



Poder Judicial de la Nación

Cámara Nacional de Apelaciones en lo
Comercial

SALA E

26962 / 2006 Incidente N° 7 - BANCO ODDONE S.A. s/
QUIEBRA s/INCIDENTE DE VENTA POR EL B.C.R.A. DE FRACCION
DE CAMPO DE LA PROVINCIA DE SALTA
Juzg.11 Sec. 22

Buenos Aires, 3^a de marzo de 2016.-

Y VISTOS:

1. La Poma S.A. apeló la resolución de fs. 486/490 en la cual el juez de primera instancia dispuso la venta en los términos de la LCQ: art. 204 - mediante un mecanismo de mejora de oferta- de la fracción de campo ubicada en la provincia de Salta, a la cual concierne este incidente, dejando sin efecto el procedimiento de venta en los términos de la Res. 566/96 del BCRA, el cual había sido adoptado cinco años antes.

Sostuvo el recurso con los agravios expresados a fs. 733/737, los que fueron contestados por la sindicatura legal ejercida por el Banco Central de la República Argentina (fs. 746/750), por el veedor designado (fs. 757), por la síndica de la quiebra de Luis Oddone (fs. 760/761) y por Luis Oddone y Banco Oddone S.A. (fs. 765/767).

Expte. N° 26962 / 2006

A fs. 776/781 emitió su dictamen la representante del Ministerio Público Fiscal ante esta Cámara y a fs. 782/785 esta Alzada dispuso una serie de medidas a fin de obtener información acerca del estado de ocupación, posesión y titularidad de las fracciones del "Campo la Poma".

Asimismo, se ordenó dar intervención a la Comunidad Diaguita Calchaquí del Departamento de La Poma, para que se presente en las actuaciones a efectos de hacer valer los eventuales derechos posesorios que pudiera tener respecto de esas tierras.

Cumplidas esas medidas, el juez de grado elevó las actuaciones y la Fiscal de Cámara emitió a fs. 1081/1092 un nuevo dictamen.

Finalmente a fs. 1196 la sindicatura del Banco Central acompañó el expediente administrativo en donde el recurrente formuló la oferta de compra y a fs. 1098 fueron recibidas las actuaciones principales.

2. A través del pronunciamiento del 2/05/07 dictado en los autos principales, la magistrada que intervenía por entonces en la quiebra del Banco Oddone S.A. resolvió que todos los bienes integrantes del activo falencial cuya venta no se hubiera dispuesto mediante procedimiento licitatorio debían ser enajenados por el BCRA a través del mecanismo previsto por la Res. 566/96 (v. fs. 4830/4836 del expediente de la quiebra). Entre esos bienes se encontraba la fracción de campo que concierne a este incidente.

En el marco de la licitación realizada por el B.C.R.A., y tal como lo indicó esta Sala

Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional

en su anterior resolución, luego de que el segundo oferente desistiera de su ofrecimiento, se publicó el inmueble en la página web del B.C.R.A., recibiendo una oferta del Sr. Sanchez Sorondo, en representación de La Poma S.A. A esa oferta -de \$ 2.126.000- se le dio el tratamiento dispuesto por la normativa antes citada.

Luego, frente al resultado negativo del llamado a mejorar ese ofrecimiento, se acompañó el proyecto de la resolución administrativa de aceptación de la oferta de compra efectuada por La Poma S.A., y se le hizo saber al tribunal que, de no mediar objeción, se procedería a la firma de la resolución proyectada y a la suscripción del boleto de compraventa y posterior otorgamiento de la escritura traslativa de dominio -v. fs. 435/436-.

Entre otras cuestiones, en el mentado proyecto se dejó constancia de que: (i) el valor de mercado de los inmuebles al mes de julio de 2009 era de \$ 2.260.000; (ii) que la oferta era superior a la base de la subasta con la que los inmuebles se publicaron en la licitación del 27/05/08, que ascendía a la suma de \$ 2.121.000; (iii) que el precio de la operación había sido reducido en \$ 15.615,75, en forma proporcional a la superficie que era objeto de expropiación en un juicio promovido en la Provincia de Salta y (iv) que de haberse efectuado una nueva licitación se hubiera podido reducir la base en un 20%, es decir que la misma hubiese sido de \$ 1.698.800 -v. fs.431/432-.

El 6/04/11, es decir transcurridos casi

dos años de concretada la venta, el Banco Central de la República Argentina y La Poma S.A procedieron a suscribir el boleto de compraventa -v. fs. 438/440-.

De esa presentación se le confirió traslado al fallido y al veedor. El Sr. Luis Oddone se opuso a fs. 466 invocando su derecho al remanente. Además, adujo que el precio obtenido por la venta era exiguo y que el procedimiento llevado a cabo por el Banco Central carecía de transparencia.

El veedor, por su parte, no formuló objeciones.

La recurrente sostuvo que la decisión adoptada por el magistrado de grado "aniquila" derechos irrevocablemente adquiridos al amparo de un procedimiento regular, concluido con la firma del boleto de compraventa.

Manifestó también que el juez de grado no explicó los motivos por los cuales el primer llamado a mejorar oferta resultaba "de hecho" inválido, sin que nadie lo hubiese pedido, ni hizo ninguna referencia respecto de su derecho a exigir la transmisión de dominio y, eventualmente, la devolución del pago del 40% del precio.

Dijo que el pago de \$ 631.553,70, que hizo para completar el precio, y el importe abonado en concepto de honorarios al Banco Ciudad por la tasación del inmueble, acordaron a su parte el carácter de adquirente definitivo con derecho a escrituración.

