

Demanda De Escrituracion Proceso Concursal

JURISPRUDENCIA

Demanda de escrituración. Proceso concursal

Se confirma la

sentencia que rechazó la demanda de escrituración, con fundamento en el proceso universal concursal de la accionada.

En la Ciudad de Azul, a los 31 días del mes de Agosto de 2017 reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excm. Cámara de Apelaciones Departamental -Sala I- Doctores Lucrecia Inés Comparato y Esteban Louge Emiliozzi, encontrándose vacante la restante vocalía, para dictar sentencia en los autos caratulados: "VIGO DANIEL EUGENIO C/ CASIANO OLGA IRMA S/ESCRITURACION ", (Causa N° 1-62046-2017), se procede a votar las cuestiones que seguidamente se enunciarán en el orden establecido en el sorteo oportunamente realizado (arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C.), a saber: Doctores COMPARATO - LOUGE EMILIOZZI.- Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

CUESTIONES 1ra.- ¿Es justa la sentencia de fs.209/212? 2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION

A LA PRIMERA CUESTION: la Señora Juez Doctora COMPARATO dijo: I) a) El presente juicio de escrituración es iniciado por el señor Daniel Eugenio Vigo contra Olga Irma Casiano y/o Sucesores de José María Casiano y Feliciano Zapata, con relación al predio designado catastralmente como Circunscripción I, Sección D, Quinta 153, Manzana 153 e, Parcela 1p, partida n° 48.605, inscripto en el Registro de la Propiedad en la matrícula 22492 de Olavarría. Refiere en su escrito inicial de fs. 46/49 que en septiembre de 2008 en carácter de comprador celebró boleto de compraventa por el cual adquirió el inmueble mencionado. Que, lo adquirió de Oscar Ponce quien actuó con poder invocando mandato del causante hoy demandado, siendo su heredera Olga Casiano a quien intimó por carta documento (sic). Señala que abonó todas las cuotas del saldo de precio. Que, intentó agilizar solicitando su pretensión de escriturar en el sucesorio del caso sin éxito dado que tanto en primera Instancia como en la Alzada dispusieron se tramitara por separado. Destaca que atento lo pactado en la cláusula 7 del boleto del 17/9/08 la escrituración pasaría por ante el notario Erramouspe. Que, en el trámite de mediación prejudicial se obtuvo la comparecencia de Olga Casiano y pidieron la citación del Sr. Oscar Ponce, tal como se acredita con el acta del 16/12/13 que adjunta el apoderado Ponce ratificó la venta, explicó la secuencia de los hechos, adjuntó copia de boleto entre él y los demandados, de su poder, etc. y manifestó su voluntad de concretar o cumplir lo requerido en virtud del mandato que detenta pero la demandada debe cumplir con los actos procesales pertinente en el sucesorio de sus padres. Ofrece prueba, y funda en derecho.- A fs. 70/70vta. se presenta el Sr. Luciano Sire quien ratifica todo lo actuado por el Sr. Vigo y su letrado para obtener la escrituración perseguida en autos, en virtud de la cesión del 50% de los derechos (conf. fs. 20 vta.). Que, sin perjuicio de lo indicado autoriza a que el Sr. Vigo prosiga con las actuaciones de autos sin necesidad de su comparecencia ni de su conformidad atento ambos son interesados en la escrituración, por lo que le cede todos los derechos al efecto en relación al bien que se pretende escriturar. b) A fs. 71 el Juez de la instancia de origen impone a la acción las normas del trámite sumario. A fs. 76 se declara la rebeldía del Sr. Oscar Roberto Ponce. A fs. 87/88vta. se presenta la Sra. Olga Irma Casiano a contestar la demanda solicitando el rechazo de la misma con expresa imposición de costas. Opone excepción de falta de legitimación activa. Entiende que el actor no puede demandar la escrituración por el 100% a su favor porque solo compró el 50% del inmueble y el mismo no se encuentra subdividido, por lo que mal puede reclamar la escrituración de la totalidad del mismo, máxime cuando no fue ella quien se lo vendió en forma directa. Desconoce y niega todos y cada uno de los hechos alegados en la demanda así como la documental que se acompaña. En su versión sobre los hechos destaca que el boleto acompañado y suscripto por el Sr. Ponce nunca fue cumplido por el mismo en su totalidad, por lo que considera la posibilidad de solicitar la rescisión del mismo. A partir de allí considera que no es responsable de lo que hiciera el Sr. Ponce con el terreno cuya situación aún no está definida. Manifiesta que tampoco es responsable respecto de quienes adquirieron el inmueble sin exigir la documentación relativa al mismo que le permita acreditar la existencia de buena fe desde un punto de vista legal, dado que esta buena fe debe ser en cierto modo activa. Que, supuestamente el Sr. Vigo compró el 50% del inmueble sin que el vendedor contara siquiera con el plano de subdivisión del terreno, por lo que no es posible ante tal error requerir la escrituración de la totalidad del bien. Desconoce la realidad de la venta invocada por el actor porque la documental que acompaña adolece de grandes defectos, ya que el boleto se trata de un instrumento ?casero? sin certificación alguna de firmas ni otro hecho que le otorgue fecha cierta ni abone su veracidad, tal como sería la efectiva posesión del inmueble. Que, tampoco existe prueba que corrobore la veracidad de los pagos efectuados. No han solicitado un informe de dominio que indique quién resulta ser el titular del inmueble cuya escritura se solicita. Ofrece prueba.- A fs. 100 se abre la causa a prueba por el término de 40 días. c) Una vez producida la prueba a fs. 209/212 la Sra. Juez de grado resolvió rechazar la demanda de escrituración interpuesta por el actor contra Olga Irma Casiano, impuso costas al actor vencido y difirió la regulación de honorarios. El fallo fue apelado a fs. 221 por el Sr. Oscar Roberto Ponce

