--- Trelew, 16 de junio de 2022. ----------

----**VISTOS**: La Sentencia Interlocutoria de fecha 22/02/2022, el recurso de apelación deducido por la actora en fecha 02/03/2022 (ID 588303), el que fue concedido en fecha 08/03/2022, fundado en fecha 23/03/2022 (ID 613862) y contestado por la concursada mediante presentación digital de fecha 05/04/2022 (ID 628381).----------

---**Y CONSIDERANDO:** ----------

--**I.-** Que mediante Sentencia Interlocutoria Nº 032/2022 de fecha 22/02/2022 (h. 204/212) la Jueza de primera instancia rechazó el incidente de revisión interpuesto por "E. L. M. S. A., A., C. e I.", con costas a la actora. ----------

------ Para ello reseñó primeramente que por sentencia nro. 612/2019 de verificación de créditos dictada en el concurso preventivo en los autos caratulados: "S. S. Y D. M. s/concurso preventivo" (Expte. 1035 Año 2018) se declaró no admisible el crédito de la actora, indicándose en dicha oportunidad las incongruencias de la documentación contable así como la necesidad de producción de prueba que ilustre a terceros la veracidad del crédito, consistente en una obligación de hacer. ----------

------Para ello analizó en primer lugar el contexto societario de la actora y la concursada, estableciendo que surge del informe general del síndico (art. 39 LCQ) la vinculación C. de ambas empresas y la confusión de las contabilidades, al punto de conducirse como un verdadero grupo económico. ----------

------Seguidamente analizó el boleto de compraventa acompañado por la actora (págs.10/13), indicando que se encuentra fechado el día 28/12/2016 y que tiene firmas certificadas y reseñando las demás condiciones de venta allí pactadas. A la par analizó la escritura traslativa de dominio Nro. 131 de fecha 28/3/2017 (págs. 23/29), del cual surge la venta de dos inmuebles que también constaban en el boleto de compraventa. De la comparación de ambos instrumentos concluyó que las operaciones descriptas en la escritura y el contrato de compraventa motivo de la presente acción, no guardan similitud o conexidad en cuanto al precio, forma de pago, entrega de la posesión y plazo para la firma de la escritura. ----------

---Posteriormente se refirió al desarrollo de la transacción inmobiliaria. En dicha dirección ponderó que no explicó en qué consistía el inconveniente administrativo alegado por la actora que impidió la escrituración de los lotes identificados como Lote X,. Fracción D, Sección D-II, uno con superficie de 25 Ha. 07 a. 25 Ca y el otro de 126 ha. 07 a y 25 ca, ni se requirió la producción de prueba que acredite la cuestión administrativa denunciada. Hace notar que en el hipotético caso de obtenerse una resolución favorable, el inconveniente debería sortearse previamente y se desconoce la factibilidad de cumplimiento.----------

----Destacó que a pesar de que el Boleto de Compraventa otorgaba al cumplidor la opción de resolver el contrato o bien exigir su cumplimiento con más los daños y perjuicios, la actora no acreditó actuar alguno de sus órganos referido al incumplimiento contractual,

ello pese a tratarse de bienes cuantificados en la suma de U$S 480.000, a tenor del importe que luego abonara por los dos inmuebles escriturados, máxime cuando se denunció haber abonado la casi totalidad del precio y a la fecha no se tenía registro de la presentación en concurso preventivo la que se realizó recién en fecha 17/10/2018. ----

----Señaló que ambas S.es fueron debidamente constituidas y contaban con sólidos antecedentes C.es por lo que, como el reclamo versa sobre actos de disposición patrimonial, se exigía una responsabilidad mayor por parte de las personas que las representaban conforme las pautas del art. 59 de la ley de S.es, esto es con diligencia y lealtad del buen hombre de negocios. ----------

------Por otra parte analizó los pagos que fueron imputados por la actora a la compra de los bienes inmuebles que reclama. Señaló que la misma indicó haber transferido la suma de U$S 2.449.884,00 de un total de U$S 2.500.000,00 y que por tratase de operaciones simultáneas las transferencias se realizaron de manera conjunta. ----------

