

## QUIEBRA. COMPENSACIÓN DE CRÉDITO EN SUBASTA. RECHAZO

CACC San Isidro, sala II, “La Independencia s/quiebra s/ incidente de realización calle Gral. Belgrano 1172 San Fernando” causa nº 12762, 14/7/2020.

### Sumario:

- “Declarada la quiebra, todos los acreedores quedan sometidos a las disposiciones de la ley falencial y sólo pueden ejercitar sus derechos sobre los bienes desapoderados en la forma prevista en la normativa específica (art. 125 ley 24522).”
- “El objeto del proceso es la satisfacción de los créditos de los acreedores del fallido, para lo cual se realizan los bienes sujeto a desapoderamiento y con su resultado se distribuyen los fondos generados por la venta.”
- “En la quiebra, la realización de los bienes se hace por el síndico y debe comenzar de inmediato (art. 203 de la ley 24.522). Incluso el incumplimiento en los plazos previstos al efecto, origina la posibilidad de que se aplique sanciones (arts. 217 y 273 inc. 9 -in fine- de la ley citada).”
- “Si bien la venta singular de inmuebles debe realizarse por subasta (art. 208 de la LCQ), la norma aludida autoriza a que eventualmente se realice por llamado a mejorar oferta (cf. art. 205).”
- “...producida la venta forzosa, los importes obtenidos como precio de la misma deben distribuirse con arreglo a la graduación de los créditos (arts. 239 a 250 de la ley citada), previniendo las reservas necesarias que se hubieren indicado en el informe final y proyecto de distribución presentado por el síndico (cf. art. 218 inc. 4º y 221 de la ley 24522) ó en las distribuciones complementarias que pudieren realizarse pasada aquella etapa (cf. art. 222 de la ley citada).”
- “La compensación como medio de extinción de obligaciones, "tiene lugar cuando dos personas, por derecho propio, reúnen la calidad de acreedor o deudor recíprocamente, cualesquiera que sean las causas de una u otra deuda. Extingue con fuerza de pago las dos deudas, hasta el monto de la menor, desde el tiempo en que ambas obligaciones comenzaron a coexistir en condiciones de ser compensables" (art. 921 del CCyCN).”
- “Al respecto se ha dicho que ningún otro acreedor que carezca del privilegio especial sobre la cosa a venderse puede pretender compensación, dado que, si se la admitiera, obtendría una ventaja que rompería la pretendida igualdad de los acreedores (Gebhardt, Marcelo, "Ley de concursos y quiebras 24522 y modificatorias", Ed. Astrea, año 2008, Tomo 2, pág. 332, en comentario al art. 211).”
- “no surge en el *sub-examen* que el crédito verificado en la quiebra por "Emergencias Norte S.A" (ya sea como quirografario ó llegado el caso subsidiariamente como gasto del concurso -art. 240 LCQ-), tenga privilegio especial y "garantía real" sobre el bien que se adquiere, es claro que resulta de aplicación en la especie la expresa prohibición legal de compensación mencionada más arriba(arts. 930 inc. "f" del CCyCN y

211 de la ley 24.522; Frick, Pablo D., "...concursos y quiebras", Ed. el Dial.com, año 2018, Tomo 2, pág. 237), no obstante la preferencia al cobro que eventualmente pudiere corresponderle al acreedor al momento de la distribución de fondos (cf. art. 240 mencionado), por lo que los agravios de la compañía de transportes fallida han de prosperar, tal como también lo ha requerido el Ministerio Público Fiscal al dictaminar en la causa, según se reseñó mas arriba."

- "Por todo ello, corresponderá revocar la resolución apelada de fecha 18/12/19 en cuanto, en clara inobservancia de lo dispuesto por el art. 211 de la ley 24.522, autorizó la compensación de parte del saldo de precio de la compra con una acreencia verificada en la quiebra por el adquirente que, en uno u otro caso, e incluso sumados sus intereses, ya sea como crédito quirografario o gasto del concurso -art. 240 de la LCQ-, no reviste garantía real, por lo que habrá de dejarse sin efecto todo lo allí decidido en torno a la compensación en cuestión, a lo atinente a tener por satisfecho el saldo de precio y a lo vinculado a la entrega de la posesión del bien inmueble realizado, debiendo completarse, en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles de adquirir firmeza la presente resolución, el importe faltante entonces en concepto de saldo de precio, bajo apercibimiento de ley (arts. 581, 585, sgtes y ccdtes del CPCC)."

#### **TEXTO COMPLETO:**

En la ciudad de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, se reúnen en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Segunda de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Isidro, doctores JORGE LUIS ZUNINO y MARIA FERNANDA NUEVO, para dictar sentencia interlocutoria en el juicio: "LA INDEPENDENCIA S/QUIEBRA S/ INCIDENTE DE REALIZACION CALLE GRAL BELGRANO 1172 SAN FERNANDO" causa nº 12762; y habiéndose oportunamente practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resulta que debe observarse el siguiente orden: Dres. Zunino y Nuevo, resolviéndose plantear y votar la siguiente:

#### **C U E S T I O N**

¿Son justas las resoluciones apeladas dictadas los días 9/12/19, 10/12/19 y 18/12/19?

