



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

JUZGADO 1A INS C.C.39A-CON SOC 7-SEC

Protocolo de Sentencias

Nº Resolución: 35

Año: 2023 Tomo: 1 Folio: 107-123

EXPEDIENTE SAC: **10441107 - FIDEICOMISO DE GARANTÍA (EMPENDIMIENTO LOVE CÓRDOBA) - LIQUIDACION JUDICIAL**

PROTOCOLO DE SENTENCIAS. NÚMERO: 35 DEL 05/05/2023

SENTENCIA NUMERO: 35. CORDOBA, 05/05/2023.

Y VISTOS: En estos autos caratulados **“FIDEICOMISO DE GARANTÍA (EMPENDIMIENTO LOVE CÓRDOBA) - LIQUIDACIÓN JUDICIAL”(EXPTE. N° 10441107)**, de los que resulta que con fecha 29/10/2021 comparece el Sr. Alberto Martín Serantes, DNI 22.033.226 con domicilio constituido en calle Belgrano 124, 1° Piso de la ciudad de Córdoba, y solicita la liquidación judicial por insuficiencia de los bienes para atender a las obligaciones contraídas en la ejecución del contrato y evidente estado de cesación de pagos del **“FIDEICOMISO DE GARANTÍA”** constituido con fecha 31/08/2012 mediante Escritura Nro. 50 labrada por Escribana Silvia Adriana del V. OLOCCO, titular del Registro Público N° 561 de esta ciudad de Córdoba compuesto por INVERCO Inversiones en Construcción con domicilio en calle Pringles N° 75 1er piso de la ciudad de Córdoba, como Fiduciante; la Sra. Elsa Gloria Giordano DNI N° 3.578.885 como Fiduciaria; y los Sres. Humberto López DNI N° 2.796.597 y Juan Arcadio Rearte DNI N° 11.748.920 como Beneficiarios/Permutantes Acreedores, conforme los términos y el derecho que expone. Relata que con fecha 26 de febrero del 2016 en representación de su madre, Sra. Ángela Carpanzano, D.N.I. 1.528.196 suscribió con INVERCO Inversiones en Construcción S.A. representado por el Sr. Santiago Carranza, dos (2) boletos de compraventa de tres unidades

dentro del complejo edilicio *Love Córdoba* ubicado en la intersección entre Av. Carcano y Av. Colon de la Ciudad de Córdoba, a saber: Una unidad funcional departamento a construirse designado provisoriamente con la Letra L Número 1 del piso 16 destinada a vivienda integrante del edificio torre palco colón por el precio de pesos quinientos cincuenta mil (\$550.000), y dos unidades “Local comercial” a construirse designadas provisoriamente con los números 227 del Nivel Planta Alta, Bloque Colón y Número 335 del Nivel Planta Alta, Bloque Central destinados a Locales Comerciales integrantes del edificio denominado “Love Center” por el precio total de pesos un millón quinientos mil (\$ 1.500.000). Que, en ambos boletos, la Sra. Carpanzano manifestó que la compra la realizaba para su hijo, Alberto Martin Serantes D.N.I. 22.033.226. Que ambos boletos de compraventa la fecha de entrega estaba estimada para 36 meses y para 40 meses respectivamente, ambos contados a partir de la firma y se estableció que podría prorrogarse por 180 días más. Que el vencimiento del boleto de compraventa de la unidad funcional con destino a vivienda se produjo el día 26/08/2019 y el vencimiento del boleto de compraventa por los locales comerciales se produjo el día 26/12/2019. Que posteriormente, con fecha 29 de febrero del 2016 conforme boletos de compraventa relacionados *ut supra*, firmó con el Sr. Santiago Carranza en su carácter de apoderado de INVERCO Inversiones en Construcción S.A. la *Aceptación-Ratificación-Notificación* de lo adquirido por su madre Ángela Carpanzano, para él y en su nombre firmando ambas partes de conformidad. Para acreditar su legitimidad en el pedido de liquidación del Fideicomiso de Garantía, relata lo siguiente: Que la sociedad INVERCO Inversiones En Construcción S.A. mediante Escritura N° 49 de fecha 31/08/2012 labrada por la Escribana Olocco, Titular del Registro 561 de esta ciudad de Córdoba, celebró un Contrato de Permuta por el cual los titulares de dominio, Sres. Humberto Alejandro Lopez y Juan Arcadio Rearte, (en adelante los permutantes acreedores), transfirieron a título de permuta a INVERCO Inversiones en Construcción S.A., el dominio y la posesión de un inmueble designado como lote veinticinco ubicado en la esquina de Av. Cárcano y Av. Colón, de la

ciudad de Córdoba, inscripto en el Registro General de la Provincia bajo matrícula 1.148.409 del Departamento Capital. Que, como contraprestación, la sociedad se obligó a entregar a los permutantes acreedores la suma de dólares estadounidenses un millón trescientos mil (USD 1.300.000) y la cantidad de ochenta y tres departamentos (83) de 82 m2 totales aproximados cada uno de ellos y ciento diez (110) cocheras cubiertas que, INVERCO Inversiones en Construcción S.A. construiría en el inmueble. Que mediante Escritura N° 50 de fecha 31/08/2012 labrada por la Escribana Olocco, Titular del Registro 561 de ésta ciudad de Córdoba, la sociedad INVERCO Inversiones en Construcción, celebró un Fideicomiso de Garantía constituyéndose como Fiduciante y Fideicomisaria; la Sra. Elsa Gloria Giordano D.N.I. N° 3.578.885, constituyéndose como Fiduciaria; y los Sres. Humberto Alejandro López D.N.I. N° 2.796.597 y Juan Arcadio Rearte, D.N.I. N° 11.748.920 como Beneficiarios, con el objeto de garantizar el cumplimiento por parte de la fiduciante de la obligación de abonar la suma de dólares adeudada y de entregar los departamentos y cocheras a los permutantes acreedores, es decir, lo que implicaba la construcción de un complejo edilicio denominado Love Córdoba compuesto por cinco (5) torres, un paseo comercial, oficinas corporativas, un hotel y un parque público. Describe el emprendimiento en cuestión. Transcribe determinadas cláusulas de la Escritura 50 de fecha 31/08/2012 por la cual sostiene que el Fideicomiso de Garantía tenía previsto una duración de treinta y dos (32) meses desde la fecha de constitución (31/08/2012), más eventuales prórrogas por lo que vencimiento del contrato de fideicomiso se produjo el día 31/04/2015. Expresa que estando ya cumplido el término de vigencia que se estableció en el contrato de fideicomiso de garantía, pasados casi tres años, con fecha 16/03/2018 mediante Escritura Pública Nro. 11 labrada por la Escribana Olocco, Titular del registro 561, los señores Elsa Gloria Giordano, Juan Arcadio Rearte, y Luis Clemente Carranza en su calidad de presidente de la sociedad Inverco Inversiones en construcción S.A. celebraron escritura complementaria al fideicomiso de garantía y transfirieron la propiedad del inmueble designado como lote veinticinco inscripto en el

Registro de la propiedad bajo matrícula 1.148.409 (11) a favor del fideicomiso de garantía. Que, en la misma escritura, estando cumplido el término de vigencia establecido en el contrato, reemplazaron la cláusula séptima modificando la vigencia del fideicomiso. Que posteriormente, con fecha 01 de noviembre de 2019, INVERCO Inversiones en Construcción S.A., constituyó un Contrato de Fideicomiso de Administración Love CUIT 30-71674312-4, donde la Sociedad INVERCO Inversiones en Construcción S.A. actúa en calidad de Fiduciante y Fideicomisaria, la Sociedad FIDELITER S.A.S. en formación, actúa en calidad de Fiduciario, y los adquirentes de las unidades en L.O.V.E como Beneficiarios. Que dicho fideicomiso se formó con la finalidad de desarrollar y ejecutar la obra del complejo edilicio nombrado y comercializar las unidades. Que el fiduciante (INVERCO S.A.) cedió y transfirió al Fiduciario (FIDELITER S.A.S.) todos los derechos, acciones y obligaciones que le corresponden en su calidad de fideicomisario del Fideicomiso de Garantía y futuro titular del inmueble, en especial el derecho a la transferencia del inmueble directamente al fiduciario una vez cumplida la obligación garantizada a través del referido Fideicomiso de Garantía. Por ello expresa que se encuentra legitimado para solicitar la liquidación del fideicomiso referenciado por ser “acreedor externo” del Fideicomiso de Garantía, es decir, ser comprador de una (1) unidad departamental y dos (2) locales comerciales conforme boletos de compraventa comercializados por la Sociedad INVERCO Inversiones en Construcción S.A. en donde la misma creó los fideicomisos nombrados anteriormente, en el que fue perjudicado por incumplimiento de la garantía, por vencimiento de la vigencia del contrato, por vencimiento del plazo de construcción y entrega de las unidades. Expresa que tanto la doctrina como la 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 jurisprudencia y doctrina. Expresa que a la fecha lo han colocado, junto a otras personas que invirtieron en este complejo