------Sobre ello la Magistrada explicó que el dictamen pericial concluyó que los importes de las transferencias han sido denunciados en ambas contabilidades siendo contestes con la sindicatura en la determinación de la diferencia que restaría abonar. Agregó que la perito informó que ambas contabilidades se efectuaban en forma global y que las empresas no aportaron los libros auxiliares en el cual consta la información principal del asiento contable, lo que ocasionó que dicha información se buscara en los extractos bancarios.----------

---Recordó lo dispuesto en el art. 321 del CCyC respecto al modo adecuado de llevar la contabilidad y en el art. 327 que otorga la opción de efectuar asientos globales por períodos no superiores a un mes y dejó sentado que ambos contadores coinciden en que la contabilidad de ambas empresas resulta endeble y desordenada, a lo que se suma que no se aportaron los libros auxiliares complementarios de los asientos globales. -----

------Destacó que se encuentra acreditado con los informes de la sindicatura y el pericial que la forma de pago establecida en el boleto de compraventa no consta en la contabilidad de ambas empresas. Asimismo advirtió inconsistencias entre las certificaciones contables acompañadas por la actora, expedidas por las operaciones de compra (h. 48/50 y 51/53), con los pagos informados en el dictamen pericial y con los que figuran realizados en el testimonio de la escritura de compra de dos de los cuatro lotes incluidos en el boleto. Advirtió también que en la mencionada escritura se detalla un saldo de la operación de U$S 330.000,00, importe por el cual no se constituyó ninguna garantía, y que no se condice con el saldo que surge de la certificación contable Nro. 086898 (existiendo una diferencia de U$S 80.709,60). ----------

------A todo ello agregó que si bien la compraventa fue registrada contablemente el 28/12/16, ambos expertos señalaron que el primer pago, por ambas operaciones y por un total de U$S 280.000, se habría registrado en la contabilidad de manera previa a la firma del contrato mediante el registro de transferencias efectuadas en pesos. Además

dijo que la perito informó que la actora registró los pagos recién en el mes de abril de 2017 y que durante abril de 2018 efectuó ajustes conciliatorios de asientos contables del año anterior. ----------

---En base a todo ello, la sentenciante consideró que se encuentran disociados la contabilidad analizada con los restantes documentos traídos a juicio que incluso hasta desvirtúan las manifestaciones de las partes efectuadas ante notario. ----------

--Juzgó que pese a la ingente tarea de la perito no se ha podido determinar el detalle de cada operación en singular a lo que debe sumarse que la prueba ha sido producida en base a registros contables que no son llevados en legal forma. ----------

Agregó que no se encuentra acreditado que exista un principio de ejecución del contrato, toda vez que la prueba no se corresponde con los términos que surgen de sus cláusulas (precio, forma de pago, fecha de otorgamiento de escritura pública, fecha de tradición) y tampoco se acredita la modificación de aquéllos en la forma que fue establecida ni se acreditó mediante informe de dominio que los inmuebles resultasen de propiedad de la concursada.----------

----Concluyó que todas las inconsistencias señaladas, en particular del estudio de la contabilidad de ambas empresas, no permiten acreditar el pago del 25% del precio establecido en el contrato. ----------

------II.- Que la incidentista, mediante escrito digital de fecha 23/03/2022 (ID 613862), solicita se revoque la sentencia apelada y se ordene la escrituración de los dos inmuebles en cuestión y, concomitantemente, se disponga el pago del saldo del precio, ello en los términos del art. 146 de la LCQ y 1171 del CCyC. ----------

--Sostiene que lo único cuestionado aquí es el pago del 25% del precio, toda vez que se acreditó que el contrato posee fecha cierta y no hay insinuación alguna respecto de acto contrario a la buena fe. ----------

--- Se agravia entonces de que la Jueza haya entendido que no se abonó dicho porcentaje del precio cuando quedó debidamente acreditado que lo hizo en un porcentaje superior al 93%, expresando que se ha efectuado una interpretación arbitraria y antojadiza de las probanzas. ----------