quien pidió el cese de la rebeldía, por el Sr. Luciano Sire a fs. 223, y concedidos libremente a fs. 222 y 224 respectivamente.- Una vez arribados los autos a este Tribunal, expresó agravios el Sr. Sire a fs. 235/239vta. haciendo lo propio el Sr. Ponce a fs. 241/243.- Son cuatro los agravios expuestos por el recurrente Sire a saber: 1) Se queja de la decisión del sentenciante de apoyar el rechazo de la acción, exclusivamente refiriéndose al proceso universal concursal de la accionada Olga Casiano y lo que surge del mismo. Considera que la obligación base de autos es un contrato posterior a la presentación concursal referida por lo que no entra en tal juicio universal la obligación materia de esta escrituración. Por lo que, si no es alcanzado por el concurso no tiene porqué pedirse autorización del art. 16 de la LCQ citado, y en el peor de los casos el acto solo sería ineficaz respecto a los acreedores, pero tiene validez entre las partes firmantes. Que, si el Juez hubiera advertido alguna implicancia para aquel juicio universal lo hubiera indicado desde el inicio y en su caso hubiera citado al Síndico del concurso o quiebra de Olga Casiano. Señala además no haber verificado en aquel concurso o quiebra, y que debe tenerse presente que la fallida era Olga Casiano por sí, pero en el boleto de compraventa en cuestión comparece como heredera de sus padres, o sea los titulares dominiales del predio en cuestión. Esta es otra legitimación, en la venta actuó con beneficio de inventario en su carácter de sucesora, no lo hizo por sí misma como actúa en el concurso. 2) Le agravia que en la sentencia en crisis nada se refiera al objeto de autos. Que la magistrada no analizó en ningún aspecto el fondo de lo que es materia de este proceso. Estos aspectos son a) Que por boleto de fs. 20 Ponce le vende a Vigo, con antecedente en fs. 18/18. Que por poder de fs. 13 y reconocimiento de fs. 7 la accionada está obligada frente a la actora y debe cumplir con su obligación, b) Que el apelante es tan interesado como Vigo en que la demanda sea admitida y no se ha considerado su interés en el fallo atacado, c) que los argumentos de la demandada al contestar la acción no indicaron lo que la sentenciante tomó para desestimar la demanda. 3) Nuevamente se agravia de que la Sra. Juez de la instancia de origen funde el rechazo en una cuestión ajena al negocio base de autos y en definitiva a un ritualismo exagerado como es el indicado en el punto II, III y IV del fallo atacado, contradiciendo la doctrina del Supremo Tribunal Casatorio a partir del caso ?Coladillo? que condena el exceso ritualismo formal. 4) Critica también la imposición de costas toda vez que considera que la demandada es la realmente obligada, la que poniendo excusas y dilaciones se ha burlado del recurrente y de la actora. En tanto son cinco los agravios esgrimidos por el Sr. Ponce: 1) Le agravia que no se tenga realmente en cuenta que fue él quien en actas de fs. 7/8 de la mediación y fs. 57 se allanó al reclamo de la actora pues no hay ninguna razón para denegar la escritura que el accionante pide en este juicio, 2) Que, no tenga en cuenta su postura y en definitiva lo que es la correcta solución del pleito que conduce