#### **V O T A C I O N**

A la cuestión planteada el señor Juez doctor Zunino, dijo:

1. En el pronunciamiento de fecha 4/2/20, hoy incorporado a esta causa (registro interlocutorio N° 3), esta misma Sala Segunda admitió la queja interpuesta en su momento y declaró mal denegada en fecha 13/12/19 (cf. art. 276 del CPCC), la apelación articulada mediante presentación electrónica de fecha 12/12/19, por el letrado mandatario de la sociedad fallida, contra lo resuelto en las providencias de fechas 9/12/19 y 10/12/19, y, en consecuencia, se concedió dicho recurso en relación y con efecto suspensivo (art. 273 inc. 4° de la ley 24.522) y se dispuso que debía presentarse, en la instancia de origen, el memorial de rigor para su sustanciación con la adquirente en

subasta interesada y la sindicatura, bajo apercibimiento de ley (art. 246 del Código de rito).

Mediante presentación electrónica de fecha 17/2/20 el apoderado de la fallida presentó el memorial de su apelación (punto II ap.1), el que, sustanciado el día 18/2/20, fue contestado el 28/2/20 por "Emergencias Norte S.A" y el 4/3/20 por la sindicatura.

Por último, con fecha 19/6/20 se incorporó electrónicamente el dictamen del Ministerio Público Fiscal, que pidió que se revoquen las resoluciones apeladas.

Se agravia el recurrente en primer lugar de la resolución de fecha 9/12/19, en cuanto luego de tener a la firma "Emergencias Norte S.A" por adjudicataria del inmueble objeto de realización en el presente incidente, dispuso que como en el auto verificador de fecha 14/05/2010, también se le reconoció allí a la nombrada sociedad la preferencia del art. 240 de la ley 24.522 respecto del crédito que fuera verificado con carácter quirografario por la suma de pesos setecientos setenta y nueve mil quinientos cuarenta y tres pesos con 94/100 (\$779.543,94), con más los intereses, el quantum de los mismos se fijaría una vez que la empresa en cuestión indicara las pautas utilizadas en los cálculos presentados a fs. 311 para la determinación de los mismos.

En segundo lugar, y en lo atinente a la restante resolución apelada de fecha 10/12/19, se agravia el quejoso de que se aprobase en definitiva la liquidación antes mencionada, por un importe de \$ 2.103.826,99.- en concepto de intereses.

Argumenta en forma conjunta respecto de ambos pronunciamientos. Afirma que no tiene sustento jurídico lo resuelto el 9/12/19 en torno a la preferencia otorgada en base al art. 240 del CPCC al crédito verificado, ni lo decidido el 10/12/19 respecto de la aprobación judicial de intereses antes aludida. Afirma que a ese pronunciamiento se llega por una serie de vicios in procedendo y que por ende es nulo.

Explica que las cuestiones apeladas vulneran lo resuelto en su momento en el incidente, cuando en fecha 25/11/19 la Juez a-quo hizo lugar a una revocatoria planteada por el ahora recurrente, al entender que no se había dado observancia a la prohibición contemplada por el art. 211 de la LCQ, que establece que sólo pueden compensar el precio de la venta con una acreencia los acreedores con garantía real, y que tal hipótesis no se daba en el caso de autos.

Señala que de esta manera, en las resoluciones atacadas se partió de la base errónea que el oferente podía mantener como garantía de oferta las sumas verificadas en el principal, cuyo monto ascendía a \$ 779.543,94.- con carácter quirografario.

Sostiene que se asemeja a un disparate jurídico que se haya convalidado que la oferente pueda compensar un crédito verificado como quirografario, y, que, por ser adquirente, pueda dársele al mismo la categoría prevista en el art. 240 de la ley 24.240, además de reconocerle intereses.

Aduce que lo más grave es que, mediante la liquidación realizada y aprobada en el auto en crisis del 10/12/19, se le permite compensar un monto aún mayor.

Sostiene que de avalarse todo ello se estaría permitiendo una apropiación indebida del patrimonio de la fallida.

Explica que incluso por más que se le diera categoría del art. 240 de la LCQ al crédito quirografario no podría compensarse el precio, desde que el art. 211 igualmente lo prohíbe, por no ser una acreencia con garantía real. Señala que ello afecta la *parsconditiocreditorum*. Afirma que a lo sumo el importe, si alcanzan los fondos, deberá ser contemplado en proyecto de distribución, oportunidad en la que se evaluará, de existir sobrante, si puede liquidarse también intereses.

Denuncia que es antijurídico que se permita compensar un crédito de la categoría mencionada, y sus intereses, cuando está expresamente prohibido por la ley.

Pide que se revea y revoque lo decidido y se declare la nulidad de las resoluciones mencionadas.

Por su parte, al contestar el memorial, en forma conjunta para todas las resoluciones apelada, la adquirente "Emergencias Norte S.A" niega que se esté realizando una compensación de acreencias. Sin embargo, sostiene que el crédito reconocido en los términos del art. 240 de la ley 24.522 se halla firme, y que no hay otros acreedores en igualdad de condiciones que puedan verse perjudicados. Afirma ahora que por tratarse de gastos de conservación de la cosa tienen lo que denomina privilegio especial del art. 244 de la ley citada.