-----Así, sostiene que tanto el Síndico como la Perito Contadora designada en autos admitieron: (i) la existencia de la documentación de respaldo; (ii) la verificación de los pagos realizados mediante transferencia bancaria a las cuentas corrientes de la concursada; (iii) que aquellos movimientos se encontraban reflejados contablemente en el Libro Diario de la concursada en formato digital; y (iv) que únicamente existe como saldo pendiente la suma U$S 165.116 de una operación que involucró un total U$S 2.500.000. ----------

----Afirma que ni la concursada ni el Síndico ni la perito contadora detectaron argumentos para no hacer lugar al incidente de revisión, no pudiendo ser desvirtuadas sus conclusiones por la falta de coincidencia en las fechas de pago o en los montos

acordados en el boleto, siendo que son justamente las partes quienes realizan las imputaciones de los pagos realizados y cobrados por la operación inmobiliaria, ni aún menos por las críticas a los administradores de las S.es involucradas.----------
Asimismo, sostiene que no existen dudas de que se acreditaron pagos por la suma de U$S 2.334.884 y que se probaron compromisos entre las partes por U$S 2.500.000 ante lo cual se pregunta a que otros negocios pudieron corresponder dichos pagos. --Por otro lado indica que esa parte acreditó mediante Certificación Contable N° 86898 la procedencia de los fondos por la suma de U$S 2.500.000. ----------
----También critica la conclusión de la Magistrada al sostener que no se probó el principio de ejecución del contrato, obviándose de esa forma el hecho que la actora abonó y escrituró dos de los inmuebles que se transfirieron mediante el mismo boleto de compraventa, aclarando que los dos inmuebles restantes no pudieron ser escriturados debido a la demora de la autoridad provincial competente en el otorgamiento de su autorización.----------
-------Finalmente requiere el dictado de una medida para mejor proveer en los términos del art. 36, inc. 2 del CPCC, solicitando se libren Oficios a la Inspección General de Justicia de la Provincia del Chubut así como al Ministerio de Agricultura, Ganadería, Industria y Comercio de la Provincia. ----------
--------III. Corrido el traslado de los agravios, la concursada señala que resulta innegable que en autos se acreditaron los pagos realizados por la incidentista mediante transferencias bancarias y que los mismos fueron denunciados en ambas contabilidades por la suma de U$S 2.334.884, así como el hecho de que los profesionales intervinientes en estos autos señalaron la existencia de un saldo de U$S 165.116 a favor de esa concursada.----------
------Concluye que, de entenderse que se deben otorgar las pertinentes escrituras públicas, la parte actora deberá previamente abonar el precio en forma íntegra, que debió ser completado oportunamente en las fechas que el boleto indica, lo que incluye el pago de intereses compensatorios y moratorios. ----------
-------IV. Que en primer lugar corresponde analizar el dictado de la medida para mejor proveer requerida por la recurrente. ----------
----Al respecto, cabe recordar que es el Juez y solo él quien puede y debe apreciar la necesidad y extensión de una medida para mejor proveer en el caso concreto, ya sea para complementar o para integrar el material probatorio incorporado al proceso por las partes; y en tal tarea no tiene otros límites que el respeto de los hechos alegados, controvertidos y conducentes, y la defensa en juicio de las partes (conf. esta Sala, SIL nº 26/2012 y SIL N° 29/2013; López Mesa-Rosales Cuello, "Código procesal civil y C. de la Nación", La Ley, Buenos Aires, 2012, T. I, p. 281).----------
----Asimismo, siendo una facultad judicial que se desprende de las facultades ordenatorias del art. 36 CPCC, las mismas no se dirigen a suplir la inactividad procesal

de la parte interesada, máxime en terreno de la Alzada, donde la producción probatoria se encuentra limitada a los supuestos expresamente establecidos por la norma especial. Aquella facultad, entonces, ha sido insertada para cumplimentar otros fines y no para suplir la negligencia o desidia de las partes en la producción de la prueba que hace a su pretensión o defensa (conf. CACR, Sala B, SDC N° 045/2001 y esta Sala en SIL N° 6/2019 y SIL N° 54/2021). ----------

----En base a ello, consideramos que los informes requeridos en esta instancia están destinados a suplir la inactividad de la parte, además de que son inconducentes para resolver el conflicto, por lo que se rechaza la medida para mejor proveer requerida por la actora en el punto IV del escrito de Memorial.----------