a hacer lugar a la acción. Se queja de que solo extracta en el fallo lo que dijo Casiano al contestar la demanda y no lo que éste expresó en la mediación y su adhesión a la demanda. Además de no haberse profundizado y tenido en cuenta las demás constancias de la causa que hacen procedente la acción del caso. 3) Critica que la Magistrada base el rechazo de la acción exclusivamente refiriéndose al proceso concursal de la accionada y no tenga en cuenta lo demás vertido y su postura donde apoya el reclamo del actor. 4) Destaca que no se ha considerado en la sentencia ningún punto de lo que hace al fondo de lo debatido en autos y que no se ha advertido que los argumentos de la demandada Casiano no alcanzaron para desconocer la operación realizada con la documental agregada al juicio. 5) Finalmente se queja de que no se tenga en cuenta que él no quiere estar fuera de la ley ni faltar a sus compromisos. Que, tampoco avala la postura de Casiano o de la del Juez de grado que deniega un derecho tan claro como indiscutible que es el de los actores. Expresa que no tolera que los actores lo persigan después de una obligación que asumió por la demandada Casiano y que debe cumplimentarse por la acción y marco de autos, sin dilaciones, ni excusas, ni ritualismos injustos. II) Que como quedó plasmado, la presente acción es iniciada por Daniel Eugenio Vigo quien solicita la escrituración del bien adquirido a Olga Irma Casiano por intermedio de Oscar Ponce, al respecto no está demás decir que, de acuerdo a la documentación allegada por una parte Casiano, en su carácter de única y universal heredera de Feliciano Zapata y José María Casiano, celebra boleto de compraventa con Oscar Ponce (5 de Diciembre de 2007), luego Ponce celebra boleto de compraventa con Vigo (en relación al mismo inmueble siempre claro está) con fecha Septiembre de 2008 (no consta el día tampoco lo menciona el actor en la demanda), posteriormente con fecha 11 de marzo de 2009, Casiano otorga poder especial de escrituración a favor de Ponce a fin que escritura a su favor o de quien éste determine en relación al mismo bien.- Asimismo a fs. 71 se tiene por presentado a Luciano Sire como tercero (interviniente adhesivo, arts. 90 inc. 1º y 91 primer párrafo del Cpcc) quien manifiesta (fs. 70) ser cesionario del 50% de los derechos emergentes del boleto de compraventa celebrado entre Vigo y Ponce.- Asimismo a fs. 71 el Juzgado ordena la citación de Ponce como demandado atento que es quien se compromete (conf. Fs. 67) a gestionar la escrituración del inmueble.- Al dictar sentencia la Sra. Juez de grado advierte que la presente escrituración fue solicitada por medio de un incidente de verificación en los autos ?Pérez Carlos y otra s/ Concurso preventivo-Hoy su quiebra? (que en este estado tengo a la vista).- Que allí se declaró inadmisibile el crédito en virtud de haberse celebrado la compraventa encontrándose abierto el concurso preventivo de la vendedora (Sra. Casiano) y sin haberse solicitado y logrado la autorización prevista en el art. 16 de la ley concursal.- Advierte que, no habiéndose solicitado la revisión de tal decisión, la misma hace cosa juzgada formal y material respecto del sub lite.- A fs. 223