comprado en pozo, en una situación de indefensión e impotencia, ya que no sólo se han vencido todos los plazos estipulados y no ha habido entrega alguna, sino que tampoco le resulta posible obtener la escritura de dominio de la unidad funcional con destino a vivienda y de los dos locales comerciales adquiridos por boleto de compraventa de fecha 26 del mes de febrero de 2016, abonando la totalidad del precio. Relata y pone de manifiesto todos los antecedentes del Fideicomiso de Garantía y del emprendimiento LOVE Córdoba. Resalta que si bien en los boletos acompañados, las operaciones objeto del presente figuran por el monto total de pesos dos millones cincuenta mil (\$2.050.000) como abonados en efectivo, esto se hizo por recomendación de la parte legal de INVERCO Inversiones en Construcción (quien redactó los instrumentos que se firmaron) en los hechos la operación se abonó de la siguiente manera: 1) El día 26 de febrero de 2016 se entregó la suma de dólares sesenta mil (u\$s 60.000) en concepto de parte de pago, los que equivalían a pesos novecientos cincuenta mil (\$950.000); 2) El 23 de noviembre de 2016 la Sra. Ángela Carpanzano entregó mediante Boleto de Compraventa como parte de pago por la compra de las unidades en el Complejo Love a la empresa INVERCO Inversiones en Construcción S.A por la suma de pesos un millón cien mil (\$1.100.000), (monto en el que la empresa INVERCO tasó los inmuebles para la operación a efectuar), dos (2) inmuebles de su propiedad ubicados en Villa General Belgrano, Pedanía Los Reartes, Departamento Calamuchita, un inmueble denominado como lote ocho de la manzana nueve de una superficie total de 700 metros cuadrados y otro inmueble designado como lote nueve de la manzana nueve compuesto de una superficie de 720 metros cuadrados, otorgándoles un Poder Especial Irrevocable para que ellos vendan a quien estimen conveniente mediante Escritura Pública Nro. 111 del 23/11/2016 labrada por la Escribana Pública titular del Registro 240 Adriana Yeremian inscripta en el Registro de la Propiedad bajo Diario de Dominio 38412 de 06/12/2016 en matrículas 643.713 y 643.714. Que los inmuebles entregados por Carpanzano y su hijo Serantes tenían construidas tres cabañas que generaban una renta mensual, por lo que, como parte de la mencionada operación

comercial, los representantes de INVERCO S.A. pactaron con Serantes (que actuaba en representación de su madre) que junto con la firma de los boletos de compraventa antes señalados (departamento y dos oficinas) y recibo de pago (por u\$s 60.000) INVERCO S.A. pagaría una renta mensual hasta que la mencionada empresa haga efectiva la entrega de los dos locales comerciales, acordándose a partir del mes de marzo del año 2016 por la suma de veinte mil pesos (\$20.000) mensuales con vencimiento el día 10 de cada mes, más un interés del 1% diario por pago fuera de término, y con un ajuste semestral del 12,5% hasta tanto se hiciera efectiva la entrega de las oficinas comerciales en los plazos estipulados que en este caso se había fijado en el 26/12/2019. Que también se estipuló que en caso de incumplimiento del plazo y sus prórrogas pactadas dicha renta se incrementaba a modo de resarcimiento en un 50% hasta el cumplimiento de la entrega pactada, lo que la empresa a partir del mes abril de dos mil diecisiete dejó de cumplir. Que el mismo día 26/02/2016, el peticionante, en representación de su madre Ángela Carpanzano (mutuante) y por la otra INVERCO Inversiones en Construcción S.A. (mutuario) celebraron un contrato de mutuo cuyas cláusulas transcribe, por el cual se entregaron U\$S 247.732,00 y en garantía del cumplimiento, el mutuario ofreció dos unidades de local en el desarrollo comercial denominado “Love Center” del proyecto edilicio “Love Córdoba” individualizadas como: Local Comercial N° 227 ubicado en la Planta Alta del bloque “Colon” y Local Comercial N° 335 ubicado en la Planta Alta del bloque “central”. Que ese Contrato de Mutuo y su correspondiente pagaré por la suma de U\$S 247.732 constituyen el valor real proyectado a la fecha de entrega de las dos oficinas comerciales adquiridas y el compromiso dinerario asumido como obligación por ese concepto por parte de la empresa INVERCO SA el cual era equivalente al valor de mercado a la fecha de la transmisión de los inmuebles entregados por Carpanzano y su hijo Martin Serantes. Que en cuanto al departamento vendido por INVERCO S.A y adquirido por Carpanzano y Serantes (este último en representación de su madre), las partes acordaron en concepto de renta un pago dinerario para el caso que no se hiciera efectiva la entrega de la

tenencia del departamento en el plazo estipulado -26/08/2019-, conviniéndose una renta que consistía en una suma total equivalente “al valor de mercado”, lo que la empresa INVERCO S.A. nunca cumplió. Relata otras investigaciones y gestiones realizadas por su parte. Expresa que, en síntesis, se ha probado el presupuesto de los créditos que tiene a su favor, créditos de una obligación de hacer que resultan plenamente exigibles. Que, a fines del año 2019, habiendo observado que las obras se encontraban en el mismo estado desde un tiempo atrás, decidió iniciar las averiguaciones correspondientes. Que ante la falta de respuesta por parte de INVERCO es que solicitó informes a la Municipalidad de Córdoba, donde se le informó que dicha sociedad no presentó los planos de proyecto de obra, ni cumplió con las intimaciones cursadas por la Municipalidad (Cédula de Notificación N° 6406 del 12/06/2015), ocasionando acta de infracción bajo el Expediente 100501503000000 orden 001 de fecha 27/08/2015. Que, a su vez, se encontró con que la página de internet oficial se dio de baja. Que, al no haber presentado el plano de proyecto de obra, la sociedad INVERCO S.A. no contaba con permiso de edificación, lo que no sólo retrasaba notoria y gravemente los tiempos de entrega de las unidades convenidas, sino que además significaba un grave riesgo que la Municipalidad ordenare la suspensión/paralización de la obra, dado que ya habían pasado tres años y ni si quiera se contaba con el plano que proyectara la obra y menos aún el permiso de edificación para comenzar a construir. Que, por ello, con fecha 16 de junio de 2021 mediante CD N°36804379 se le requirió a la Fiduciaria, Sra. Elsa Gloria Giordano, para que en el plazo de 48 hs intime a la Fiduciante, INVERCO Inversiones en Construcción S.A. para que cumpla con la obligación de la entrega de las unidades pactadas, o en su defecto, poner en venta el inmueble ante la insuficiencia de los bienes fideicomitidos para cumplir con las obligaciones. Que, aun así, la Fiduciaria no ha cumplido ni con la obligación de intimar por medio fehaciente a la fiduciante para que cumpla con la obligación respectiva ni en su defecto, poner en venta el inmueble ante la insuficiencia de los bienes fideicomitidos para cumplir con las obligaciones. Resalta que la Fiduciante (INVERCO) tiene un listado enorme de juicios en su

contra. Que todos estos hechos y evidencias demuestran la insuficiencia de los bienes para atender a las obligaciones contraídas en la ejecución del contrato y un evidente estado de impotencia entendida como la generalidad y permanencia por parte del Fideicomiso que le impide cumplir con las obligaciones en forma regular. Que en cuanto a la insuficiencia de los bienes fideicomitidos para cumplir con las obligaciones, la situación queda acreditada en autos, toda vez que el estado general y permanente, el cual se ha prolongado desde la creación del Fideicomiso de Garantía (31/08/2012), el vencimiento del Fideicomiso de Garantía (31/04/15), el vencimiento de la Obligación Garantizada (31/09/2015), el vencimiento en la entrega de la Tenencia Precaria de las unidades adquiridas por boleto de compraventa (26/08/19, para la Unidad Departamento y, 26/11/19 para los dos locales comerciales) y el vencimiento en la prórroga en la entrega de las unidades efectuada el día 30/03/2021, la falta de Permiso de Edificación por parte de la Municipalidad de Córdoba, las Acciones Judiciales iniciadas contra INVERCO, a la fecha, demuestran que el proyecto está abandonado y no hay intenciones de llevar a cabo el emprendimiento. Pone de resalto que cumplió con todas las prestaciones, que luego efectuó un emplazamiento extrajudicial a la fiduciaria (Sra. Giordano) a los fines de que concrete acciones tendientes a ejecutar o liquidar el fideicomiso, y ello no hubo respuesta alguna por parte de la fiduciaria. Que el art. 1680 C.C.C. establece que, si el fideicomiso se constituye con fines de garantía, el fiduciario puede aplicar las sumas de dinero que ingresen al patrimonio al pago de los créditos garantizados. Que, sin embargo, la fiduciaria no ha activado ningún mecanismo tendiente a asegurar el objeto del fideicomiso de garantía, lo que sin dudas constituye un reproche y debe procederse a la liquidación judicial, tal como lo establece la norma general para la liquidación de los fideicomisos (art. 1687 C.C.C.). Conforme todo lo expuesto, solicita la liquidación del Fideicomiso de Garantía constituido en el año 2012 porque el inmueble inscripto en matrícula 1.148.409 en donde se iba a desarrollar este mega emprendimiento en el cual es acreedor, se encuentra afectado al patrimonio del Fideicomiso de Garantía nombrado. Adjunta documental. Por proveído de