---V. Ingresando al tratamiento de los agravios, surge de la reseña efectuada que la cuestión que se controvierte en este incidente es la oponibilidad del contrato de compraventa de fecha 28/12/16 (h 10/13) al concurso, en relación a los dos lotes que quedaron pendientes de escrituración de propiedad de la concursada. ----------

--En oportunidad de verificarse el crédito como obligación de hacer (legajo Nro. 63), se declaró inadmisible, por considerarse –en definitiva- que se necesitaba mayor prueba respecto a la veracidad del crédito reclamado. En dicho sentido, se siguió la opinión de la sindicatura, quien informó oportunamente que no tenía certeza acerca del cumplimiento de los requisitos legales que permitan concluir que exista una causa fundada y legítima. Señaló la falta de identidad entre los montos consignados en la certificación contable acompañada por la actora con las acreditaciones en la cuenta corriente de la concursada en el BBVA F. y que tampoco se acompañaron recibos de pago para poder comprobarlos (ver sentencia verificatoria Nro. 612/19 en hoja 1365 vta. y 1366, punto 19 de los crédito generales).----------

Instado por la actora el incidente de revisión, con la consiguiente amplitud de debate y prueba, la juzgadora de la anterior instancia concluyó, en base a un análisis minucioso de la prueba, en especial de la documental acompañada y de la pericia contable, como así también teniendo en cuenta la opinión de la sindicatura, que no se logró superar los escollos puestos de manifiesto en la sentencia nro. 612/2019 y en especial que no se podía tener por acreditado el pago del 25% del precio establecido en el contrato de compraventa. ----------

---Cabe señalar que el art. 146 de la Ley N° 24522 en su segundo párrafo dispone que “*los boletos de compraventa de inmuebles otorgados a favor de adquirentes de buena fe, serán oponibles al concurso o quiebra si el comprador hubiera abonado el VEINTICINCO POR CIENTO (25 %) del precio. El juez deberá disponer en estos casos, cualquiera sea el destino del inmueble, que se otorgue al comprador la escritura traslativa de dominio contra el cumplimiento de la prestación correspondiente al adquirente. El comprador podrá cumplir sus obligaciones en el plazo convenido. En caso de que la*

prestación a cargo del comprador fuere a plazo deberá constituirse hipoteca en primer grado sobre el bien, en garantía del saldo de precio". ----------

-----A su turno, el art. 1171 del nuevo CCyC repite dicha disposición, agregando únicamente el recaudo de que el boleto de compraventa posea fecha cierta. ----------

-La oponibilidad importa dar al acreedor del inmueble vendido el derecho a oponer su título a los demás acreedores que forman la masa del concurso, puesto que aquél tendrá derecho de exigir que se cumpla la obligación contraída por el deudor concursado o fallido sacando del patrimonio concursal el bien objeto de la prestación prometida (Mariana Gagliardo, "Oponibilidad del Boleto de Compraventa a la situación falencial", publicado en Revista de Derecho Privado y Comunitario, Ed. Rubinzal-Culzoni 2019-3, "Insolvencia-II". pág. 278).----------

------Entonces, a los fines de la oponibilidad del boleto de compraventa y, en definitiva, a la procedencia de la escrituración requerida, el requirente debe acreditar necesariamente: i) fecha cierta en el boleto, por tratarse de un instrumento privado; ii) que el adquirente sea de buena fe, esto es que no haya obrado en forma dolosa o realizado cualquier maniobra fraudulenta con el enajenante; iii) haber abonado el 25% del precio convenido con anterioridad del concurso o la quiebra del vendedor, haya mediado o no entrega entrega de la posesión por parte del fallido. ----------

---Advertimos que en las presentes actuaciones se halla controvertido no solamente el pago del 25% del precio convenido, sino directamente la veracidad de la operatoria toda y con ello la real existencia y legitimidad de la causa del crédito que se intenta verificar.