La sindicatura, al contestar en fecha 4/3/20 el memorial, pidió el rechazo de las apelaciones. Luego de realizar una reseña de los argumentos brindados por la fallida recurrente, sostuvo que la adquirente, que verificó en su momento un crédito quirografario, pudo efectivizar el privilegio del art. 240 de la LCQ que se le había reconocido subsidiariamente en la resolución del art. 36 de la ley citada, para el supuesto de que se convirtiera en compradora del bien inmueble.

Afirmó que la compradora está legitimada para descontar, del saldo de precio de la compra, las sumas verificadas a su favor y los intereses liquidados. Aduce que la regla de suspensión de intereses (art. 129 de la LCQ), no alcanza a los gastos del concurso previstos en el art. 240 de la normativa mencionada.

Por último, al dictaminar electrónicamente en fecha 19/6/20 el Ministerio Público, el Agente Fiscal interviniente pidió que se admita las apelaciones y se revoque lo decidido.

Explicó que a diferencia de lo que ocurre en ejecuciones individuales, en las quiebras los acreedores del fallido no pueden compensar sus acreencias con el precio de la venta de un bien, pues está prohibido. Señaló que la única excepción está prevista en la ley para el caso de que el acreedor tuviera garantía real en primer grado (cf. art. 211 de la ley 24522).

Señala que el crédito verificado por "Emergencias Norte S.A" es quirografario y carece de garantía real, por lo que queda subsumido en la prohibición legal de compensación.

Afirma que el crédito de la nombrada que fuera verificado es anterior a la quiebra y tiene carácter quirografario, por lo que no tiene privilegio ni califica como gasto del concurso (art. 240 de la LCQ). Pidió que se revoque la

liquidación aprobada y las resoluciones apeladas, dejándose sin efecto lo decidido.

2. Por otro lado, en el restante pronunciamiento de fecha 6/2/20, hoy incorporado a esta causa (registro interlocutorio N° 10), esta misma Sala Segunda admitió la queja oportunamente interpuesta y declaró mal denegada en fecha 20/12/19 la apelación, que dedujo mediante presentación electrónica de fecha 19/12/19 el letrado mandatario de la sociedad fallida (cf. art. 276 del CPCC), contra lo resuelto en la providencia de fecha 18/12/19 en cuanto tuvo por satisfecho el saldo de precio y dispuso distintas medidas en torno a ello, y, en consecuencia, se concedió dicho recurso en relación y con efecto suspensivo (art. 273 inc. 4° de la ley 24.522), y, se dispuso que debía presentarse, en la instancia de origen, el memorial de rigor para su sustanciación con la adquirente en subasta interesada y la sindicatura, bajo apercibimiento de ley (art. 246 del Código de rito).

Mediante presentación electrónica de fecha 17/2/20 el letrado apoderado de la fallida presentó el memorial de su apelación (punto II.ap.2), el que, sustanciado el día 18/2/20, fue contestado el 28/2/20 por "Emergencias Norte S.A" y el 4/3/20 por la sindicatura.

Con fecha 19/6/20 se incorporó electrónicamente el dictamen del Ministerio Público Fiscal, que pidió que se revoque la resolución apelada y con fecha 25/6/20 se llamó autos al acuerdo.

Se agravia el mandatario de la fallida recurrente de que se haya dado por satisfecho el saldo de precio de la venta a la firma adquirente, mediante la concesión de autorización a la firma compradora para compensar un crédito verificado -e incluso sus intereses- (por un importe total de \$ 2.883.370,93.-), que no goza de garantía real, cuando ello se encuentra expresamente prohibido por la ley 24522 (art. 211 citado). Se queja a su vez de que en función de tal proceder se haya ordenado dar posesión de lo adquirido mediante el libramiento del mandamiento respectivo.

Reitera lo dicho como fundamento de la otra apelación, en torno a que incluso por más que se le diera categoría del art. 240 de la LCQ al crédito quirografario verificado, no podría compensarse el precio de la compra, desde que el art. 211 igualmente lo prohíbe, por no ser un crédito con garantía real.

Señala que ello afecta la *parconditiocreditorum*. Afirma que a lo sumo el importe, si alcanzan los fondos, deberá ser contemplado en proyecto de distribución, oportunidad en la que se evaluará, de existir sobrante, si puede liquidarse intereses, y los prorrates que pudieren corresponder.

Sostiene que la arbitrariedad y vicios denunciados tornan nulo el pronunciamiento y obligan a que se revoque. Así lo pide.

La adquirente "Emergencias Norte S.A", al contestar agravios en la presentación electrónica de fecha 28/2/20, pidió el rechazo de los recursos por los mismos argumentos mencionados más arriba. Solicitó que se confirmen las resoluciones apeladas.

La sindicatura al responder el memorial el 4/3/20, requirió el rechazo de la apelación, como se dijo más arriba, al considerar, por las circunstancias ya reseñadas que la acreedora adquirente estaba legitimada para compensar parte del saldo de la compra con su acreencia reconocida en los términos del 240 de la LCQ, y, también con sus intereses que, afirmó, estaba habilitada también a liquidar.