fecha 03/02/2022 se imprime trámite a la solicitud interpuesta y se emplaza a la fiduciaria a comparecer en los términos del art. 84 Ley 24.522. Con fecha 22/02/2022 comparece Elsa Gloria Giordano constituyendo domicilio en calle Arturo M. Bas 2542, Barrio Parque Vélez Sarsfield de esta Ciudad, quien niega todos los hechos y circunstancias narradas por el accionante en el escrito introductorio, salvo las que expresamente reconociere. Hace presente que no es fiduciaria del Fideicomiso en Garantía (COMPLEJO ‘LOVE’ CENTER’) respecto del cual, que según cédula de notificación del decreto de fecha 03/02/2022, se ha iniciado un proceso de liquidación judicial y por lo tanto no le corresponde hacer manifestación alguna en los términos del art. 84 de la LCQ. y en su mérito, articula la defensa de falta acción, para que V.S. en su oportunidad rechace la demanda en todos sus términos con costas. Expresa que, con las copias de la documentación acompañada con la cédula de notificación de la demanda, no existe copia del oficio que se menciona en el proveído de fecha tres de febrero del corriente año. Destaca, a todo evento, que se desempeña como fiduciaria del “Fideicomiso de Garantía”, constituido por Escritura Número Cincuenta – SECCION “A”, labrada en la Ciudad de Córdoba, con fecha treinta y un días del mes de agosto del año dos mil doce, por ante la Esc. Silvia Adriana del Valle Olocco, Registro N° 561, donde la Fiduciante es la empresa INVERCO Inversiones en Construcción S.A. y las personas que adquieran tal calidad por cesión, transferencia o venta que les realice INVERCO S.A. siendo beneficiarios, los Sres. Huberto Alejandro López y Juan Arcadio Rearte, participando en proporción del 90 y 10 por ciento respectivamente y la empresa INVERCO S.A. con el derecho a obtener la entrega y escrituración a su favor y/o a favor de sus cesionarios en la medida de que hayan notificado la cesión al Fiduciario, de la totalidad del inmueble con excepción de las unidades correspondientes a los permutantes acreedores. Que el Sr. Alberto Martín Serantes, expresa en la demanda que celebró contrato para la compra de un departamento y dos unidades de Local Comercial, a través de su madre, con la firma INVERCO Inversiones en Construcción S.A., no surgiendo su calidad de beneficiario, en los términos de la escritura de constitución del

fideicomiso, atento que no existe notificación alguna, de parte interesada, al fiduciario, de cesión que le hubiera efectuado la vendedora de su posición en el contrato de fideicomiso de garantía, constituido por Escritura número cincuenta, Sección A, de fecha 31 de agosto de 2012. Destaca que en el contrato de compraventa que según el accionante realizó con INVERCO S.A. no existe ninguna cláusula por la cual la vendedora hubiera cedido su condición de beneficiaria. Que, por lo expuesto, el Sr. Alberto Martín Serantes carece de legitimación para promover esta demanda y por ende se impone su rechazo, con costas. Manifiesta que subsidiariamente y para el supuesto improbable de que se entendiera que el planteo precedente no es de recibo, con relación a la petición del Sr. Alberto Martín Serantes, en orden a la liquidación judicial por insuficiencia de los bienes para atender a las obligaciones contraídas en la ejecución del contrato y evidente estado de cesación de pagos del “Fideicomiso de Garantía”, constituido por Escritura Número Cincuenta – SECCION “A”, labrada en la Ciudad de Córdoba, con fecha treinta y un días del mes de agosto del año dos mil doce, por ante la Esc. Silvia Adriana del Valle Olocco, Registro N° 561, donde se la designa Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, niega expresamente que exista insuficiencia de bienes para atender a las obligaciones garantizadas por el mismo y que se encuentre en estado de cesación de pagos. Niega que los bienes fideicomitados sean insuficientes para atender las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso en lo que a mi función compete. Que sobre el particular la parte actora no acompaña prueba fehaciente que pueda acreditar tal extremo. Que lo acompañado, listado de juicios en los que no es parte el fideicomiso en el que actúa como fiduciario, no acredita el extremo que invoca el accionante. Que igualmente, el listado de Boletos de Compraventa a ceder que se adjunta no ha sido comunicado en ninguna oportunidad a la suscripta y no le consta su existencia. Por todo ello, solicita el rechazo total de la demanda. Posteriormente, ambas partes son oídas en los términos del art. 84 2° párrafo LCQ, mediante audiencia celebrada el día 28/02/2023, conforme certificado obrante en autos, en la cual cada parte reafirma sus pretensiones.

Dictado y firme el decreto de autos, pasan los presentes a despacho a los fines de resolver. Y

CONSIDERANDO:PRIMERO: Ha sido solicitado por el accionante Sr. Alberto Martín Serantes la liquidación judicial del Fideicomiso de Garantía constituido con fecha 31/08/2012 mediante Escritura N° 50 labrada por Escribana Silvia Adriana del V. Olocco, titular del Registro Público N° 561 de esta ciudad de Córdoba, tras plantear la insuficiencia de fondos de este y demás argumentos manifestados en los Y VISTOS. **SEGUNDO:** De manera previa, resulta menester determinar la competencia *material* de este tribunal concursal a los fines del avocamiento al requerimiento de la liquidación articulada. Entiende el suscripto que resulta competente para entender en la presente demanda de liquidación a tenor de la materia y la especialidad del fuero, ello conforme lo normado en el art. 1687 CCCN, que articula un sistema de liquidación judicial *a cargo del juez competente, quien debe fijar el procedimiento sobre la base de las normas previstas para concursos y quiebras, en lo pertinente*, lo cual –a criterio del suscripto- genera la asignación de competencia material directa al juez concursal para el conocimiento de tales procesos, en tanto resulta de la especialidad del fuero la aplicación cotidiana de las disposiciones de la Ley 24.522, lo que encuentra suficiente refrendo doctrinario y jurisprudencial (cfr. precedentes del fuero concursal en nuestra provincia tales como “*Fideicomiso Agropecuario Marca Líquida - Liquidación Judicial – Mutuales – Cías. de Seguro (Expte. N°6682533)*” del Juzgado de 1° Instancia y 29° Nominación Civil y Comercial; “*Fideicomiso de Administración de Obra Aurora de Cuyo IV – Liquidación Judicial – Mutuales – Cías. de Seguro (Expte. N°7956605)*” del Juzgado de 1° Instancia y 7° Nominación Civil y Comercial; “*Antigua CC Fideicomiso Financiero – Liquidación Judicial – Mutuales – Cías. de Seguro (Expte. N°7940274)*” del Juzgado de 1° Instancia y 3° Nominación Civil y Comercial. En punto a la competencia *territorial*, tanto la ley concursal en su art. 3, incisos 3 y 4, como el código de rito en su art. 6, inc. 4, habilitan también a este magistrado a intervenir, lo que así se dispone. **TERCERO:** En punto al origen del presente reclamo, se invoca la insolvencia del Fideicomiso de Garantía antes referido, a

cuyo fin el impetrante denuncia poseer un crédito exigible que surge de dos boletos de compraventa de fecha 26/02/2016 celebrado con la firma INVERCO Inversiones en Construcción S.A. –fiduciante y fideicomisaria-, por el cual abonó la totalidad del precio pactado y que a la fecha se encuentra incumplido, conforme lo argumenta en su presentación, dando cuenta de la falta de adjudicación y entrega de una unidad de departamento y dos unidades de locales comerciales, así como de la paralización del emprendimiento. Aduce incumplimiento de la garantía, por vencimiento de la vigencia del contrato, por vencimiento del plazo de construcción y entrega de las unidades. De su lado, la fiduciaria -Sra. Elsa Gloria Giordano- edifica su defensa sosteniendo la falta de legitimación del peticionante, y subsidiariamente en caso de no prosperar dicha defensa, en negar la existencia de insuficiencia de bienes para atender a las obligaciones garantizadas por fideicomiso y el hecho que se encuentre en estado de cesación de pagos, de conformidad a lo relatado en Y VISTOS, a los que me remito por razones de brevedad. **CUARTO:** Planteada de este modo la cuestión, corresponde en primer lugar determinar si el peticionante se encuentra legitimado para efectuar la postulación de liquidación del patrimonio fideicomitado. Así, respecto de la *legitimación activa*, cabe advertir que el art. 1687 CCCN no dispone de manera expresa quién se encuentra legitimado a requerir la liquidación; va de suyo que resultaría idóneo el fiduciario, que es quien ejerce la administración encomendada –en caso de liquidación voluntaria-, pero la regla admitida por la jurisprudencia nacional es reconocer la amplia legitimación de todo acreedor cuyo crédito sea exigible (arg. art. 80 LCQ). Ahora bien, la situación planteada en este caso concreto exige un razonamiento particular y un examen integral de los antecedentes de la causa tomando en consideración el cúmulo de negocios jurídicos vinculados a la compra del inmueble por parte de INVERCO, la constitución de un fideicomiso de garantía en favor de ciertos acreedores y la posterior comercialización de las unidades del proyecto por parte de Inverco. En efecto, luego de un análisis minucioso de las constancias de autos y de los diversos negocios jurídicos celebrados, es que debe reconocerse