---Ello así en tanto es claro que la sentenciante en sus consideraciones puso en tela de juicio la realidad de la operatoria de compraventa instrumentada por boleto y con ello, consecuentemente, la imputación de los pagos efectuados a través de transferencias bancarias a dicho boleto. ----------

--En efecto, no se desconoce la existencia de las transferencias bancarias de la actora a favor de la concursada en las cuentas del BBVA B.. F. invocadas por la apelante y verificadas tanto por la sindicatura como por la perito contable a través de las constancias bancarias. Lo que resulta observado es que dichas transferencias correspondan, con certeza y en realidad, al contrato de compraventa instrumentado en fecha 28/12/16, cuya oponibilidad a la masa de acreedores se pretende. ----------

------ Adelantamos, entonces que los agravios deducidos resultan insuficientes para conmover los fundamentos del fallo, en tanto se dirigen únicamente a cuestionar que no se haya tenido en cuenta que del dictamen del síndico y de la pericial contable surge que se abonó una suma superior al 93% de aquél precio, pasando por alto todos los demás argumentos esgrimidos en la sentencia para considerar que, dadas todas las inconsistencias detectadas, no puede tenerse por acreditado que las sumas transferidas puedan ser imputadas al pago del 25% del precio del boleto. ----------

--En efecto, se ponderó entre otras circunstancias que entre la actora y la concursada se

comportan como un conjunto económico; la importancia de la operación; la conducta posterior de las partes de la que resulta que no hubo acciones de los órganos sociales referidas al incumplimiento contractual, la falta de explicación oportuna respecto a los inconvenientes administrativos que habrían impedido la escrituración que se pretende, la falta de debido sustento de la operatoria en la contabilidad de las empresas, la inexistencia de recibos que imputen el pago, las inconsistencias entre la certificación contable acompañada por la actora, las condiciones que surgen del boleto de compraventa y lo plasmado en la escritura de venta de los otros dos lotes, en tanto no coinciden montos, fechas de pago ni el saldo pendiente; la endeblez y el desorden de la contabilidad de ambas empresas, la existencia de una primera transferencia bancaria anterior a la fecha de la instrumentación del boleto, el registro de los pagos en la contabilidad de la actora en meses posteriores al primer pago y mediante ajustes conciliatorios de asientos contables del año anterior, todo lo cual ha llevado a la convicción, fundada y razonable, de la jueza del concurso, de que las transferencias efectuadas no pueden ser imputadas con certeza al pago del boleto. ----------

--Ello se corrobora con las constancias del expediente. En efecto, en el informe pericial presentado digitalmente por la Contadora E. M. I. en fecha 09/02/2021 (ID 209141) la perito informó que ninguna de las partes aportó los libros auxiliares ni documentación que permitiera determinar que esos registros cumplieran con los requisitos establecidos en los arts. 323, 324 y 325 del CCyC, agregando que la realización de esa pericia resultó sumamente dificultosa toda vez que los pagos se encontraban comprendidos en el asiento global de cada mes y a quien corresponden, destacando que en el caso de E. L. M. S.A. no hay registro de pagos sino recién hasta abril de 2017 aun cuando de los extractos bancarios resultan transferencias en los meses de enero, febrero y marzo de 2017. ----------

-----Asimismo, la perito destacó que del análisis de las operaciones asentadas en las cuentas bancarias de ambas S.es en las que se registró la compraventa de los inmuebles surge que allí también se incluyeron otras operaciones cruzadas entre las empresas (pago de sueldos y cargas sociales realizadas por S. S.A. a empleados de L. M. S.A.) lo que generó un verdadero desorden demandando ajustes de cuentas con fechas posteriores a aquella en la que se produjeron las operaciones.----------

-----Aún más importante, cabe destacar que la perito señaló que del análisis comparativo de los registros contables de ambas empresas, resultan montos transferidos a S. S.A. con anterioridad a la fecha de realización de la compraventa.----------

-----La perito si bien señaló que se realizaron pagos a la concursada indicó que no existía coincidencia en los montos ni en las fechas en que aquellos fueron realizados.—

---El síndico designado en el concurso preventivo, al contestar el traslado de la pericia contable refirió coincidir en que el respaldo documental y registral de los libros contables

auxiliares resultaba endeble e inexistente, lo que debía ser tenido en consideración frente al contexto concursal. ----------

