

Voces: CONCURSOS Y QUIEBRAS - QUIEBRA - VERIFICACIÓN DE CRÉDITOS - FIDEICOMISO - FIDEICOMISO INMOBILIARIO

Partes: Fideicomiso Holmberg 3924 | quiebra - incidente de revisión de crédito de Torales Martín

Tribunal: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial

Sala/Juzgado: F

Fecha: 1-ago-2017

Cita: MJ-JU-M-105922-AR | MJJ105922

Producto: SOC,MJ

El crédito del fiduciante debe verificarse en la quiebra del fideicomiso en función del aporte realizado al fideicomiso si éste se frustró en su ejecución.

Sumario:

1.-Si bien el bien inmueble dado en fideicomiso salió del patrimonio del incidentista como bien fideicomitado, otorgándose como contrapartida de las unidades pactadas a favor del fiduciario una garantía hipotecaria, el fracaso del proyecto, que no prosperó en tanto el edificio a construir no se hizo y el fideicomiso se extinguió por imposibilidad de llevarlo a cabo, entrando finalmente en estado de liquidación por vía judicial; frente a ello y en tanto el proceso principal pretende liquidar ordenadamente los bienes que integran el fideicomiso, para abonar las deudas pendientes y, eventualmente, iniciar las acciones de recomposición que resulten adecuadas y procedentes, juzga esta Sala, que no habiéndose concretado el negocio proyectado, no corresponde verificar importe alguno en función de las unidades asignadas por el proyecto inmobiliario que no se concretó, sino en función del aporte efectivamente realizado al fideicomiso.

2.-Habiendo el fiduciante aportado el bien inmueble al fideicomiso inmobiliario en los términos de la Ley 24.441 , el fiduciario resulta beneficiario de la fiducia en especie. Ergo debe verificarse el crédito en función de dicho aporte como acreedor y en cuanto al valor del bien comprometido, debe tomarse al tiempo de la liquidación judicial del fideicomiso en tanto la declaración de liquidación produce la caducidad de los plazos y las obligaciones pendientes se consideran vencidas de pleno derecho a la fecha de la sentencia de liquidación del Fideicomiso (art. 128 y 129 Lc.).

3.-Corresponde verificar a favor del fiduciante un crédito representado por el valor del inmueble

a la fecha de la declaración de la liquidación como quirografario, cuya determinación debe producirse en la causa. Ello con deducción, de las sumas que han sido verificadas correspondientes a la porción del crédito garantizado con hipoteca, otorgada con relación a la misma obligación que motiva esta verificación. N.R.: Sumarios elaborados por Ricardo A. Nissen.

Buenos Aires, 1 de agosto de 2017. (ih)

Y Vistos:

1. Apelo el incidentista la sentencia dictada a fs.130/34 por la Sra. Juez de Grado y mediante la cual desestimó parcialmente la admisión del crédito insinuado dentro del pasivo concursal.

Los agravios de fs.137/153 fueron contestados por el liquidador del fideicomiso a fs. 155/159.

El Ministerio Público Fiscal tuvo intervención a fs.172/176.

2. a) En la sentencia de fs.130/134, la magistrada juzgó que el revisionista no aportó prueba suficiente que dé cuenta de la existencia, legitimidad y sinceridad de la causa del crédito pretendido. Sostuvo en tal sentido, que el reconocimiento del crédito en función de las unidades funcionales cuya entrega fue acordada como contraprestación a la transferencia del dominio fiduciario del inmueble sito en la calle Holmberg 3924, supondría una duplicación del crédito reconocido en la oportunidad del art. 36 de la ley 24522. Destacó que el derecho real de hipoteca fue constituido a los fines de garantizar ".lo pactado en el contrato de fiducia respecto de la entrega de las unidades pactadas.". Agregó, que el contrato de fideicomiso prevé la adjudicación al fiduciante de ciertas unidades funcionales y espacios guardacoches que quedaran individualizados en el acuerdo de fecha 10.11.10 (v fs. 27/8). Ello, ". en parte de pago del terreno donde se realizará la obra.". En ese contexto sostuvo, que el crédito pretendido se superpone con el ya reconocido en ocasión de dictar la sentencia verificatoria a que alude el art.36 de la ley 24.522.

Señaló que el pretensor no ha invocado siquiera haber realizado desembolso alguno en pago de las unidades referidas y que el ingreso al pasivo falencial, sólo puede hacerse respecto de las sumas y/o aportes efectivamente realizados y no del valor de los bienes en expectativa.

De otro lado, refirió que si bien en el contrato hipotecario se establece que la suma garantizada no devengaría interés compensatorio ni punitivo alguno, juzgó procedente los réditos pretendidos a la tasa activa que percibe el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones de descuento hasta la fecha de liquidación judicial (art. 129 Lcq), indicando que lo contrario ocasionaría un injustificado enriquecimiento del deudor por la pérdida del poder adquisitivo de la moneda.