la legitimación del peticionante para requerir la liquidación del fideicomiso, dando por satisfecho tal recaudo. Para ello debemos efectuar algunas consideraciones, en orden a establecer correctamente la secuencia de hechos y pruebas que permiten inclinarnos afirmativamente por la legitimación del Sr. Serantes. **A) La sucesión de negocios jurídicos celebrados:** **I)** En primer lugar mediante escritura n° 49 de fecha 31/08/2012 labrada por Escribana Silvia Adriana del V. Olocco, titular del Registro Público N° 561 de esta ciudad de Córdoba se celebró un contrato de permuta mediante el cual los propietarios Humberto Alejandro López y Juan Arcadio Rearte permutaron a INVERCO Inversiones en Construcción S.A. la propiedad del inmueble designado como lote veinticinco inscripto en el Registro General de la Provincia de Córdoba con relación a la matrícula 1.148.409 del Departamento Capital (11). Como contraprestación a la permuta, Inverco se comprometió a entregar la suma de USD 1.300.000 conforme al modo pactado; la cantidad de ochenta y tres (83) departamentos de 120 m2 totales; y la cantidad de ciento diez (110) cocheras cubiertas del edificio a construir en el inmueble conforme pautas contenidas en el Proyecto y Pliego de Especificaciones Técnicas que se adjuntaba al contrato. Dicho contrato de permuta fue inscripto definitivamente en el Registro de la Propiedad con fecha 28/12/2012. **II)** En idéntica fecha, mediante escritura n° 50 de fecha 31/08/2012 labrada por Escribana Silvia Adriana del V. Olocco, titular del Registro Público N° 561 de esta ciudad de Córdoba se constituyó el Fideicomiso de Garantía (cuya liquidación ahora se pretende). Tal instrumento tuvo como finalidad garantizar el cumplimiento por parte de la fiduciante (INVERCO Inversiones en Construcción S.A.) de la obligación de abonar la suma de USD 916.664 (saldo) y de entregar los departamentos y cocheras a los permutantes acreedores (Humberto Alejandro López y Juan Arcadio Rearte) pactado en el contrato de permuta antes citado. En resumen, las partes de dicho contrato eran las siguientes: *FIDUCIANTE:* Inverco Inversiones en Construcción S.A.; *FIDUCIARIA:* Elsa Gloria Giordano; *BENEFICIARIOS:* Humberto Alejandro López y Juan Arcadio Rearte, por la obligación garantizada, e Inverco Inversiones en Construcción

S.A. por el resto; FIDEICOMISARIA: Inverco Inversiones en Construcción S.A. Dentro de los bienes que componen dicho fideicomiso se encuentra el inmueble descripto catastralmente como lote veinticinco inscripto en el Registro General de la Provincia de Córdoba con relación a la matrícula 1.148.409 del Departamento Capital (11). Cabe destacar que dicho instrumento no fue presentado en el Registro General de la Propiedad de Córdoba sino hasta el año 2016, logrando su inscripción definitiva el día 28/03/2019. **III)** Posteriormente se introdujeron diversas modificaciones a la escritura n° 50 de fecha 31/08/2012 referida anteriormente, sea voluntariamente o para subsanar determinadas observaciones efectuadas por el Registro General de la Provincia. Por ejemplo, mediante escritura N° 11 de fecha 16/03/2018 labrada por Escribana Silvia Adriana del V. Olocco, titular del Registro Público N° 561 de esta ciudad de Córdoba, las partes ratificaron en forma expresa la transferencia del dominio fiduciario al fideicomiso de garantía del lote de terreno designado como lote veinticinco inscripto en la matrícula 1.148.409 del departamento Capital (11); y se modificó la vigencia del fideicomiso hasta tanto sean canceladas la totalidad de las obligaciones garantizadas o como consecuencia del mecanismo previsto en el contrato, imponiendo un plazo de vigencia de treinta (30) años a partir de su constitución. Luego, mediante escritura N° 12 de fecha 16/03/2018 labrada por Escribana Silvia Adriana del V. Olocco, titular del Registro Público N° 561 de esta ciudad de Córdoba, se incorporó como beneficiario a Luis Barac (cfr. su calidad de acreedor en virtud de un convenio de fecha 03/12/2014 celebrado con la fiduciante por la que esta última había comprometido a entregar una serie de unidades del complejo LOVE), y se fijó un plazo para la finalización de la construcción y consecuente cumplimiento de la obligación garantizada. De esta manera las partes del Fideicomiso de Garantía quedaron de la siguiente manera: *FIDUCIANTE*: Inverco Inversiones en Construcción S.A.; *FIDUCIARIA*: Elsa Gloria Giordano; *BENEFICIARIOS*: Elsa Gloria Giordano (por ser única y universal heredera de Humberto Alejandro López); Juan Arcadio Rearte; Luis Emilio Barac -por sus respectivas obligaciones garantizadas-; e Inverco

Inversiones en Construcción S.A.; FIDEICOMISARIA: Inverco Inversiones en Construcción S.A. Cabe destacar que constan otras escrituras complementarias relativas a la primigenia escritura N° 50, pero cuyo contenido no es determinante para los presentes autos. **IV)** Como parte de la comercialización de un emprendimiento denominado Love Córdoba (que incluía edificios con diversas denominaciones según el destino, tal como, LOVE Center, Torre Inverco, LOFTY Studios, etc.), con fecha 26/02/2016 la firma INVERCO Inversiones en Construcción S.A. (vendedora) celebró con el Sr. Serantes (comprador y ahora peticionante de la liquidación) dos boletos de compraventa relativos al emprendimiento antes mencionado que sería ejecutado por la vendedora. El primer contrato de compraventa, referido a un departamento, tuvo como objeto la venta, cesión y transferencia de una *“unidad departamento a construirse designada provisoriamente con la Letra L/Número 1, del piso 16, destinada a vivienda, integrante del edificio denominado “Torre Palco Colón”, torre que conforma la Primer etapa del complejo edilicio denominado “L.O.V.E. Córdoba”, a construirse en el Lote Veinticinco, ubicado en la esquina de Av. Cárcano y Av. Colón, de la ciudad de Córdoba, inscripto en el Registro General de la Propiedad de Córdoba, bajo la matrícula N° 1.148.409 del Dpto. Capital (11) de esta Ciudad de Córdoba”*. La entrega de la tenencia precaria estaba prevista en el plazo de 36 meses contados de la firma del presente, prorrogable por 180 días más. Asimismo, se establecía que *“la vendedora podrá ceder o transferir los derechos y obligaciones emergentes de este boleto a un fideicomiso o a otra sociedad, si ello fuera necesario a los fines de la construcción y comercialización del complejo edilicio del cual formará parte el edificio donde se ubicarán la unidad objeto de este boleto”*. El segundo boleto de compraventa, relativo a las oficinas, tiene como objeto la venta, cesión y transferencia de *“dos unidades “local comercial” a construirse, designadas provisoriamente con los números 227, del nivel planta alta, bloque colón; y número 335 del nivel planta alta, bloque central, destinadas a locales comerciales, integrantes del edificio denominado “Love Center”, que formará parte del emprendimiento”*. La tenencia precaria debía entregarse en el

plazo de 40 meses contados de la firma del presente, prorrogable por 180 días más. Asimismo, se establecía que *“la vendedora podrá ceder o transferir los derechos y obligaciones emergentes de este boleto a un fideicomiso o a otra sociedad, si ello fuera necesario a los fines de la construcción y comercialización del edificio donde se ubicarán la/s unidad/es objeto de este boleto”*. Se destaca en las cláusulas del boleto, que la vendedora manifestó que *“en su giro comercial (...) ha decidido realizar el desarrollo, construcción, comercialización y administración de un emprendimiento urbanístico con destino comercial y/u hotelero y/o residencial y/o parking y cualquier otro destino que la vendedora determine a su sólo arbitrio denominado “Love Center” ... a construirse en el lote veinticinco, ubicado en la esquina de Av. Cárcano y Av. Colón, de la ciudad de Córdoba, inscripto en el Registro General de la Propiedad de Córdoba, bajo la matrícula N° 1.148.409 del Dpto. Capital (11) de esta Ciudad de Córdoba, cuyos derechos de dominio fueron transmitidos a la vendedora por escritura número cuarenta y nueve (...). Se deja expresamente aclarado que la compradora toma conocimiento y acepta, que en la escritura mencionada ut-supra y en cuanto al precio de compra, INVERCO S.A. Inversiones en Construcciones S.A. debe entregar unidades terminadas a su vendedor, situación ésta que la vendedora se compromete a realizar en los plazos establecidos, manteniendo indemne a la compradora de cualquier responsabilidad y reclamo al respecto.”* V) Tiempo después, con fecha 01/11/2019, se constituyó el Fideicomiso de Administración Love, con el objeto de *“ejercer todos los derechos, acciones y obligaciones que le corresponden a INVERCO Inversiones en Construcciones S.A., en su calidad de Fideicomisario del Fideicomiso de Garantía y futuro titular del inmueble, y una vez cumplida la obligación garantizada a través del referido fideicomiso de garantía, y transferido el dominio fiduciario del inmueble al fiduciario, desarrollar y ejecutar -por etapas-, conforme las normas de la Municipalidad de la ciudad de Córdoba y de la Provincia de Córdoba, el emprendimiento en el inmueble, en un todo de acuerdo al proyecto ejecutivo y las especificaciones técnicas, desde su iniciación y hasta la*

entrega y escrituración de las unidades a que tengan derechos los titulares de boletos de compraventa de unidades y/o sus cesionarios, conforme lo previsto en el presente contrato”.