-------Asimismo señaló, refiriéndose al Informe General realizado en el expediente del concurso, que existió una relación mutua entre la concursada y la incidentista, conformando un verdadero conjunto económico donde las contabilidades se encontraban totalmente vinculadas por las actividades de ambas empresas al punto tal que los ingresos por la actividad turística de la concursada se registraban en alguna oportunidad en la contabilidad de la incidentista, sumado a que los pagos de sueldos y cargas sociales de la incidentista se hacían y registraban en los libros de la concursada. Por lo tanto, continuó señalando el síndico, al momento de analizar una operación concreta puntual y significativa como la venta de los inmuebles debían identificarse concretamente los pagos realizados en tal sentido y no confundir los movimientos por lo que, según su criterio, si la incidentista mantenía un saldo acreedor, debe llevarse a cabo la verificación por el proceso que corresponda y no se debe tomar ello como pago a cuenta de la operación de venta. ----------

------Bajo tales parámetros no resulta posible coincidir con la recurrente en que la decisión cuestionada haya sido arbitraria o antojadiza ni que se haya apartado de las constancias documentales ni de los informes elaborados. Ello pues, de aquellos informes surge que si bien se registraron diversas transferencias bancarias por parte de la incidentista a favor de la concursada, no resulta posible determinar que fueron realizados en cumplimiento de la compraventa celebrada en fecha 28/10/2016 pues, como refirió la perito contable en su dictamen, en la cuenta registrada a tales efectos se incluyeron otras operaciones. ----------

-------Por lo tanto, tratándose de una compraventa de inmuebles de gran valor económico celebrado entre dos S.es que conforman en los hechos un conjunto económico, su cumplimiento y registro contable debió ser realizado en forma prolija y detallada, en cumplimiento a las condiciones establecidas en los arts. 323, 324, 325, 326 y 327 del CCyC., ello a los fines de evitar una posible vulneración a los derechos de los demás acreedores concursales.----------

----Finalmente, corresponde indicar que el argumento formulado por la recurrente acerca de que existió principio de ejecución por haberse escriturado otros inmuebles objeto del mismo boleto de compraventa resulta insuficiente para tener por acreditada la legitimidad de la operatoria y para tener por cumplidos los requisitos de los arts. 146 LCQ y 1171 del CCyC.----------

-------VI.- En síntesis, corresponde confirmar la sentencia con costas a la recurrente vencida (arts. 69 y 70 del CPCC). ----------

----VII. Se regulan los honorarios de esta instancia, para lo cual se tendrá en consideración el mérito a la labor desarrollada y la solución arribada a la Dra. D. P., letrada apoderada de la actora, en el 0,4%, incluyendo el plus procuratorio, y a los Dres.

D. G. L. y J. I., letrados apoderado y patrocinante respectivamente de la concursada, en conjunto, en el 0,25%. En ambos casos, calculados sobre el monto del proceso y sin perjuicio del mínimo de ley (arts. 5, 6, 7, 8, 9, 13, 32, 38, 40 y 46 de la Ley XIII N° 4).---- ------ Por ello, la Sala "A" de la Cámara de Apelaciones con asiento en la ciudad de Trelew; **RESUELVE**: ---------- ---- CONFIRMAR la Sentencia Interlocutoria de fecha 22/02/2022. ---------- -----IMPONER las costas a la recurrente vencida. ---------- ------REGULAR los honorarios de la Dra. D. P., en el 0,4%, y los de los Dres. D. G. L. y J. I., en conjunto, en el 0,25%, en todos los casos calculados sobre el monto del proceso e incluyendo el plus procuratorio. ----------

----- Regístrese, notifíquese y devuélvase. ----------

-------	**NATALIA I. SPOTURNO**	**MARCELO F. PERAL**	**FLORENCIA CORDON FERRANDO**
	JUEZA DE CAMARA	**PRESIDENTE**	**JUEZA DE CAMARA**

----REGISTRADA BAJO EL N° 13 DE 2022 - SIE - CONSTE.----------

----**Ricardo Fabián GRIFFITHS**
SECRETARIO DE CÁMARA