apela el cesionario quien manifiesta no haber sido parte en el incidente de verificación, y entre otras cuestiones refiere que resulta una venta post concursal, que no se requería la autorización prevista en el art. 16 de la ley concursal y que en su caso el acto sería ineficaz respecto de los acreedores (art. 17 Lc) pero tiene validez entre las partes firmantes, ello entre otros argumentos que se señalaron ut supra.- Asimismo a fs. 221 interpone recurso de apelación el Sr. Ponce, quien solicita se revoque la sentencia, y entre otras argumentaciones reitera los cuestionamientos que realizara el cesionario al expresar agravios.- Así las cosas, he de decir que conforme surge de los autos ?Pérez Carlos y ot. s/ Concurso Preventivo. Hoy su quiebra?, Olga Irma Casiano junto a Carlos Pérez solicitó la apertura del concurso preventivo, respecto del cual se hizo lugar con fecha 4.09.2003 (fs. 19), tramitado el mismo y sin haber logrado acuerdo con los acreedores se decreta su quiebra indirecta con fecha 2 de Septiembre de 2013 (fs. 287/288vta.).- Que los boletos de compraventa y poder para escriturar datan de los años 2007/2009, esto es que los actos jurídicos se celebraron mientras se encontraba abierto el concurso preventivo de Olga Casiano y con anterioridad al decreto de quiebra indirecta.- Que conforme surge de los autos señalados el proceso falencial no se ha concluido, encontrándose aún en pleno trámite.- Que asimismo y tal como surge de la certificación actuarial de fs. 207 y tal como lo señala la Sra. Juez de la instancia de origen el Sr. Vigo solicitó allí por medio de incidente de verificación la escrituración del bien en ciernes, el cual fue declarado inadmisibile sin haberse solicitado la revisión del mismo.- Así las cosas el alcance de la cosa juzgada al sub lite resulta indiscutible, a mayor abundamiento de lo resuelto por la Sra. Juez de grado he de agregar como lo señala Casadío Martínez en el artículo de doctrina titulado ?Alcances de la cosa juzgada de la sentencia verificatoria en los concursos? que: ?También resulta relevante citar una decisión del máximo Tribunal bonaerense sentada en un momento relativamente cercano en el tiempo? (se refiere al fallo de la SCBA C 94915, del 12/03/2008, ?Leibman, Gustavo Ariel c/Bielewicz, Néstor Omar s/Despido?, y su antecedente Ac 46953 del 26/10/1993 ?Emilio Sampol S.A.C.I.F.I. c/Cancela Hermanos Sociedad de Hecho s/Cobro ejecutivo?, public. en LL 1994-D, 197).- ?En una situación similar a las anteriores, es decir ante la verificación intempestiva de un crédito laboral controvertido se declara inadmisibile el mismo. Luego se inicia revisión la que es declarada extemporánea?. ?A posteriori y ante la frustración de aquella vía concursal, se inicia juicio laboral donde el accionado opone la defensa de cosa juzgada, que es receptada por el magistrado laboral?. ?Llegada la causa a los estrados, la Corte de la Provincia de Buenos Aires expresa que la resolución que declara inadmisibile el crédito y que no es impugnada por la vía de revisión tiene los mismos efectos que la que resuelve ésta: cosa juzgada, salvo dolo, y sus efectos tienen alcance extraconcursal, tanto respecto del deudor como de los acreedores concurrentes?. ?Por