



Poder Judicial de la Nación
CAMARA COMERCIAL - SALA C

RENACE CONSTRUIR S.R.L. s/QUIEBRA

Expediente N° 45555/2005/CA1

Juzgado N° 3

Secretaría N° 6

Buenos Aires, 27 de mayo de 2019.

Y VISTOS:

I. Viene apelada la decisión del *a quo* adoptada a fs. 1928, por medio de la cual dispuso la suspensión de la subasta de cierto inmueble de la fallida, y puso en cabeza del acreedor hipotecario la realización de arbitrios tendientes a posibilitar la venta del bien.

II. El recurso fue interpuesto por el referido acreedor y sustanciado según las constancias que se indican en la nota de elevación de fs. 1956.

III. Según surge de las explicaciones dadas por el perito ingeniero civil agrimensor a fs. 1616/1617, existe una diferencia con relación a la superficie del inmueble de marras.

En tal sentido, señaló que de acuerdo al plano MH modificatorio, la unidad funcional de que se trata figura con una superficie de 121,243 m², en tanto que la mensurada por ese perito tiene 116,14 m² (es decir, presenta una diferencia de 5,10 m² en menos).

Ello, según refirió el mencionado profesional, por haberse “... [agregado] ancho al hall de ingreso al edificio de viviendas que se accede por la calle Ciudad de la Paz”.

Ahora bien, es verdad que no se puede requerir sin más del apelante –a la sazón acreedor hipotecario-, “...que coloque el inmueble en una situación que en definitiva, posibilite su realización en estas actuaciones...” (sic).

Pero tampoco es posible –al menos en el marco de estas actuaciones- poner en cabeza del consorcio de propietarios dicha carga.



En efecto: tal solución exigiría el dictado de una sentencia que lo condene a restituir a su estado original la unidad funcional de referencia, para lo cual, sería necesario verificar el cumplimiento de los presupuestos de la responsabilidad civil.

Repárese que en el caso el consorcio negó tal responsabilidad, señalando, entre otras cuestiones, que el reglamento inicial y sus anexos habrían sido otorgados sin tener los planos finales de obra.

De otro lado, y a juicio de la Sala, tampoco se vislumbra viable encomendar a la sindicatura la realización de las tareas pertinentes tendientes a superar aquella situación.

Por un lado, por cuanto como parece obvio, la restitución del inmueble a su estado original exigiría la realización de obras –como las de demolición- cuya duración se desconoce.

Nótese que, en rigor, ni siquiera se encuentra precisada la factibilidad de realización de tales obras, es decir, si ellas puedan ejecutarse sin afectar aspectos estructurales del edificio.

Agrégase a lo expuesto que los costos por esas tareas –cuya magnitud total, se reitera, se desconoce- deberían ser soportados por la quiebra.

Y esto último no es un dato menor, sino todo lo contrario, por cuanto tampoco se encuentra acreditado –y parece poco razonable- que el eventual e hipotético incremento del precio de venta del inmueble como consecuencia de incorporar materialmente a su superficie 5m² más, justifique en la especie la adopción de alguno de los temperamentos antes reseñados.

En ese contexto, y en función de las directivas que fluyen de los arts. 203 y 217 L.C.Q., resulta pertinente disponer el levantamiento de la suspensión de subasta decretada en la resolución impugnada, y ordenar la venta del bien de que se trata en el estado en que se encuentra, con las





Poder Judicial de la Nación
CAMARA COMERCIAL - SALA C

aclaraciones pertinentes en torno a la diferencia habida entre la superficie real, y la que surge de los títulos. Así se decide.

Sin costas de Alzada dadas las particularidades que exhibe la cuestión resuelta.

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.

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

