

## Concurso Preventivo Emprendimiento Inmobiliario Titular De Boleto De Compraventa Acuerdo Preventivo Extrajudicial Homologacion Del Acuerdo

### JURISPRUDENCIA

Concurso preventivo. Emprendimiento inmobiliario. Titular de

boleto de compraventa. Acuerdo preventivo extrajudicial. Homologación del acuerdo Se confirma la resolución en cuanto rechazó la pretensión de homologación del acuerdo preventivo extrajudicial celebrado, al advertirse que -en rigor- lo que la sociedad apelante perseguía no era estructurar su pasivo sino imponer obligaciones sobre los titulares de los boletos de compraventa del emprendimiento inmobiliario que adujo haber celebrado, lo cual exigiría de su parte la pertinente aclaración a efectos de justificar la viabilidad de la herramienta jurídica que pretendía utilizar (artículo 69 de la Ley de Concursos y Quiebras). Asimismo, el hecho de que la propuesta abarque a un grupo de acreedores no lo exime de acreditar la existencia de otros acreedores registrados y detallar el respaldo contable y documental de su afirmación.

Buenos Aires, 9 de mayo de 2019. Y VISTOS: I. Viene

apelada la resolución de fs. 62 en cuanto rechazó la pretensión de homologación del acuerdo preventivo extrajudicial celebrado por Entre Ríos 1221 SRL? dando por concluido el presente trámite. El memorial obra a fs. 65/70. Para así decidir, la señora juez a quo observó que, encontrándose ampliamente vencido el plazo establecido por el art. 11 inc. 7 in fine LCQ, no se había cumplido con la manda del art. 72 de ese ordenamiento. En tal sentido, señaló que no se había acompañado certificación contable que diera cuenta de la inexistencia de otros acreedores registrados, con respaldo contable y documental de esa afirmación (inciso 2 de la citada norma), como había sido requerido a fs. 36 in fine.

A la vez, en la decisión recurrida, la sentenciante puso de resalto que la pretensora no había sido diligente en el ingreso de las copias digitales exigidas por la Acordada 3/15 CSJN. II. La resolución recurrida ha de ser confirmada. De la causa surge que Entre Ríos 1221 SRL denunció encontrarse frente a la necesidad de dar solución a un grupo importante de acreedores titulares de obligaciones de hacer incumplidas. Se trataría de los adquirentes de unidades funcionales de dos emprendimientos inmobiliarios dirigidos por Entre Ríos 1221 SRL y la propuesta ofrecida a ese conjunto de adquirentes consistiría en fijar un ajuste al precio final de las unidades vendidas con el objetivo de dar por satisfechas las obligaciones pendientes. Esa propuesta, según se indica, sería económicamente beneficiosa para esos acreedores en función de la inversión pactada, el refuerzo del precio y la entrega del bien terminado con un valor de comercialización que no se habría depreciado.

La Sala advierte que, en rigor, lo que la sociedad apelante persigue no es estructurar su pasivo, sino imponer obligaciones sobre los titulares de los boletos de compraventa que aduce haber celebrado, lo cual exigiría de su parte la pertinente aclaración a efectos de justificar la viabilidad de la herramienta jurídica que pretende utilizar (art. 69 LCQ). Sin perjuicio de ello, el mismo recurrente admite que la propuesta de acuerdo cuya homologación persigue no incluye a todos sus acreedores, razón por la cual pretende ser dispensado de la exigencia prevista en el art. 72 inc. 2 LCQ. Aun cuando se admitiera viable tal posibilidad, no se advierte que la quejosa se haya hecho cargo de esa circunstancia que, a juicio de la Sala, torna improcedente la pretensión. Nótese que el hecho de que la peticionante reconozca que su propuesta alcanza sólo a cierto grupo de acreedores, no la exime de acreditar, como lo exige la norma, que no existen otros acreedores registrados y detallar el respaldo contable y documental de su afirmación.

Por lo tanto, sin perjuicio de que la certificación contable refiere al pasivo registrado contablemente como aquel concerniente a todas las deudas de la sociedad contabilizadas en sus registros y a las obligaciones de hacer como las correspondientes a la totalidad de las unidades construidas, vendidas o no y las no terminadas, no se verifica el cumplimiento del recaudo exigido por la aludida norma. Repárese que en cuanto a los acreedores no sujetos a la propuesta ofrecida, tan solo acompañó una mera referencia al monto de la deuda (v. gr. financiera, hipotecaria; fs. 58) sin detallar domicilios, monto de los créditos, causas, vencimientos y sin precisar su registración. En tales condiciones, incumplido tal recaudo, corresponde decidir del modo adelantado. III. Por lo expuesto, se resuelve: Rechazar el recurso de apelación y confirmar la resolución apelada. Notifíquese por Secretaría. Oportunamente, cúmplase con la comunicación ordenada por el art. 4° de la Acordada de la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Nación 15/13, del 21.5.2013. Hecho, devuélvase al Juzgado de primera instancia junto con la documentación reservada. Firman los suscriptos por encontrarse vacante la vocalía n° 8 (conf. art. 109 RJN).

EDUARDO R. MACHIN JULIA VILLANUEVA RAFAEL F. BRUNO SECRETARIO DE CÁMARA En la misma fecha se registró la presente en el protocolo de sentencias del sistema informático Lex 100. Conste. RAFAEL F. BRUNO SECRETARIO DE CÁMARA

039166E