ello, agregan que, si por resolución adoptada en el concurso se declaró la inadmisibilidat del crédito y tal decisión se encuentra firme al haberse desestimado por extemporáneo el incidente de revisión promovido para cuestionar la existencia o, en su caso, la inexistencia del crédito, no tolera más discusiones dentro o fuera del proceso concursal?. ?Impecable razonamiento y conclusión a la luz de estatuto falimentario vigente?. ?En otras oportunidades distintos Tribunales han fallado dando preeminencia a la cosa juzgada concursal, evitando la reedición de cuestiones ya debatidas, aunque no exclusivamente circunscripto a verificaciones de índole laboral? ?Así la Corte Suprema de Justicia de Mendoza entendió que cabía admitir la excepción de cosa juzgada y rechazar el incidente de exclusión de un inmueble interpuesto luego de fracasar el proceso verificatorio que articuló el incidentista con el fin de que el fallido cumpla con la obligación de escriturar dicho bien a su favor - en el caso, el crédito se declaró inadmisibile y el incidente de revisión incoado contra dicha resolución concluyó por caducidad de instancia-, pues la Litis del segundo incidente planteado se trabó sobre la misma base fáctica y la misma pretensión de la incidencia que rechazó el crédito por razones sustanciales?. En el artículo que vengo citando Casadío Martínez se refiere asimismo y en el mismo sentido a un Fallo de la CSJN del 06.04.2010, ?Industria Publicitaria Ital ART s/ concurso preventivo s/ incidente de revisión por González Roberto Asencio?, public en LL 27/05/2010, LL 2010-C, 475).- Sin perjuicio de ello, y más allá de los efectos de la cosa juzgada respecto de los apelantes de autos (cesionario y mandatario), es lo cierto que en su caso y si entendieran que dicha cuestión no los abarca, no los exime de acudir por la vía prevista en el art. 126 de la ley concursal la cual prevé: ?Todos los acreedores deben solicitar la verificación de sus créditos y preferencias en la forma prevista por el artículo 200, salvo disposición expresa de esta ley?, en relación a dicha norma Heredia señala: ?Establece el artículo 125, párrafo 1º, LCQ, que una vez que es declarada la quiebra, todos los acreedores quedan sometidos a las disposiciones de la ley y solo pueden ejercitar sus derechos sobre los bienes desapoderados en la forma prevista en ella?. ?Ello reconduce a una única idea, que es basal: la declaración de quiebra abre ?el concurso? de los acreedores sobre el patrimonio del fallido. Se deriva así, del apuntado precepto el ?principio de concursabilidad??. ?Quiere ello decir que declarada la quiebra, la única forma de ejecución posible sobre el patrimonio del quebrado es la concursal, que determina un especial modus procedendi para realizar la contemporánea satisfacción de los diversos créditos, basado, precisamente, en la idea de que el derecho de los acreedores se hace efectivo exclusivamente sobre los bienes adquiridos por la quiebra?. ?El principio indicado se complementa con el de ?conurrencia?, determinado por el artículo 126, párrafo 1º, según el cual todo crédito, cualquiera sea su naturaleza, debe ser reconocido en el proceso de quiebra, proscribiéndose, por necesaria implicancia, toda acción