Dentro de los bienes que constituyen el patrimonio de este nuevo fideicomiso se encuentran “

4.1 Todos los derechos, acciones y obligaciones que le corresponden a INVERCO Inversiones en Construcción S.A., como fideicomisaria del Fideicomiso de Garantía y futura titular del inmueble; 4.2 Cumplida la obligación garantizada, el dominio fiduciario del inmueble (...) 4.4 los derechos, acciones y obligaciones emergentes de los boletos de compraventa a ceder (...) 4.8 La totalidad de los fondos provenientes de las ventas o comercialización de las unidades del emprendimiento. (...)” entre otras. Las partes de dicho fideicomiso son las siguientes: *FIDUCIANTE*: Inverco Inversiones en Construcción S.A.; *FIDUCIARIA*: Fideliter S.A.S. (en formación); *BENEFICIARIOS*: adquirentes de las unidades en LOVE.; *FIDEICOMISARIA*: Inverco Inversiones en Construcción S.A. **B) La vinculación y conexidad directa de los negocios jurídicos celebrados**: A raíz de la sucesión de los antecedentes fácticos y jurídicos reseñados, y afectado por el incumplimiento de las obligaciones asumidas en el boleto, el Sr. Serantes Alberto Martín peticiona la liquidación del Fideicomiso de Garantía por considerarse un acreedor externo de dicho instrumento. Por su parte la fiduciaria aduce como defensa principal la falta de legitimación, por no surgir la calidad de beneficiario del Sr. Serantes, lo que conlleva un error severo de percepción de las constancias de la causa frente a la asertividad de los hechos señalados que posicionan al accionante en un auténtico damnificado por el incumplimiento de las obligaciones con él asumidas en función de la modalidad de contratación convenida. En efecto, ingresando al análisis de lo reseñado anteriormente, primero debemos establecer una serie de consideraciones respecto de todos los negocios jurídicos celebrados y antes mencionados: (i) De las cláusulas contractuales que componen el Fideicomiso de Garantía (Escritura N° 50) y sus diversas escrituras complementarias se destaca en el “Título II – Novena” una serie de disposiciones que instrumentan un procedimiento a seguir ante la falta de cumplimiento de la

obligación garantizada, donde los fondos resultantes de la venta realizada de manera privada deberán destinarse a “c.1.) A abonar en primer lugar a los permutantes acreedores (...); c.2.) El excedente, si existiere, deberá ser abonado a la fiduciante y/o a sus cesionarios en la medida de que se haya notificado la cesión al Fiduciario y/o **a los adquirientes de unidades del Edificio cuya comercialización haya realizado la fiduciante por estar habilitada para ello conforme las pautas de este contrato** y se hayan notificado los respectivos compradores al fiduciario” (la negrita es nuestra). También se desprende del “Título III – Décimo segunda”, el derecho de la fiduciante a “desarrollar en el inmueble, por su exclusiva cuenta, cargo y responsabilidad, los edificios y centro comercial indicados en el proyecto y comercializar, sea mediante la entrega de boletos de compraventa o contratos de adhesión a otros fideicomisos o cualquier otro instrumento, según lo resuelva la fiduciante, los departamentos, cocheras o locales comerciales resultantes” (ahora denominado punto c.3 a través de la última modificación). (ii) Desde otra perspectiva, del análisis de las cláusulas de los contratos celebrados entre el peticionante de la liquidación (Sr. Serantes) e INVERCO lucen patente dos cuestiones: que las unidades a construirse están emplazadas en un emprendimiento denominado “L.O.V.E. Córdoba” o “LOVE Center”, a desarrollarse en el inmueble inscripto en el Registro General de la Propiedad de Córdoba, bajo la matrícula N° 1.148.409 del Dpto. Capital (11) de esta Ciudad de Córdoba; y que se halla vinculado al emprendimiento, el deber de INVERCO de entregar unidades en pago a la vendedora original del terreno (acreedor permutante) conforme Escritura N° 49. (iii) Que en el nuevo Fideicomiso de Administración Love, la fiduciante INVERCO cedió los derechos, acciones y obligaciones que le correspondían como fideicomisaria del Fideicomiso de Garantía y también se integró con los derechos, acciones y obligaciones emergentes de los boletos de compraventa a ceder, y éstos a su vez serían beneficiarios del contrato, aunque no consta en autos ninguna cesión efectivizada. La finalidad de este fideicomiso radicaba en la construcción emprendimiento sito en el inmueble matrícula N° 1.148.409 del Dpto. Capital

(11) y dentro del Anexo II “Listado de boletos de compraventa a ceder”, figuran las tres unidades adquiridas por la Sra. Ángela Carpanzano en favor del Sr. Serantes. No obstante, a la fecha no consta que se encuentran efectivizadas las cesiones previstas en su génesis ni que dicho fideicomiso haya funcionado realmente. Antes de examinar la intrincada relación entre los negocios señalados anteriormente, no deja de resultar llamativo que habiéndose celebrado las dos escrituras de permuta y constitución del fideicomiso (la N° 49 y N° 50) de manera simultánea, sólo se inscribió la primera, esto es, la que transfería el dominio del inmueble mat. 1.148.409 (11) a INVERCO; mientras que la escritura que constituía el Fideicomiso de Garantía y la consecuente transferencia del citado inmueble al dominio fiduciario no fue presentada al Registro General de la Propiedad, sino hasta el año 2016, con posterioridad a la firma de los contratos de compraventa celebrados entre INVERCO y el Sr. Serantes. Sin perjuicio de que ello puede haber derivado en una errónea determinación por parte de los acreedores de la solvencia de INVERCO, quien al momento de celebrar los contratos figuraba como titular de un bien de altísimo valor como la garantía, tales extremos, exceden la competencia de este Tribunal y actualmente son motivo de una investigación penal en curso. Así las cosas, el eje central de la materia discutida permite atribuir legitimación suficiente al accionante para requerir judicialmente la liquidación del fideicomiso en los términos señalados por el art. 1687 CCCN. De regreso al tema que nos ocupa, si bien de una lectura apresurada de los presentes podría llevar a concluir erróneamente que existen diversos negocios jurídicos separados e independientes (la constitución del fideicomiso de garantía de la cual *a priori* el peticionante de la liquidación no sería parte; la comercialización de las unidades entre INVERCO y los adquirentes, etc.), lo cierto es que un análisis sistémico de toda la operatoria concertada y de los contratos antes reseñados habilita a llegar a la convicción sobre la existencia de una red de contratos unidos por una finalidad económica supra contractual cuyo desenlace, bajo cualquier interpretación que pudiera pretenderse, provoca el desbaratamiento de los derechos del accionante frente al incumplimiento de lo

pactado, lo que genera el reclamo liquidatorio. En este orden de ideas, adviértase que de las diversas cláusulas que componen los contratos analizados surge que todos ellos se encuentran vinculados por una clara finalidad, de la cual depende el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas: la realización de un emprendimiento inmobiliario que consta de numerosos departamentos, cocheras, locales y un centro comercial, a realizarse en el inmueble inscripto en el Registro General de la Provincia bajo matrícula N° 1.148.409 (11). En este caso, los negocios jurídicos celebrados se alejan de los utilizados normalmente para el caso de emprendimientos inmobiliarios, donde el proyecto en su conjunto conforma un fideicomiso y quien lo comercializa es el fiduciario, o donde el comprador asume el rol de fiduciante-beneficiario, o donde puede considerarse al peticionante como acreedor externo por su vinculación al fiduciario en ejercicio de dicho rol. Nos encontramos frente una situación que merece un enfoque más amplio, que pose su mirada en la debida protección de los adquirentes por boleto, es decir a los acreedores que revisten un interés legítimo vinculado a la ejecución del Fideicomiso de Garantía y lo que se prometía en los instrumentos convenidos. El negocio inmobiliario ha adoptado nuevos matices y modelos de organización que cada vez se tornan más complejos, que amerita soluciones jurídicas acordes como la que ahora se propicia. **C) La conexidad contractual como fundamento de la legitimación:** Como se viene sosteniendo, en el caso de marras la vinculación y la finalidad económica común entre todos los negocios celebrados luce patente: desde la venta originaria del terreno objeto del emprendimiento (permuta instrumentada a través de la Escritura N° 49 de fecha 31/08/2012) y la consecuente celebración del Fideicomiso de Garantía (Escritura N° 50 de fecha 31/08/2012), se constituyó como núcleo central del negocio, la realización de un emprendimiento inmobiliario de cuya ejecución dependía el cumplimiento de la obligación garantizada (entrega de departamentos y cocheras, además de la suma de dinero a favor de los acreedores permutantes). Asimismo, se plasmó que la realización de dicho emprendimiento estaría a cargo de la fiduciante, quien además debía comercializar las unidades e informar a la