Como se mencionó más arriba, al dictaminar en fecha 19/6/20 el Ministerio Público Fiscal, pidió que se revoque la autorización para compensar otorgada a la adquirente, desde que ella está prohibida por la ley, por no detentar su acreencia el carácter de crédito con garantía real (cf. art. 211 de la ley 24522).

### 3. Antecedentes.

El presente incidente de liquidación (realización) del inmueble sito en la calle General Belgrano N° 1172 de la localidad y partido de San Fernando, provincia de Buenos Aires se formó en fecha 11 de abril de 2012 (fs. 13), a raíz de la presentación formulada a fs. 10/12 por el mandatario de la compañía de transporte fallida.

A fs. 15, el 29/6/12 se presentó quien en su momento dijo ser Presidente de la firma "Emergencias Norte S.A" y alegó que dicha sociedad era acreedora de la fallida. Formuló oferta de compra por el bien mencionado precedentemente.

A fs. 17/18 la sindicatura manifestó que la oferta aludida ascendía al importe de U\$S 310.000.-, y que una parte de dicho monto la acreedora pretendía compensarlo con su crédito verificado en autos principales por \$ 779.543.-.

A fs. 25, el 18/10/12, la acreedora presentó escrito en donde manifestó mejorar la oferta que ascendería entonces \$ 1.630.000.- (detalló como estaba integrada la misma e igualmente se indicó que parte del precio sería compensado con la acreencia verificada).

El 18/6/13, la sindicatura manifestó que la oferta referenciada contemplaba de esta manera la compensación de un crédito que se encontraba sujeto a revisión por el fallido en el incidente N° 71.330. Se denunció que el incidente fue rechazado en la instancia de grado y que apelada la sentencia de fs. 60 y su ampliatoria de fs. 63, la Cámara difirió el tratamiento de las apelaciones para la oportunidad en que se hubiere resuelto el incidente de investigación N° 659187 promovido por la sociedad deudora quebrada. En función de ello pidió que se intimara a la fallida para que manifestara si continuaría esos incidentes promovidos (investigación y revisión).

A fs. 43, el mandatario de la compañía de transportes fallida pidió que se diera curso al llamado de mejorar la oferta planteada en el expediente.

A fs. 58, el 27/9/13 tomó intervención un nuevo Presidente de la firma "Emergencias Norte S.A".

El 13/5/14 (fs. 62), la Señora Juez a-quo sostuvo que lo ofertado resultaba considerablemente inferior al precio de tasación de U\$S 420.000.- aportado por el apoderado de la fallida a fs. 8.

En función de ello, denegó el pedido de llamado a mejorar oferta y dispuso que la liquidación debía realizarse por el procedimiento de subasta previsto en el art. 203 de la LCQ.

A fs. 67 apeló el pronunciamiento la firma en cuestión, pero el recurso fue desestimado por la magistrada actuante a fs. 70, al considerar inapelable el auto en cuestión.

Luego el 23/6/15 (fs. 101), la sociedad "Emergencias Norte S.A" manifestó voluntad de mantener la propuesta de compra y afirmó que estaría firme el valor fijado en U\$S 420.000.-. Con posterioridad, a fs. 126 el 2/12/15 dijo haber depositado la suma de \$ 1.883.321.-, y, a fs. 130 pidió que se invirtieran dichos fondos a plazo fijo.

A fs. 131 se ordenó la inversión en la forma pretendida.

El 3/9/16 el tasador estimó el valor del bien inmueble en U\$S 524.900.-.

En función de ello, a fs. 156, el 14/10/16 la Señora Juez de grado dispuso intimación a la ofertante para que manifestara si sostenía la intención de compra y para que, en tal caso, integrara las sumas faltantes a la oferta.

A fs. 161/163 la firma aludida dijo mantener su oferta pero pidió nuevas tasaciones por considerar elevado el valor asignado.

Por resolución de fecha 28/10/16 (fs. 164), la Juez de grado rechazó la oferta de compra e indicó al síndico que debía acompañar certificado de dominio del inmueble, a los efectos de proceder a su venta con base de U\$S 350.000.-.

A fs. 171, "Emergencias Norte S.A" depositó un importe de \$ 50.000.- para mejorar lo que dijo era su oferta.

A fs.172 la Juez desestimó lo pretendido y ordenó devolverle la suma depositada y estarse a lo resuelto el 28/10/16.

A fs. 173/174 apeló la sociedad interesada mencionada, y a fs. 175 el 17/11/16 la magistrada interviniente rechazó el recurso.

Luego el 7/8/17, a fs. 219, la firma mencionada manifestó que ajustaba su oferta y que ascendía entonces a U\$S 350.000.-. Pidió que se tuviera en cuenta al efecto las sumas ya depositadas y los importes verificados en pesos en el expediente. Pidió que no se iniciase el tramite de subasta.

A fs. 225 el 12/9/17, la sindicatura requirió que se aceptase la oferta y que se llamara a mejorarla a eventuales interesados.