2. b) Los agravios del apelante básicamente fueron esbozados de la siguiente forma. Aseveró, que aportó al fideicomiso Holmberg el inmueble en el que iba a ser construido un emprendimiento.

J Dijo que el bien fue valuado en u\$s 500.000 y que constituye el único activo de la liquidación, pues el fiduciario supuestamente ha recibido sumas de dinero por parte de otros beneficiarios, que nunca rindió, que no se sabe qué destino han tenido los mismos. Adujo, que en

contraprestación por el aporte del inmueble, resulta acreedor del fideicomiso, el que se obligó a entregar tres departamentos y un local comercial, cuya valuación fijó en u\$s 635.000 indicando que los mismos nunca fueron construidos. Señaló que como garantía parcial de las operaciones mencionadas se constituyó una hipoteca por \$ 390.000, crédito que ha sido verificado en el proceso principal.

Solicitó, se verifique la suma de u\$s 635.000, correspondiente a la obligación de hacer que fue incumplida por el Fideicomiso- falta de entrega de 3 departamentos y un local comercial- o en su caso se ordene verificar la suma de u\$s 500.000 atento ser éste el valor del aporte efectuado por su parte. Adujo que en la resolución general la magistrada había señalado que no se encontraba acreditada la valuación de las unidades a asignarle, y que en esta ocasión, presentó prueba mediante peritación efectuada por un tasador que arribó a tal suma.

Insistió en que el crédito no resulta duplicado y que la sentencia recurrida implica únicamente la verificación del monto parcial del crédito garantizado mediante hipoteca, pero no el excedente quirografario. Agregó que en su caso debería descontarse del monto de la verificación de la parte quirografaria lo declarado admisible como privilegiado.

Refirió que la sentencia resulta nula por resultar contraria a lo afirmado en la resolución del art. 36 Lcq., lo que afecta su derecho de defensa en juicio. En subsidio solicitó ofrecer prueba que el Tribunal juzgue necesaria para el caso.

Se agravió de la consideración de la magistrada relativa a que no había realizado desembolso alguno en pago de las unidades, en tanto el mismo consistió en la entrega del inmueble cuyo valor en función de la prueba cuantificó en la suma de u\$s 500.000.

Apuntó haber sido víctima al igual que su apoderado de una estafa por parte del fiduciario, quien ha llevado a cabo una serie de maniobras fraudulentas para hacerse dinero del resto de los beneficiarios del fideicomiso a costa del inmueble entregado en fiducia, lo que habría dado origen a la causa penal "Costa, Juan José y otros s/ defraudación", en trámite ante el Juzgado en lo criminal de instrucción n° 1 Sec. 105.

Finalmente, solicitó la verificación de un crédito por la suma de u\$s 635.000 correspondiente a la tasación de las tres unidades funcionales y el local que el fideicomiso se obligó a entregarle. En subsidio y para el hipotético supuesto que este Tribunal entienda que corresponde verificar solamente el aporte efectivamente realizado al fideicomiso, solicitó se verifique la suma de u\$s 500.000 correspondiente a la tasación del inmueble aportado y se descunte la suma de \$ 390.000 correspondiente a la garantía hipotecaria ya declarada admisible en la resolución verificatoria general.

2c.) Por su parte el síndico al tiempo de contestar el memorial, sostuvo que no consta acreditada la valuación del inmueble al momento de la celebración del contrato, que es la oportunidad en la que efectuó el desembolso.

Señaló que el incidentista parte de una apreciación equivocada al afirmar que en la resolución del art. 36 Lcq. se le habría reconocido el derecho a verificar las unidades asignadas. Afirmó que ello no aconteció en tanto no se dispuso la valuación pertinente en dicha oportunidad. Agregó que la Sra. Juez en la resolución mencionada, adelantó la posible duplicidad del crédito, que se tuvo por probado en esta nueva vía.

Reiteró la postura errónea del incidentista. Hizo hincapié en que la cuestión de fondo consiste en determinar en primer lugar si le asiste derecho alguno para reclamar como lo hace, para posteriormente, de corresponder fijar su valuación.

Dicho ello, corresponde dar tratamiento a los agravios formulados.

3. En el sub examen, se desprende que el accionante (fiduciante) celebró un contrato de fideicomiso con la sociedad "Creative Ideas S.A" (fiduciario), por el cual se comprometió a ceder y transferir en propiedad fiduciaria un inmueble para la realización de un emprendimiento inmobiliario. Lo que hizo conforme se desprende de fs. 25. De otro lado, se pactó que si el proyecto concluía con éxito, el fiduciante sería acreedor de determinadas unidades funcionales. La obligación se garantizó mediante el otorgamiento de una garantía hipotecaria por la suma de \$ 390.000 sin intereses (v. fs. 50/52).