fiduciaria las cesiones y/o boletos de compraventa celebrados para que se constituyeran como beneficiarios por la porción correspondiente a INVERCO. Con posterioridad, INVERCO celebró diversos contratos de compraventa de unidades “en pozo” (cfr. surge del expediente penal y de la situación del peticionante), para con lo recaudado -conforme es usual en este tipo de emprendimientos- ejecutar el proyecto propiamente dicho. Así las cosas, el cumplimiento de la obligación a favor de los acreedores permutantes del Fideicomiso de Garantía, así como la de los compradores de las unidades “en pozo”, dependía del éxito del emprendimiento en cuestión. Se presentan entonces una serie de contratos que tienen como nexo jurídico la realización de la obra descrita (la ejecución y comercialización del emprendimiento denominado Love Córdoba), en donde las vicisitudes que afecten a su ejecución impactan sobre todos ellos, por lo que estamos frente a un supuesto de conexidad contractual. Así, se ha dicho que *“en lo referente a los negocios inmobiliarios de consumo, la trama de contratos concertados en la realidad económica para posibilitar el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios también exige ser comprendida e interpretada desde la perspectiva que ofrece la conexidad contractual, en especial para evitar la desprotección de los intereses de los consumidores”* (Véase Sandra A. Frustagli, “Implicancias de la conexidad en la contratación inmobiliaria de consumo” en Derecho de Consumo Inmobiliario, Dir. Alterini Ignacio E, y Alcega María V., La Ley, CABA, 2021, p. 543). Todo ello genera la aplicación de lo prescripto en el art. 1073 CCCN, en cuanto refiere que la conexidad aparece cuando existe una vinculación económica común. Esta vinculación, en caso de que no resulte expresamente de la ley o de la voluntad de las partes, y conforme las pautas que establece el art. 1074 CCCN, puede ser derivada de la interpretación de los contratos celebrados y del resultado perseguido en función al negocio jurídico subyacente. Esto último implica observar la realidad subyacente al entramado de contratos celebrados. Ejemplos típicos de conexidad contractual son *“los llamados emprendimientos inmobiliarios destinados a la prosecución de la obtención de un logro económico potenciado por la propia existencia de la conexidad*

contractual que integrará una red global.” En dichos casos existirá un sinnúmero de contratos celebrados, de los más diversos tipos, y en todos ellos existirá una eficacia global orientada a la consecución de una finalidad común, que será identificada como resultado esperado (Armella, Cristina N., Contratos Conexos, Sup. Esp. Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Contratos 2015, febrero). En igual sentido se ha dicho que la vinculación relevante debe estar dada por “una finalidad económica global o común entre todos los contratos. De esta manera, cada contrato es determinante de los otros, pues solo de manera conjunta es posible el logro del resultado perseguido en el plano global” (Sandra A. Frustagli, op. cit, p. 552). Los efectos que produce la existencia de la conexidad contractual referida, es que la frustración del desarrollo inmobiliario que se erige como resultado, desencadena la frustración de todos los contratos de cuyo desarrollo dependían. Así, la inejecución de las obligaciones de un solo contrato repercute y determina en el incumplimiento de los demás, frustrando la finalidad económica común, y los intereses de los acreedores con un interés legítimo en la ejecución del emprendimiento (tanto los beneficiarios del Fideicomiso de Garantía, aquellos que compraron unidades “en pozo”, etc.). Así las cosas, por más que no se haya formalizado la incorporación de los adquirentes de las unidades “en pozo” al Fideicomiso de Garantía (sea por la cesión por parte de INVERCO de su calidad de fiduciante o beneficiario) ni hayan contratado directamente con el fiduciario en calidad de tal, quienes -tal como el peticionante de la liquidación-, sin lugar a duda conforman un grupo de contratos conexos, en los que no pueden ser considerados lisa y llanamente como terceros. De esta manera “la conexidad constituye una herramienta de técnica jurídica que atiende a los intereses de quienes, siendo terceros a la luz de la eficacia relativa del contrato o res inter alios acta, en realidad integran una operación económica unitaria, y pueden verse perjudicados, por ejemplo, por los incumplimientos de otros contratantes partícipes del grupo de contratos” (Sandra A. Frustagli, op. cit, p. 545). Esto marca, conforme la doctrina citada, una flexibilización del principio de eficacia relativa, y produce una amplificación de

los sujetos legitimados, así como la propagación de efectos entre los contratos. Entrando ya al campo de la legitimación de los sujetos afectados, la conexidad implica que los integrantes gocen de legitimidad activa y pasiva respecto de acciones contractuales. Si bien el CCCN refiere únicamente a las excepciones de incumplimiento total, parcial o defectuoso, la doctrina ha ampliado el elenco a todas las acciones directas contractuales. En la misma línea, la jurisprudencia local ha admitido la ampliación de las acciones en cabeza de los contratantes mediante una interpretación armónica del régimen jurídico vigente (cfr. Sentencia n.º 1 del 2/2/2021, Cámara de Apelaciones Civil y Comercial de Octava Nominación de la ciudad de Córdoba, en autos “Pereyra Rodríguez, Héctor Manuel c/ Volkswagen Argentina SA - Ordinario - Cumplimiento/Resolución de contrato”, expediente n.º 6055462). De todo ello puede derivarse igual conclusión al caso de marras, lo que se deriva en la posibilidad de que un contratante, en el marco de una red de contratos conexos, pueda solicitar la liquidación judicial de un fideicomiso cuyo patrimonio es la garantía común de todos los intervinientes en dichos negocios. En definitiva, el Tribunal corrobora que el peticionante de la liquidación suscribió dos contratos de compraventa con fecha 2016 con Inverco Inversiones en Construcción S.A., y que dicho contrato conforma un grupo de contratos conexos, tal como fuera apuntado anteriormente. Así, frente a la pasividad de quienes conforman el Fideicomiso de Garantía, en solicitar que se accionen los mecanismos previstos ante el incumplimiento de las obligaciones pactadas, el Sr. Serantes, como acreedor integrante de una serie de contratos conexos con un interés legítimo en el desarrollo del emprendimiento (Love Córdoba) y la ejecución del inmueble como garantía común, se encuentra legitimado para acceder a la tutela judicial y, en consecuencia, solicitar la liquidación del presente fideicomiso de garantía.

QUINTO: En cuanto al *presupuesto objetivo*, cual es “*la insuficiencia de los bienes fideicomitados para atender a esas obligaciones... y a falta de otros recursos provistos por el fiduciante o beneficiario según previsiones contractuales, procede su liquidación...*”, tal como reza la norma del citado art. 1687, segundo párrafo, CCCN, este se encuentra

demostrado con los elementos arrimados por el acreedor, no enervados por la fiduciaria en oportunidad de evacuar la vista que se le corriera en los términos del art. 84 LCQ. El presupuesto objetivo también debe analizarse en relación con la totalidad de las constancias de la causa, dentro de la red de contratos que implica la conexidad *ut supra* referida. En primer lugar, tenemos que el acreedor peticionante de la liquidación posee un crédito exigible en base a dos contratos de compraventa de fecha 26/02/2016, ya mencionados, celebrados con la firma INVERCO Inversiones en Construcción S.A. Asimismo, conforme documental acompañada por el impetrante, en particular del Expte. 041.045/2020 presentado ante la Municipalidad de Córdoba, esta última ha informado que *“el emprendimiento LOVE por el cual se solicita informes (...) no cuenta con planos presentados ante esta división, habiéndose emplazado por cédula de infracción y/o notificación N° 006406 de fecha 12/06/2015, ordenando la paralización de los trabajos en obra, por no contar con permiso de edificación correspondiente, no habiendo recibido hasta la fecha presentación alguna de planos”*. Para comenzar la construcción del emprendimiento, INVERCO debía realizar las obras pactadas en el marco de un convenio urbanístico celebrado en 2014 con la Municipalidad de Córdoba. De la consulta efectuada en el portal de Datos Abiertos de la Municipalidad de Córdoba (<https://gobiernoabierto.cordoba.gob.ar/data/datos-abiertos/categoria/planeamiento/registro-municipal-de-convenios-urbanisticos/2845>) surge que del convenio urbanístico firmado con INVERCO, de la obligación a su cargo (Ejecución de la obra “Repavimentación Camino a Chacra de la Merced, etapas 1 y 2”) solo ha cumplido la Etapa 1. Asimismo, de la prueba recabada a través de los oficios dirigidos a la Fiscalía de Instrucción del Distrito 1, Turno 1, Causas Complejas, de esta Ciudad, en especial del decreto que dicta la prisión preventiva surge que *“a través de una comisión mixta para la revisión de convenios urbanísticos, mediante informe de fecha 26/11/2021, se concluyó que el convenio urbanístico ratificado por ordenanza n° 12.371 no ha sido cumplido en la integración del beneficio para el municipio por parte de la iniciadora (Inverco SA). Respecto a las obras comprometidas*