En orden a que a fs. 282, el 3/4/19, la empresa aludida requirió la devolución de los fondos invertidos a plazo fijo, a fs. 302/304 la Juez a-quo interpretó tal pedido como un desistimiento de oferta y entonces ordenó la venta del 100% del inmueble por subasta.

Ante la posterior presentación de fs. 305/306, el 25/10/19 se dejó sin efecto a fs. 307/309 la resolución de fs. 302/304 y se dispuso un llamado a mejorar oferta tomando como base el importe de U\$S 350.000.-.

Se ordenó publicación edictal, pero nada se dijo en torno a autorización alguna para compensar acreencia con parte del precio.

En función de ello, a fs. 310, el 6/11/19, "Emergencias Norte S.A" solicitó que se aclarara sus derechos. Dijo tener verificado un crédito en el marco de la quiebra, expediente N° 53.757, y que el mismo tenía privilegio especial.

Por otro lado a fs. 311, en igual fecha, requirió que se liquidara también intereses sobre el crédito que detentaba, con privilegio del art. 240 LCQ. Adujo que ello estaba permitido y que los mismos ascendían a \$ 2.084.536,38.-.

Esa liquidación se ordenó sustanciarla a fs. 311, el 13/11/19.

En cuanto al pedido de aclaratoria de derechos, se dispuso que debía estarse a lo proveído en el punto 5) del pronunciamiento de fecha 25/10/19 (auto de llamamiento a mejorar oferta).

En realidad, en lo que nos interesa, en dicho punto 5) se había tratado otro tema distinto. Allí se sostuvo lo siguiente: "Emergencias Norte S.A. esta facultada -en tanto fue quien formuló la oferta inicial y depositó los fondos- a igualar la mejor oferta que se realice y así sucesivamente si esta última fuera mejorada, hasta obtener de esta forma la definitiva adjudicación del bien" (textual).

Con fecha 20/11/19 la fallida interpuso revocatoria con apelación en subsidio contra la providencia de fecha 13/11/19. Sostuvo que allí, en su primer párrafo, se dispuso tener "...presente la garantía de mantenimiento de oferta efectuada por las sumas verificadas en el principal cuyo monto asciende a la suma de \$ 779.543,94..." apartándose de tal modo de las constancias de este proceso y de lo que la ley 24.522 y la reiterada y pacífica jurisprudencia requieren al respecto.

Fundamentó su ataque al auto en crisis en que no contemplaba ni respetaba lo dispuesto por el art. 211 c.c. de la ley concursal, ni consideraba o tenía presente las normas aplicables y que regulaban la tramitación de todo proceso liquidatorio.

La Juez de grado, en fecha 25/11/19 hizo lugar a la revocatoria planteada.

Para así decidir, consideró que el art. 211 de la ley 24.522 establecía que "no puede alegar la compensación el adquirente que sea acreedor, salvo que su crédito tenga garantía real sobre el bien que adquiere. En este caso, debe prestar fianza de acreedor de mejor derecho, antes de la transferencia de propiedad".

Afirmó que en la especie, se verificó a "Emergencias Norte S.A" un crédito con carácter quirografario, al que, en caso de resultar adquirente del inmueble objeto del presente se le reconocería la preferencia del art. 240 de la LCQ, por lo que, no habiéndose efectuado aún la enajenación del bien, y por ende, no configurarse el supuesto para que el crédito que fuera reconocido en carácter de quirografario tuviera la preferencia reconocida en el auto verificadorio, es que decidió que la reposición formulada tendría favorable acogida por los argumentos expuestos precedentemente. No obstante hizo saber que la cuestión relativa al quantum del crédito por mejoras, intereses y su preferencia sería resuelta, en caso de corresponder, una vez declarado adquirente del bien, conforme lo dispuesto en la resolución verificadoria.

Contra esto último, articuló "Emergencias Norte S.A" reposición con apelación en subsidio el 26/11/19.

En igual fecha, la magistrada interviniente desestimó tanto la revocatoria como la apelación.

No surge de autos que se hubiere recurrido en queja ante este Alzada por recurso denegado.

En la audiencia de fecha 4/12/19, de la que da cuenta el acta de fs. 405/406, se celebró el acto de apertura de sobres correspondiente al llamado para mejorar ofertas.

En el auto de fecha 9/12/19, materia de recurso actual, al aprobarse el llamado a mejorar oferta desarrollado, se tuvo por adjudicatario del inmueble a "Emergencias Norte S.A".

En virtud de ello y conforme lo dispuesto en el auto verificadorio de fecha 14/05/2010, también se le reconoció allí a "Emergencias Norte S.A" la preferencia del art. 240 de la ley 24.522 respecto del crédito que fuera verificado con carácter quirografario por la suma de pesos setecientos setenta y nueve mil quinientos cuarenta y tres pesos con 94/100 (\$779.543,94), con más los intereses, cuyo quantum se fijaría, según se resolvió, una vez que la empresa adjudicataria indicara las pautas utilizadas en los cálculos presentados a fs. 311, para la determinación del mismo.

Se hizo saber que el resultante sería convertido a los efectos de tener por satisfecho el saldo de precio conforme la cotización de tipo de cambio vendedor del día que se integrara el saldo de precio correspondiente al Banco de la Provincia de Buenos Aires.