En tal sentido, resulta de utilidad señalar los términos contractuales que emergen de la escritura hipotecaria, en particular donde se dispuso: "las partes fijan como valor de contraprestación en dinero de la garantía hipotecaria la suma de trescientos noventa mil pesos; los cuales no devengarán interés compensatorio ni punitorio alguno, solo se efectúa el presente contrato a favor del fiduciante- beneficiario Señor Martín Torales a los efectos de la entrega de las unidades funcionales prometidas en el contrato de fideicomiso." (v. fs. 50 vlt.). Concordante con ello, en la cláusula cuarta se estableció que "la parte fiduciante beneficiaria ha efectuado la transferencia de dominio fiduciario del inmueble descripto precedentemente y la parte fiduciaria- reconoce la entrega de las unidades pactadas en el contrato de fiducia. (v. fs. 51).

De lo expuesto se colige, que el bien inmueble en cuestión salió del patrimonio del incidentista como bien fideicomitado, Q J otorgándose como contrapartida de las unidades pactadas una garantía hipotecaria. Empero el proyecto no prosperó en tanto el edificio a construir

no se hizo. El proyecto fracasó y el fideicomiso se extinguió por imposibilidad de llevarlo a cabo, entrando finalmente en estado de liquidación por vía judicial.

Frente a ello, y en tanto el proceso principal pretende liquidar ordenadamente los bienes que integran el fideicomiso, para abonar las deudas pendientes y, eventualmente, iniciar las acciones de recomposición que resulten adecuadas y procedentes, juzga esta Sala, que no habiéndose concretado el negocio proyectado, no corresponde verificar importe alguno en función de las unidades asignadas por el proyecto inmobiliario que no se concretó, sino en función del aporte efectivamente realizado al fideicomiso Holmberg.

Es que habiendo el fiduciante aportado el bien inmueble al fideicomiso inmobiliario en los términos de la ley 24.441, el fiduciario resulta beneficiario de la fiducia en especie. Ergo debe verificarse el crédito en función de dicho aporte como acreedor.

4. En cuanto al valor del bien comprometido, en coincidencia con lo propiciado por la Sra. Fiscal ante esta Cámara, debe tomarse al tiempo de la liquidación judicial del fideicomiso (11.05.2015), en tanto la declaración de liquidación produce la caducidad de los plazos y las obligaciones pendientes se consideran vencidas de pleno derecho a la fecha de la sentencia de liquidación del Fideicomiso (art. 128 y 129 Lc.).

Empero, se advierte que la evaluación del bien efectuada en la causa por el experto a fs. 105/7

no permite concluir sobre el verdadero valor del mismo a esa fecha, en tanto no está claro si al realizar la valuación de u\$s 500.000 se ponderó el inmueble en sí o se agregó valor como consecuencia de los planos obrados. Ello, genera un inconveniente a la hora Q J de cuantificar el valor del inmueble. Mas esa duda no puede enervar la verificación que se pretende en tanto no obra discusión sobre la afectación

del inmueble que fuera propiedad del Sr. Torales al fideicomiso. Lo contrario importaría un enriquecimiento sin causa.

En el marco apuntado y demás fundamentos del Ministerio Público Fiscal, que se comparten y por razones de economía nos remitimos, juzga este Tribunal que corresponde verificar a favor del Sr. Martín Torales un crédito representado por el valor del inmueble a la fecha de la declaración de la liquidación como quirografario, cuya determinación debe producirse en la causa. Ello con deducción, de las sumas que han sido verificadas correspondientes a la porción del crédito garantizado con hipoteca, otorgada con relación a la misma obligación que motiva esta verificación.

En función de lo expuesto; se Resuelve: hacer lugar al recurso de apelación interpuesto, con el alcance aquí apuntado. Con costas de Alzada por su orden en virtud de las particularidades que reviste la cuestión sometida a consideración (art. 68 Cpr.).

Notifíquese y a la Sra. Fiscal General ante esta Cámara (Ley N° 26.685, Ac. CSJN N° 31/2011 art. 1° y N° 3/2015). Fecho, devuélvase a la instancia de grado.

Hágase saber la presente decisión a la Secretaría de Comunicación y Gobierno Abierto (cfr. Ley n° 26.856, art. 1; Ac. CSJN n° 15/13, n° 24/13 y n° 42/15).

Firman solo los suscriptos por encontrarse vacante la vocalía n° 17 (art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional).

Alejandra N. Tevez

Rafael F. Barreiro

María Eugenia Soto

Prosecretaria de Cámara