individual ejecutiva sobre ellos?(El subrayado me pertenece). ¿Por tanto, como lo explica PROVINCIALI, la declaración de quiebra influye en dos sentidos, sobre el podo procesal y sobre el derecho sustancial, a saber: 1) sobre los modos y tiempos de la realización del derecho de los acreedores, y 2) sobre la determinación del importe del crédito, que, para participar en el concurso, debe ser pecuniariamente valorado (como lo es, por otra parte, en la ejecución en general). Estos efectos de la quiebra concretan la disciplina de la acción común de la universalidad de los acreedores sobre el patrimonio del quebrado, en el sentido de asegurar a todos un trato igualitario, de tal modo que ninguno obtenga ventaja y ninguno quede excluido: lo que se llama par condicio creditorum?. ¿Ahora bien, el sometimiento de todos los acreedores a las disposiciones de la ley es, naturalmente, un prius respecto de todo lo anterior?. ¿En efecto, a la exclusión de las acciones individuales y correlativa obligación de encontrar satisfacción en la liquidación de los bienes desapoderados, y a la instauración de la carga de verificar el crédito como único modo de acceder a la condición de beneficiario de tal liquidación, se llega únicamente porque los acreedores no están habilitados para sustraerse al imperio de la ley concursal, es decir, porque el sometimiento de todos ellos a la legislación falimentaria no admite fisuras. Cuando el art. 125 señala, en efecto, que los acreedores ¿están sometidos a las disposiciones de esta ley?, lo dice con el preciso sentido de su imperatividad, descartando que la autonomía de la voluntad pueda disponer soluciones diversas...?. ¿En el sentido de lo expresado, se habla de que el juicio de quiebra es normativo e insoslayable. Normativo, porque no puede ser suplido por otro; insoslayable, porque ha de ser aplicado, sin posible enmienda ni sustitución?. ¿El juicio de quiebra, pues, es el único medio concedido al acreedor para la defensa de su interés. Las otras formas de defensa concedidas al acreedor restan interdictas, porque no consienten el respeto a la par condicio creditorum?. ¿Cabe observar, además, que el rigor de la imperatividad de la ley, o mejor, de la solución concursal que ella impone a todos los acreedores, se aprecia con especial claridad en el hecho de que para cualquiera de ellos está preclusa la ejecución en forma específica, es decir, para obtener la prestación concretamente comprometida. Y ello es así no sólo respecto de la ejecución específica de las obligaciones contractuales, sino también para la ejecución específica de obligaciones de cualquier otra naturaleza?. ¿Con referencia a los actos cumplidos por los acreedores en violación a la prohibición de promover acciones individuales o continuar con el ejercicio de ellas, es opinión dominante que se hallan afectados, en el plano sustancial, de nulidad, en razón de la inderogabilidad de la exigencia que tutela tal prohibición. Aunque no se hubiera declarado la nulidad, toda la actividad desarrollada en el ejercicio de la acción individual será ineficaz -inoponible- respecto de la quiebra? (Conforme Autor citado, ¿Tratado exegético de Derecho Concursal?, T° 4, págs.. 498/500, 511). A ello cabe agregar otra cuestión no menor y es que el presente proceso tramitó sin la intervención de la Sra. Síndico de la quiebra Contadora María Patricia Gamba.- Al respecto claramente el art. 142 de la ley 24.522 prescribe: ¿A los efectos previstos en esta sección el síndico está legitimado para el ejercicio de los derechos emergentes de las relaciones jurídicas patrimoniales establecidas por el deudor, antes de su quiebra?. ¿Son nulos los pactos por los cuales se impide al síndico al ejercicio de los derechos patrimoniales de los fallidos?, en relación al mismo Heredia en la obra citada señala: ¿La quiebra está investida de los derechos y obligaciones que surgen de las relaciones jurídicas presentes en el patrimonio del fallido. Ello resulta del desapoderamiento y de la asunción por parte del síndico de las facultades de administración y disposición que corresponden al quebrado (art. 109, párr. 1°, LCQ), que conlleva tanto al congruo traspaso a dicho órgano del concurso de la legitimación procesal respecto de los litigios que conciernen a bienes desapoderados (art. 110, parte 1, LCQ), como también, naturalmente, a la asunción de la legitimación negocial, tal como lo dispone el art. 142 aquí examinado, con una amplitud que, sistemáticamente, no se extiende-a pesar de su letra- solo a la sección en que tal precepto está incluido, sino que necesariamente abraza a todo el conjunto de las relaciones jurídicas patrimoniales establecidas por el deudor antes de su quiebra, estén o no reguladas en esa sección?. ¿Aún más: el síndico -como lo observa PAJARDI- se interioriza de la situación jurídica íntegra no solamente del patrimonio del deudor, sino de las relaciones recíprocas entre este y los acreedores y los terceros, e inclusive de los acreedores entre sí con referencia al deudor común; y la transfiere sobre un plano procesal y sustancial nuevo que sobre él se centra?. ¿En el ejercicio de la legitimación de que se trata, el síndico no actúa como representante del deudor. Como prueba de ello, basta señalar que la identificación de su función con una representación del fallido para ejercitar los derechos de este último con una finalidad satisfecha de los acreedores...? (conf. Obra y autor citado, pág. 1062).- En el mismo sentido se refiere Adolfo Rouillon en su obra ¿Código de Comercio Comentado y Anotado?. Tomo IV-B, pág. 331 y siguientes.- En tal sentido esta Sala ha resuelto (es dable aclarar que en el caso citado se refería al pedido de participación en el proceso por parte del fallido y que la cuestión se trataba de ampliar su participación): ¿Prescribe la ley de concursos y quiebras que el fallido pierde, como regla general, la legitimación para actuar en los litigios referentes a los bienes desapoderados, sustituyéndolo el síndico en la totalidad de tal legitimación. De ese modo, el art. 110 LCQ transporta al plano procesal los efectos sustanciales consiguientes a la apertura de la quiebra, relativos al desapoderamiento. Y ello es así porque si bien la defensa propia en el proceso no es, por sí misma, un acto de disposición del derecho, sin embargo -como apunta Chiovenda- los efectos de una defensa incompleta o mal llevada pueden ser iguales a los de un acto de disposición. De ahí la indicada solución legal, con la cual se pretende evitar,

