 7 de la Ley N° 26.086), disponiendo la remisión de los juicios de contenido patrimonial promovidos en contra de “FIDEICOMISO INMOBILIARIO NUEVA CORDOBA” y/o de “South American Trust S.A.” -en su calidad de fiduciaria del mencionado fideicomiso- mediante los cuales se procure la ejecución de bienes fideicomitados, conjuntamente con la documental que hubiere reservada en la secretaría del tribunal de origen; informando sobre la existencia de fondos

embargados y depositados para, en caso afirmativo, transferir dichas sumas a la orden de este tribunal y para el proceso de liquidación a la cuenta a la vista para uso judicial abierta en el Banco de la Provincia de Córdoba (Sucursal Tribunales).- **VII**) Fijar como plazo tope para que los *acreedores por causa o título anterior a la declaración de liquidación del fideicomiso* presenten sus pedidos de verificación y títulos probatorios pertinentes ante el Órgano Liquidador (indicando causa, monto y privilegio), el día ***veintitrés de Junio de dos mil veintitrés (23/06/2023)***.- **VIII**) Fijar como fecha hasta la cual Órgano Liquidador podrá presentar el *Informe Individual* (art. 35 L.C.Q., en los puntos pertinentes), el día ***veintidós de setiembre de dos mil veintitrés (22/09/2023)***.- **IX**) Disponer como fecha para el dictado por el tribunal de la *resolución de verificación de créditos* a que alude el art. 36 L.C.Q., el día ***dieciséis de febrero de dos mil veinticuatro (16/02/2024)***, la que constituirá asimismo la fecha a partir de la cual se computará el plazo a los fines del art. 37 de la L.C.Q.- **X**) Fijar como fecha tope para la presentación del *Informe General* por los funcionarios designados (art. 39 L.C.Q., en lo pertinente), el día ***dieciséis de abril de dos mil veinticuatro (16/04/2024)***.- **XI**) Ordenar que se proceda a la constatación del activo fiduciario, a cuyo fin líbrese oficio al Sr. Oficial de Justicia; estando el diligenciamiento de la medida a cargo del Liquidador.- **XII**) Hacer saber al Órgano Liquidador que deberá procurar la patrimonialización del fideicomiso a través del ejercicio de las acciones judiciales pertinentes y, subsidiariamente, el resarcimiento de los perjuicios sufridos por los afectados. Asimismo, deducir las acciones de responsabilidad civiles y/o penales contra aquél/los a quien/es pueda eventualmente atribuirse la provocación de daños y perjuicios por la frustración del emprendimiento inmobiliario comprometido en el contrato de fideicomiso, por aplicación de los principios generales del derecho.-**XIII**) Decretar la citación de la sociedad que intervino como fiduciaria, a través de su representante legal, con los recaudos señalados en el Considerando Octavo (ítem 4), a una audiencia que se llevará a cabo en la sede del tribunal y que se fijará por secretaría oportunamente (arts. 102 y 274 L.C.Q.).- **XIV**) Librar oficio a la

Fiscalía de Instrucción de Vigésimo Séptima Nominación, integrante de la Unidad de Investigación de Casos Complejos (UICC) de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia a los fines indicados en el Considerando Octavo (punto 7).- **XV**) Disponer la publicación de edictos por el término de cinco (5) días en el Boletín Oficial y en el diario La Voz del Interior, con los alcances del art. 89, tercer párrafo, de la Ley N° 24.522; a cargo del órgano de liquidación y sin previo pago. Asimismo, se ordena publicitar la presente resolución en el Portal del Poder Judicial de Córdoba, requiriendo al Órgano liquidador, en forma inmediata a la aceptación del cargo, que coloque avisos de la apertura de la presente liquidación en los espacios comunes de los inmuebles objeto del fideicomiso. Protocolícese, hágase saber y dese copia.

Texto Firmado digitalmente por:

RUIZ Sergio Gabriel

JUEZ/A DE 1RA. INSTANCIA

Fecha: 2023.03.21