Asimismo, se intimó al comprador para que dentro de cinco días depositara en el banco de la Provincia de Buenos Aires, a la orden del Juzgado y cuenta de autos, el saldo del precio de compra, bajo apercibimiento de declarárselo postor remiso en los términos del art. 585 del CPCC y perder su derecho a reclamar la devolución tanto de la garantía de mantenimiento de oferta como de las sumas que hubiere abonado.

Por providencia del 10/12/19, también recurrida y materia de apelación vigente, se aprobó la liquidación presentada. Se dispuso que los intereses ascendían entonces según se mencionó al importe de \$ 2.103.826,99.-.

Asimismo, se dijo que en la cláusula 4º) de la providencia de fs. 307/309 se dispuso que las sumas depositadas con más sus intereses iban a ser imputadas a los fines del depósito en garantía, y no del saldo de precio, habiendo el adquirente depositado los dólares suficientes a fin de garantizar el 30% de las sumas ofertadas, luego dadas en pago, se sostuvo que se desestimaba lo pretendido en presentación electrónica del día anterior por la firma adquirente, sin dar mayores precisiones sobre a qué se refería aquella solicitud.

Luego, en la providencia de fecha 18/12/19, también recurrida y materia de agravios en esta oportunidad, se resolvió que atento lo que resultaba de las boletas de depósito adjuntas y saldo bancario que en ese acto se agregaba a fs. 410, se le daba al peticionante por satisfecho el saldo de precio con las sumas aportadas de U\$S 105.600.-; de U\$S 200.632,21.- y de \$ 2.883.370,93.- (en concepto de crédito verificado e intereses, tomando la cotización del dólar al 13/12/2019, en la suma de U\$S 45.767,79.-), lo que hacía un total de U\$S 352.000.-, de la compra efectuada y sin perjuicio del derecho de terceros. Se ordenó también darle posesión de lo adquirido, librándose el respectivo mandamiento.

Es decir, en la práctica se autorizó la compensación ahora recurrida.

En atención a lo normado por el art. 584 del CPCC, se dispuso que debía procederse al levantamiento de las medidas cautelares al sólo efecto de la inscripción registral, la que se ordenaba en ese acto, librándose al efecto las piezas pertinentes.

#### 4. La solución.

En primer lugar, debo señalar que a raíz de que las resoluciones apeladas se encuentran vinculadas entre sí, desde que, secuencialmente, una es consecuencia de la otra anterior, se habrá de abordar el tratamiento de los recursos de apelación en forma conjunta.

4.a. Declarada la quiebra, todos los acreedores quedan sometidos a las disposiciones de la ley falencial y sólo pueden ejercitar sus derechos sobre los bienes desapoderados en la forma prevista en la normativa específica (art. 125 ley 24522).

El objeto del proceso es la satisfacción de los créditos de los acreedores del fallido, para lo cual se realizan los bienes sujeto a desapoderamiento y con su resultado se distribuyen los fondos generados por la venta.

4.b. En la quiebra, la realización de los bienes se hace por el síndico y debe comenzar de inmediato (art. 203 de la ley 24.522). Incluso el incumplimiento en los plazos previstos al efecto, origina la posibilidad de que se aplique sanciones (arts. 217 y 273 inc. 9 -in fine- de la ley citada).

Si bien la venta singular de inmuebles debe realizarse por subasta (art. 208 de la LCQ), la norma aludida autoriza a que eventualmente se realice por llamado a mejorar oferta (cf. art. 205).

En la especie, el presente incidente de liquidación (realización) del inmueble sito en la calle General Belgrano N° 1172 de la localidad y partido de San Fernando, provincia de Buenos Aires, se formó en fecha 11 de abril de 2012 (fs. 13), a raíz de la presentación formulada a fs. 10/12 por el mandatario de la compañía de transporte fallida.

Luego de idas y vueltas en la tramitación del incidente, vinculados a la forma en que habría de realizarse la ya dilatada liquidación del inmueble, recién en 2019 se realizó la venta del bien, mediante el procedimiento de llamado a mejorar oferta (ver decreto del 25/10/19 y acta de fs. 405/406 del 4/12/19).

4.c. Ahora bien, técnicamente, producida la venta forzosa, los importes obtenidos como precio de la misma deben distribuirse con arreglo a la graduación de los créditos (arts. 239 a 250 de la ley citada), previniendo las reservas necesarias que se hubieren indicado en el informe final y proyecto de distribución presentado por el síndico (cf. art. 218 inc. 4° y 221 de la ley 24522) ó en las distribuciones complementarias que pudieren realizarse pasada aquella etapa (cf. art. 222 de la ley citada).

4.d. La compensación como medio de extinción de obligaciones, "tiene lugar cuando dos personas, por derecho propio, reúnen la calidad de acreedor o deudor recíprocamente, cualesquiera que sean las causas de una u otra deuda. Extingue con fuerza de pago las dos deudas, hasta el monto de la menor, desde el tiempo en que ambas obligaciones comenzaron a coexistir en condiciones de ser compensables" (art. 921 del CCyCN).