correspondientes a la repavimentación camino a Chacra de la Merced etapa I y II, existe entonces cumplimiento, fuera de los plazos, de la primera etapa (por un monto de \$ 7.336.765,30), pero no se verifica cumplimiento alguno de las obras previstas para la segunda etapa.” Respecto a la obra en sí, del mismo proveído citado anteriormente surge que la obra se encuentra paralizada y ello “*encuentra respaldo en el informe elaborado por parte del comisionado policial Oficial Subinspector Leandro Aguilar, obrante en el SAC 10980474, quien efectuó una inspección ocular de una obra, visualizándose que la misma se encuentra paralizada, en estado de abandono, con una construcción de hormigón de un edificio de aproximadamente seis pisos de altura, con vegetación crecida, enclavado en un lote de terreno ubicado en la intersección de las Av. Colón y Cárcano de barrio Quebrada de las Rosas, zona conocida como el tropezón, el cual se encuentra perimetrado y cerrado con carteles publicitarios que rezan “Love Córdoba, Inverco, Unidades de 1, 2, 3 dorm.”, sin obreros trabajando en el lugar, sin guardia de seguridad o sereno y el perímetro referido está cerrado con cadenas y un candado”*. Adviértase al efecto, que la no realización de la obra prevista impacta sobre todos los contratos conexos, ya que se torna de cumplimiento imposible la obligación principal tanto a favor de los acreedores del Fideicomiso de Garantía como así de todos los demás contratos de compraventa sobre unidades del referido emprendimiento. Asimismo, consta que según Carta Documento de fecha 16/06/2021 (Formulario N° 36804379) el Sr. Serantes intimó a la Sra. Elsa Gloria Giordano en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso de Garantía para que en el plazo de 48hs. intime a la fiduciante Inverco para que cumpla con la obligación de la entrega de las unidades pactadas o en su defecto cumpla con la obligación que se le impuso como fiduciaria para liquidar el fideicomiso de garantía. También, según Carta Documento de fecha 20/10/2021 (Formulario N° 36804380) del Sr. Serantes dirigida a Santiago Carranza en su carácter de representante de INVERCO, y como fiduciante del Fideicomiso de Garantía se le intimó para que en el plazo de 48hs. comunique por medio fehaciente a la fiduciaria y cumpla con la obligación impuesta

contractualmente y en su caso liquidar el fideicomiso de garantía. Todo este cuadro de situación permite vislumbrar la delicada situación patrimonial –no transitoria- que viene atravesando el emprendimiento, que incide directamente en el fideicomiso de marras lo que permite tener por configurado el presupuesto objetivo que el caso requiere, lo que impone -sin más- la liquidación del patrimonio fideicomitado, con control judicial, para garantizar la debida protección de los derechos de adquirentes por boleto, acreedores y beneficiarios y demás sujetos eventualmente involucrados. **SEXTO:** Por otro lado, cabe considerar que el fiduciario ha comparecido en los presentes sin desvirtuar en modo alguno las aseveraciones referidas a la situación de insolvencia y el incumplimiento de las obligaciones pactadas en el marco del fideicomiso. Sobre este punto, resulta de utilidad destacar que las defensas opuestas por la requerida de liquidación no logran conmover la línea de razonamiento que se viene utilizando hasta aquí en el marco de este proceso liquidativo de carácter universal y por el cual se tiende a hacer valer integralmente la garantía patrimonial en paridad con los demás acreedores. Se ha dicho al respecto que “...*ante la inacción de las partes del fideicomiso y principalmente del fiduciario, creemos que el acreedor puede petitionar 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. En tal supuesto, una vez oído el fiduciario el Juez decidirá acerca de la viabilidad de la liquidación. En lo que fuera compatible se aplicarían los arts. 83 a 87 de la LCyQ.*” (véase Kiper, Claudio M. - Lisoprawski, Silvio V., “La insuficiencia del patrimonio fiduciario y su liquidación en el Proyecto de Código Civil y Comercial, SJA 16/07/2014, 29 - Cita Online: AR/DOC/5376/2014). Por consiguiente, habiendo el peticionante probado sumariamente la existencia, cuantía y legitimidad del crédito del que es titular y los hechos reveladores de la insuficiencia del patrimonio fideicomitado, no cabe otra solución que hacer lugar a la petición de liquidación promovida, lo que así se decide. **SÉPTIMO:** En lo que hace al régimen legal aplicable, habrá de estarse a las normas del derecho de fondo del Código

Civil y Comercial de la Nación, contenidas en el Libro Tercero, Título IV, Capítulos 30 y 31, como a las de fondo y forma de la Ley 24.522, previstas en el Título III, Capítulo VI –en lo pertinente-. Cabe recordar que el Código Civil y Comercial de la Nación articula un sistema de liquidación judicial a cargo del juez competente, a quien se le encomienda fijar el procedimiento pertinente con recurrencia a los principios de la ley de insolvencia, solución que persigue aventar la posibilidad de que el fiduciante otorgue preferencia a algunos acreedores mediante la interpretación arbitraria del régimen de privilegios de la ley concursal o de que conceda preeminencia a sus intereses (cfr. Cám. 2ª Civ. y Com. Córdoba, 07.06.2018, in re “*Fideicomiso Inmobiliario Panorámico s/ Liquidación Judicial - Expte. n° 6608096*”). Por tanto, procederá la liquidación del patrimonio fideicomitado conforme la mejor forma de realización de los bienes que el órgano liquidador y este tribunal sugieran pertinente a fin de obtener la ulterior satisfacción del pasivo existente. Ello con atención también a lo acordado en el contrato de fideicomiso y lo dispuesto en los considerantes subsiguientes, habida cuenta que se trata de una situación legalmente prevista de insuficiencia patrimonial con liquidación judicial sin declaración de falencia, en donde deberán ponderarse todos los intereses involucrados, tanto de acreedores como de partes intervinientes en el contrato de marras. **OCTAVO:** Se impone, por tanto, establecer cuál ha de ser el procedimiento a seguir. En atención a que con la presente liquidación judicial se pretende la satisfacción del pasivo, resultará menester su previa determinación, lo que se llevará a cabo conforme las pautas suministradas por la Ley 24.522 en sus arts. 125 a 128, 200, 209, 129 y cc. mediante el proceso de verificación de créditos, resultando procedente a ese fin la suspensión de ejecuciones individuales en contra del fideicomiso y la operatividad del fuero de atracción, conforme lo establecido en los arts. 21, 132 y 133 ib. En lo que se refiere al proceso de liquidación, el mismo se llevará adelante mediante la enajenación de los bienes fideicomitados a tenor de las pautas contempladas en los arts. 203 a 217 y cc. LCQ y, finalmente, la distribución de lo obtenido con arreglo al procedimiento previsto en los arts.

218 a 221 LCQ, imponiéndose, asimismo, la asignación del régimen de los privilegios previstos en el Capítulo I del Título IV de la ley concursal. Asimismo, se entiende prudente la designación de un órgano liquidador que coadyuve con la función jurisdiccional, asimilable a los funcionarios previstos en el Capítulo II del Título IV ib., órgano que será quien lleve a cabo la tarea de conservación y administración del patrimonio fiduciario, el ejercicio de las acciones judiciales pertinentes, la recepción de las solicitudes de verificaciones de créditos, la elaboración de los informes correspondientes, la elaboración del proyecto de distribución de fondos y toda otra tarea vinculada al proceso que encomiende el tribunal, entendiéndose razonable que tal designación recaiga en un estudio contable de la lista correspondiente a la categoría “A” para quiebras. **NOVENO:** En cuanto a los acreedores que se encuentran habilitados para insinuarse en el presente, dadas las especiales características reseñadas anteriormente, sumado a razones de equidad, justicia y economía procesal, se impone la necesidad de efectuar algunas consideraciones. El contrato que instituye el fideicomiso de garantía establecía un procedimiento ante el incumplimiento de las obligaciones garantizadas y un orden de prelación respecto al cobro de las acreencias, colocando en último lugar -si hubiere excedente- a INVERCO y/o *“sus cesionarios en la medida que hayan notificado la cesión al fiduciario y/o a los adquirentes de las unidades del Edificio cuya comercialización haya realizado la fiduciante por estar habilitada para ello conforme las pautas de este contrato y se hayan notificado los respectivos compradores al Fiduciario”* (cfr. Escritura N°50 del 31/08/2012 y N° 11 del 16/03/2018). No parece sensato apearse estrictamente a las cláusulas del contrato de fideicomiso en cuanto existe un universo de intereses que deben ser conciliados. Es justamente ese el sentido de la apertura del proceso universal, que busca asegurar la *“pars conditio creditorum”* de todos aquellos acreedores que tengan un interés legítimo. Entonces, dada las particularidades del presente, que implican todo un entramado de contratos conexos, el eje para definir los acreedores legitimados debe centrarse en la realización del emprendimiento en cuestión y en los damnificados por el incumplimiento