precisamente, que el fallido pueda desarrollar una actividad procesal que, por imaginables motivos (desidia, error, negligencia, dolo, etc.) pudiera conducir a una disminución del patrimonio desapoderado (masa activa), disminuyendo la garantía de los acreedores. No se trata de la pérdida de la capacidad procesal del fallido, la que conserva, sino solamente de la pérdida de la posibilidad de obtener por sí una sentencia de fondo o de mérito (HEREDIA Pablo, "Tratado Exegético de Derecho Concursal", T. 3, pág. 1055 y ss., Ed. Abaco, de 2001, esta sala, causa n° 56339, "Uranga Hnos.", (SD), del 28.12.12, causa n° 59138 "Kindgren..." del 21.09.2014).- Resulta así que, el presente proceso no solo se encuentra alcanzado por el principio de cosa juzgada sino también por resultar improponible la vía elegida en el caso de quienes se consideran que les excede la cosa juzgada citada en la instancia de origen y por haberse tramitado sin la participación del Síndico(arts. 37, 126, 142 y cctes. ley 24.522 y modificatorias).- Como consecuencia de lo expuesto corresponde desestimar los agravios de sendos apelantes con costas de Alzada por su orden atento el ocultamiento de todas las partes del estado falencial de la demandada (art. 68 cpcc).- Por otra parte y resultando el proceso falencial de orden público, como quedó plasmado, una vez devueltos los autos a la instancia de origen deberá darse intervención a la sindicatura a fin de hacerle saber respecto de la existencia del bien enunciado en autos si la fallida no lo denunció en el proceso falencial oportunamente.- Así lo voto.- El Señor Juez Doctor LOUGE EMILIOZZI adhirió al voto precedente por los mismos fundamentos.- A LA SEGUNDA CUESTION: La señora Juez Doctora COMPARATO dijo: Atento lo acordado al tratar la cuestión anterior, propongo al acuerdo: 1) Desestimar los agravios de los apelantes de fs. 221 y 223; 2) Devueltas las actuaciones al Juzgado de origen deberá hacerse saber a la Síndico Contadora Maria Patricia Gamba, la existencia del bien inmueble en ciernes a sus efectos (arts. 36, 163 y cctes.), 3) Costas de alzada por su orden en atención al modo en que se resuelve la cuestión y por haber ocultado ambas partes la situación falencial de la demandada (arts. 68, 163, 164, 274 y conc. del C.P.C.C.). Así lo voto.- El Señor Juez Doctor LOUGE EMILIOZZI adhirió al voto precedente por los mismos fundamentos.- Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA POR LO EXPUESTO, demás fundamentos del acuerdo y lo prescripto por los arts. 266 y 267 del CPCC, se RESUELVE: 1) Desestimar los agravios de los apelantes de fs. 221 y 223; 2) Devueltas las actuaciones al Juzgado de origen deberá hacerse saber a la Síndico Contadora Maria Patricia Gamba, la existencia del bien inmueble en ciernes a sus efectos (arts. 36, 163 y cctes. cpcc), 3) Costas de alzada por su orden en atención al modo en que se resuelve la cuestión y por haber ocultado ambas partes la situación falencial de la demandada (arts. 68, 163, 164, 274 y conc. del C.P.C.C.), difiriéndose la regulación de honorarios (art. 31 ley 8904). Regístrese y Notifíquese.-

020200E