Por expresa disposición legal, no son compensable "los créditos y las deudas en el concurso y quiebra, excepto en los alcances en que lo prevé la ley especial" (art. 930 inc. "f" del CCyCN citado).

Y, en lo que nos interesa, la ley de concursos y quiebras 24.522, como principio, mantiene dicha restricción y no permite la compensación de deudas para la cancelación del precio de una venta de un bien del fallido adquirido por quien fuera acreedor del mismo. Excepcionalmente la admite siempre y cuando el crédito detente garantía real sobre lo que se adquiere.

Así, el art. 211 contempla que "no puede alegar compensación el adquirente que sea acreedor, salvo que su crédito tenga garantía real sobre el bien que se adquiere. En este caso, debe prestar fianza de acreedor de mejor derecho, antes de la transferencia de la propiedad".

Al respecto se ha dicho que ningún otro acreedor que carezca del privilegio especial sobre la cosa a venderse puede pretender compensación, dado que, si se la admitiera, obtendría una ventaja que rompería la pretendida igualdad de los acreedores (Gebhardt, Marcelo, "Ley de concursos y quiebras 24522 y modificatorias", Ed. Astrea, año 2008, Tomo 2, pág. 332, en comentario al art. 211).

De esta manera, tal limitación, que ordinariamente no existe en ejecuciones individuales, guarda fundamento en que la compensación en el proceso

universal importaría violar la *parscondiciocreditorum* (Rouillon. Adolfo. A. N., "Régimen de concursos y quiebras Ley 24.522; Ed. Astrea, año 2008, pág. 322, en comentario al art. 211).

Ahora, de las constancias de sistema de gestión "Augusta" (consulta local), surge que en la resolución del art. 36 de la LCQ dictada el día 14/5/2010 en el expediente principal sobre quiebra N° 53.757, al tratarse el crédito insinuado por "Emergencias Norte S.A" (legajo N° 11), se declaró verificada una acreencia por el importe de \$ 779.543,94.-, que incluye arancel del art. 32 de la ley citada, con carácter quirografario. No obstante, se dejó constancia que, conforme lo aconsejara la sindicatura, en caso de que la acreedora resultara compradora del inmueble en el que se practicara las mejoras (hoy objeto del presente incidente de realización), el monto contemplado debía considerarse dentro del privilegio establecido por el art. 240 de la ley 24.522.

Dicha calificación y todo lo allí resuelto no puede ser materia de reconsideración en esta oportunidad, pues además de resultar ajeno al objeto del presente incidente de realización de inmueble y del recurso mismo (arts. 246, 260 y 266 del CPCC), no es esta la vía adecuada que el legislador contempló al efecto para discutirlo (art. 37 de la ley 24522). Si bien también surge del sistema "Augusta" que en su momento se habría promovido una revisión, tramitada en primera instancia bajo el N° 71.330, la misma fue rechazada en la sentencia, y, su apelación, fue diferida en su momento en la Cámara para el momento allí indicado (causa n° 23.666, res. del 3/7/12).

Amén de ello, lo allí resuelto o sujeto a revisión, en nada modifica la cuestión a decidir en autos estrictamente en función de los agravios y del tema abordado por la Juez de origen.

Por ende, no siendo necesario tratar más argumentos que los conducentes a la solución del recurso (arg. arts. 266 y 272 del CPCC), y, dado que no surge en el *sub-examen* que el crédito verificado en la quiebra por "Emergencias Norte S.A" (ya sea como quirografario ó llegado el caso subsidiariamente como gasto del concurso -art. 240 LCQ-), tenga privilegio especial y "garantía real" sobre el bien que se adquiere, es claro que resulta de aplicación en la especie la expresa prohibición legal de compensación mencionada más arriba (arts. 930 inc. "f" del CCyCN y 211 de la ley 24.522; Frick, Pablo D., "...concursos y quiebras", Ed. el Dial.com, año 2018, Tomo 2, pág. 237), no obstante la preferencia al cobro que eventualmente pudiere corresponderle al acreedor al momento de la distribución de fondos (cf. art. 240 mencionado), por lo que los agravios de la compañía de transportes fallida han de prosperar, tal como también lo ha requerido el Ministerio Público Fiscal al dictaminar en la causa, según se reseñó más arriba.

Por todo ello, corresponderá revocar la resolución apelada de fecha 18/12/19 en cuanto, en clara inobservancia de lo dispuesto por el art. 211 de la ley 24.522, autorizó la compensación de parte del saldo de precio de la compra con una acreencia verificada en la quiebra por el adquirente que, en uno u otro caso, e incluso sumados sus intereses, ya sea como crédito quirografario o gasto del concurso -art. 240 de la LCQ-, no reviste garantía real, por lo que habrá de dejarse sin efecto todo lo allí decidido en torno a la compensación en cuestión, a lo atinente a tener por satisfecho el saldo de precio y a lo vinculado a la entrega de la posesión del bien inmueble realizado, debiendo completarse, en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles de adquirir firmeza

la presente resolución, el importe faltante entonces en concepto de saldo de precio, bajo apercibimiento de ley (arts. 581, 585, sptes y ccdtes del CPCC).