contractual que generó la frustración de los derechos de los adquirentes por boleto. De tal manera aquellos acreedores cuya acreencia se haya generado como consecuencia del fracaso del emprendimiento referido anteriormente, podrán insinuarse a este proceso. Ello con fundamento a la referida conexidad contractual y aún ante el supuesto de no haber formalizado las cesiones previstas por el contrato de fideicomiso para incorporarse como beneficiarios o haber notificado al fiduciario la existencia de los respectivos adquirentes de las unidades del emprendimiento, habilitándose en esta instancia tal facultad a tenor de los dispuesto por los arts. 1686 y 739 CCCN. **En definitiva, podrán insinuarse al presente todos aquellos acreedores cuyas obligaciones hayan nacido en el marco de la ejecución del emprendimiento “LOVE Córdoba”, o cualquier denominación similar y/o que se vincule a la construcción y comercialización de unidades de departamentos, oficinas y/o cocheras a desarrollarse sobre el inmueble sito en la esquina de Av. Cárcano y Av. Colón, inscripto en el Registro General de la Propiedad de Córdoba, bajo la matrícula N° 1.148.409 del Dpto. Capital (11) de esta Ciudad de Córdoba.** DÉCIMO: A efectos del desarrollo del procedimiento de manera efectiva cabe disponer una serie de medidas –a más de las que se tomen en el curso del proceso–, a saber: 1) En miras a salvaguardar el activo a liquidar se entiende necesario ordenar la *indisponibilidad* de los bienes registrables que conforman al patrimonio fideicomitado, a cuyo fin deberá oficiarse; 2) Citar a *audiencia* a los fines del art. 102 LCQ a la fiduciaria, a los participantes de los contratos referidos y a cualquier tercero cuya presencia se juzgue necesaria para requerirles la información pertinente sobre la administración del fideicomiso, oportunidad en la que deberá entregar al liquidador a designar toda la documentación legal, contable, laboral, contractual, chequeras, nómina de acreedores, informe pormenorizado del estado de la obra y de toda otra índole correspondiente a la administración del fideicomiso; 3) Encomendar al órgano liquidador la investigación sobre eventuales causales de *responsabilidad* en el ejercicio de la gestión fiduciaria, así como la investigación del resto de los contratos conexos a los fines de ejercer

las acciones pertinentes; **UNDÉCIMO:** Dada la dificultad que puede suscitar para los acreedores la determinación de su pertenencia al presente con motivo de la conexidad contractual ya mencionada, deberá darse amplia difusión del presente pronunciamiento, además de la prevista legalmente a través Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba. A tal fin deberá: a) Oficiarse a la Fiscalía de Instrucción del Distrito 1, Turno 1, Causas Complejas, de esta Ciudad para poner en su conocimiento la apertura de la liquidación que por medio de la presente se dispone, a sus efectos; b) Publicar la presente liquidación por el término de cinco (5) días en un diario de amplia circulación en el lugar del domicilio del Tribunal, sin previo pago; c) Encomendar a la Oficina de Comunicación del Tribunal de Justicia, la publicación del presente en el portal del Poder Judicial; y d) Instruir al órgano liquidador que oportunamente sea designado, para adoptar otras estrategias de publicidad a los fines de dar mayor difusión al presente. **DUODÉCIMO:** Se deja establecido que, tras el dictado de la sentencia de apertura del proceso liquidativo, queda habilitada la vía impugnativa correspondiente al recurso de reposición, con arreglo al dispositivo previsto en los arts. 94 y 96 LCQ, instancia típicamente revisora que le permitirá acreditar por cualquier medio de prueba que se encuentra *in bonis*. Por lo expuesto, normas legales citadas y concordantes; **SE RESUELVE:** **I)** Ordenar la liquidación del **FIDEICOMISO DE GARANTÍA** (vinculado al emprendimiento Love Córdoba) constituido con fecha 31/08/2012 mediante Escritura N° 50 labrada por Escribana Silvia Adriana del V. Olocco, titular del Registro Público N° 561 de esta ciudad de Córdoba, cuya fiduciaria es la Sra. Elsa Gloria Giordano DNI 03.578.885, en el marco de cuanto disponen los arts. 1687 y cc. del Código Civil y Comercial de la Nación y las normas pertinentes de la Ley N°24.522. **II)** Fijar audiencia para el día 10 de mayo del corriente año a las 10hs, a los fines de la designación del órgano liquidador, a cuyo fin se establece que se realizará el sorteo pertinente de la lista correspondiente a Sindicatura categoría “A” de estudios contables para quiebras, con noticia al Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Córdoba y notificación sin

el requisito de los arts. 59 y 155 CPCC. El liquidador deberá aceptar el cargo dentro de los tres días de notificado y fijar domicilio a los fines procesales, con las funciones señaladas precedentemente, sin perjuicio de otras diligencias y/o gestiones que le sean encomendadas a lo largo del proceso liquidativo. **III)** Ordenar la anotación de la liquidación del patrimonio del FIDEICOMISO DE GARANTÍA y de la integración del órgano liquidador y su domicilio procesal en el Registro de Juicios Universales y en el Registro Público, sin previo pago (art. 273, inc. 8°, LCQ). **IV)** Disponer la toma de razón de la medida de indisponibilidad respecto de los bienes registrables del fideicomiso denunciados en autos, esto es, en relación con la matrícula 1.148.409 (11) y de todo otro bien registrable del fideicomiso, a cuyo fin deberá oficiarse con la previsión del art. 273, inc. 8°, LCQ, medida que no podrá ser levantada sin la autorización expresa del juez de la liquidación. **V)** Librar exhortos en los términos del art. 132 Ley N° 24.522, para hacer operativo el fuero de atracción contra todo proceso judicial que procure la ejecución de los bienes fideicomitidos. **VI)** Librar oficio al Banco Central de la República Argentina a fin de ordenar el cierre de todo tipo de cuentas de las que fuese titular el fideicomiso en cualquier entidad bancaria o financiera, así como la transferencia de sus saldos a la cuenta judicial N° 922/66781608 - CBU 0200922751000066781688 abierta en el Banco de la Provincia de Córdoba (Sucursal Tribunales) a la orden de este tribunal y para estos autos. **VII)** Disponer la realización de la totalidad de los bienes que conforman el patrimonio fideicomitado, difiriéndose la modalidad de realización para el momento en que haya emitido opinión el órgano liquidador, oportunidad en que se designará el funcionario que efectuará las enajenaciones pertinentes, según la naturaleza de los bienes y la modalidad de realización. **VIII)** Prohibir a la fiduciaria hacer y recibir pagos de cualquier naturaleza, haciéndose saber a terceros que los perciban o realicen que los mismos serán ineficaces de pleno derecho. **IX)** Intimar a la fiduciaria y a los terceros que posean bienes de este para que en el término de cuarenta y ocho horas los entreguen al liquidador. **X)** Emplazar a la fiduciaria para que en el término de 48 horas de notificada entregue al liquidador todos sus

libros sociales y de comercio, así como toda la documentación relacionada con su contabilidad. **XI)** Fijar como plazo tope para que los acreedores cuyas obligaciones hayan nacido en el marco de la ejecución del emprendimiento “LOVE Córdoba”, o cualquier denominación similar y/o que se vincule a la construcción y comercialización de unidades de departamentos, oficinas y/o cocheras a desarrollarse sobre el inmueble sito en la esquina de Av. Cárcano y Av. Colón, inscripto en el Registro General de la Propiedad de Córdoba, bajo la matrícula N° 1.148.409 del Dpto. Capital (11) de esta Ciudad de Córdoba, 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 31 de agosto del corriente año 2023. **XII)** Fijar como fecha hasta la cual órgano liquidador podrá presentar el **Informe Individual** (art. 35 LCQ, en los puntos pertinentes) el día 12 de diciembre del corriente año 2023. **XIII)** Disponer como fecha para el dictado por el tribunal de la resolución de **verificación de créditos** a que aluden los arts. 36 y 200 LCQ el día 28 de mayo de 2024. **XIV)** Fijar como fecha tope para la presentación del **Informe General** por los funcionarios designados (art. 39 LCQ, en lo pertinente) el día 25 de julio de 2024. **XV)** 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. **XVI)** Librar oficio a fin de que el órgano liquidador proceda a incautar los bienes y papeles del fideicomiso en la forma prevista por el art. 177 LCQ, debiendo tomar posesión de estos bajo inventario con los requisitos del inc. 2 de dicha norma. **XVII)** Citar a la fiduciaria a una audiencia que se llevará a cabo en la sede del tribunal y que se fijará por secretaría oportunamente (arts. 102 y 274 LCQ). **XVIII)** Disponer la publicación de edictos por el término de cinco días en el Boletín Oficial y en un diario de amplia circulación, con los alcances del art. 89, tercer párrafo, Ley N° 24.522; a cargo del órgano de liquidación y sin previo pago; así como dar amplia difusión al presente a conforme lo establecido en el considerando undécimo. *Protocolícese, hágase saber y dese copia.-*

Texto Firmado digitalmente por:

DI TULLIO Jose Antonio

JUEZ/A DE 1RA. INSTANCIA

Fecha: 2023.05.05