Las costas de Alzada en la incidencia por el recurso de apelación de la fallida de fecha 19/12/19, habrán de imponerse por su orden, atento a que la firma "Emergencias Norte S.A" pudo creerse con derecho a actuar como lo hizo en orden a las particularidades con que se verificó oportunamente su acreencia en autos principales sobre quiebra (arts. 68 y 69 del CPCC), debiendo diferirse la regulación de honorarios para su oportunidad procesal (art. 31 de la ley arancelaria).

Por otro lado, teniendo en cuenta la forma ya mencionada en que se declaró verificado el crédito insinuado por "Emergencias Norte S.A" en la quiebra, y que no reviste carácter de privilegiado especial con garantía real (cf. arts. 126, 209, 241 inc. 4° y 242 inc. 2° de la ley 24.522), ni detenta la preferencia otorgada por el art. 244 de la ley 24.522, y atendiendo el objeto limitado del presente incidente, vinculado a la realización individual de un inmueble de la fallida, no cabe expedirse en autos respecto del reconocimiento o preferencia que, en función de lo resuelto en su momento en la oportunidad del art. 36 de LCQ, pueda otorgarse en virtud de lo dispuesto por el. 240 de la ley citada a la acreencia verificada como quirografaria, desde que son cuestiones que deben contemplarse en los autos principales, cuando, eventualmente, se distribuyan los fondos habidos de la venta si fuere del caso (cf. arts. 218, 221 y 222 de la norma especial citada), motivo por el cual corresponderá revocar las restantes resoluciones apeladas de los días 9/12/19 y 10/12/19, dejándose sin efecto en consecuencia la preferencia allí otorgada en los términos del art. 240 mencionado, así como el cálculo de intereses allí ordenado y la aprobación de su liquidación dispuesta en fecha 10/12/19.

Las costas de Alzada en la incidencia por el recurso articulado por la fallida en fecha 12/12/19, contra los decisorios de fecha 9/12/19 y 10/12/19 antes mencionados, habrán de imponerse por su orden, atendiendo también a que, como se dijo, la firma "Emergencias Norte S.A" pudo creerse con derecho a actuar como lo hizo en orden a las particularidades con que se verificó oportunamente su acreencia en autos principales sobre quiebra (arts. 68 y 69 del CPCC), debiendo diferirse la regulación de honorarios para su oportunidad procesal (art. 31 de la ley arancelaria).

Voto por la **NEGATIVA**.

La señora Juez doctora Nuevo por los mismos fundamentos, votó también por la **NEGATIVA**.

Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:

#### S E N T E N C I A

Por ello, en virtud de las conclusiones obtenidas en el Acuerdo que antecede y de los fundamentos expuestos en el mismo: 1) Se revoca la resolución apelada de fecha 18/12/19 en cuanto, en clara inobservancia de lo dispuesto por el art. 211 de la ley 24.522, autorizó la compensación de parte del saldo de precio de la compra con una acreencia verificada en la quiebra por la adquirente que, en uno u otro caso, e incluso sumados sus intereses, ya sea como crédito quirografario o gasto del concurso -art. 240 de la LCQ-, no reviste garantía real, por lo que, en consecuencia, se deja sin efecto todo lo allí decidido en torno a la compensación en cuestión, a lo atinente a tener por satisfecho el saldo de precio y a lo vinculado a la entrega de la posesión del

bien inmueble realizado, debiendo completarse por la adquirente "Emergencias Norte S.A", en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles de adquirir firmeza la presente resolución, el importe faltante entonces en concepto de saldo de precio, bajo apercibimiento de ley (arts. 581, 585, sgtes y ccdtes del CPCC). 2) Las costas de Alzada en la incidencia por el recurso de apelación de la fallida articulado en fecha 19/12/19, se imponen por su orden, atento a que la firma "Emergencias Norte S.A" pudo creerse con derecho a actuar como lo hizo en orden a las particularidades con que se verificó oportunamente su acreencia en autos principales sobre quiebra (arts. 68 y 69 del CPCC) y se difiere la regulación de honorarios por las actuaciones desarrolladas en esta segunda instancia para su oportunidad procesal (art. 31 de la ley arancelaria). 3) Se revoca las restantes resoluciones apeladas que fueran dictadas los días 9/12/19 y 10/12/19, y, se deja sin efecto en consecuencia la preferencia otorgada en los términos del art. 240 de la LCQ el 9/12/19, así como el cálculo de intereses allí ordenado, y la aprobación de la liquidación de los mismos dispuesta en fecha 10/12/19. 4) Las costas de Alzada en la incidencia por el recurso articulado por la fallida en fecha 12/12/19, contra los decisorios de fecha 9/12/19 y 10/12/19 antes mencionados, se imponen por su orden, atendiendo también a que, como se dijo, la firma "Emergencias Norte S.A" pudo creerse con derecho a actuar como lo hizo en orden a las particularidades con que se verificó oportunamente su acreencia en autos principales sobre quiebra (arts. 68 y 69 del CPCC) y se difiere la regulación de honorarios por las actuaciones desarrolladas en esta segunda instancia para su oportunidad procesal (art. 31 de la ley arancelaria).

Reg. y dev.