3. La cuestión a dilucidar consiste entonces en determinar si La Poma S.A. adquirió de manera

Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional

definitiva el derecho a escriturar los inmuebles por los cuales formuló la oferta y, si por tal motivo, la resolución dictada por el juez debe ser revocada.

El procedimiento de venta adoptado originariamente respecto de los inmuebles situados en la Provincia de Salta ha de ser calificado como "venta judicial", pues fue ordenado por un juez de la Nación y su modalidad no difiere de aquél que se emplea para enajenar los activos en la generalidad de los procesos falenciales.

Esa caracterización permite sostener que, de acuerdo a lo prescripto por el art. 586 del Código Procesal, la consolidación del dominio a favor del comprador se materializa por medio de la aprobación del acto de venta, el pago del precio y la entrega de la posesión del inmueble (CNCom, Sale E, "Rottari S.A. s/ quiebra s/ incidente de venta" del 18/07/06; "Banco Oddone S.A. s/ quiebra s/ incidente de autorización de venta de inmueble Tucumán 815/21/25 (U.F.3)" del 1/09/14).

En el caso de autos, no medió por parte del juez de la quiebra una resolución que aprobara el remate y modificara la condición de oferente de La Poma S.A. Tampoco se pagó la totalidad del precio ni, obviamente, se entregó la posesión.

En efecto, véase que la presentación de fs. 434/436 efectuada por la sindicatura de la quiebra del Banco Oddone S.A. fue incorporada al expediente sin que el juez dictara una resolución expresa que aprobara

el remate -fs. 437-.

Por lo demás, el hecho de que se hubiera suscripto el boleto de compraventa y pagado las sumas consignadas en el contrato tampoco han otorgado al oferente el carácter de adjudicatario definitivo pues, en rigor, tales actos se realizaron antes de la oportunidad fijada en el pliego licitatorio, cuyo contenido debió conocer la oferente por ser un antecedente del llamado a mejorar oferta. En el mismo, se estableció que las ventas eran *ad corpus* y que su aprobación por parte del directorio del BCRA se encontraba sujeta a la previa aprobación del juez. Recién ahí, debía comunicarse al oferente la aceptación de la oferta y la fecha de suscripción del boleto -v. pliego agregado a fs. 33/37 del expediente administrativo, puntos 3.1 y 3.2-.

En consecuencia, la recurrente no posee un derecho adquirido a obtener la escrituración del inmueble por el que formuló oferta, sin perjuicio de las peticiones que podrá formular en orden a que se le reintegre lo abonado en la instancia administrativa.

Al margen de ello, observa la Sala que el llamado a mejorar la oferta de La Poma S.A. llevado a cabo por el BCRA fue efectuado teniendo en cuenta una tasación realizada por el Banco Ciudad de Buenos Aires más de un año antes de concretada la venta, y que si bien los valores informados luego por la misma entidad oficial no difieren demasiado de esa primigenia tasación -v. fs. 1/11 y 243 del expediente administrativo- en autos existen elementos que permiten estimar que el valor de los inmuebles sería actualmente mucho mayor.

Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional

En efecto, véase que los inmuebles matriculados N° 148 y 151 - excluidos de la venta por ser objeto de un juicio de expropiación- fueron tasados por el Banco Ciudad en el año 2009 en la suma de \$ 5.000 y \$ 24.200, cada uno respectivamente, mientras que el Tribunal de Tasaciones de la Provincia de Salta aprobó con fecha 29/04/14 para esa misma superficie el valor total de \$ 407.632,29 -v. fs. 952/955 de estas actuaciones-.

Ello, sumado a la escasa publicidad que tuvo el llamado a mejorar oferta de La Poma S.A., que conforme surge del expediente administrativo habría sido anoticiada únicamente en la página web de esa institución (v. fs. 223/232 del expediente administrativo) permiten concluir que la decisión del juez, fundada en lo prescripto por la LCQ: art. 204, ha sido acertada.

Por todo ello, el recurso planteado por La Poma S.A. será rechazado.

4. Cabe entonces analizar la cuestión propuesta por la Fiscalía de Cámara, quien propició la suspensión de la subasta en trámite hasta tanto se dilucidan las cuestiones atinentes al derecho que la Comunidad Diaguita San Miguel invocó respecto de las tierras objeto de remate.

Tal como se señaló en la resolución anterior dictada por esta Sala, la Constitución Nacional reconoce la preexistencia étnica y cultural de los pueblos indígenas argentinos y la personería jurídica de sus comunidades, como así también la posesión y propiedad

comunitaria de las tierras que tradicionalmente ocupan y la obligación de regular otras aptas para el desarrollo humano (art. 75 inc. 17)

En esta misma línea, el Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo, sobre pueblos indígenas y tribales, de jerarquía supra legal, en su artículo 14.3 dispone, precisamente, que "deberán instituirse procedimientos adecuados en el marco del sistema jurídico nacional para solucionar las reivindicaciones de tierras formuladas por los pueblos interesados".

En nuestro derecho interno, se encuentra actualmente vigente respecto de esta cuestión territorial, la ley 26.160 (prorrogada por las leyes 26.554 y 26.894).

Dicha norma declaró desde el año 2006 la emergencia en materia de posesión y propiedad de las tierras que tradicionalmente ocupan las comunidades indígenas originarias del país, y puso en cabeza del INAI la realización del relevamiento técnico, jurídico y catastral de la situación dominial de las tierras ocupadas por las comunidades indígenas y la facultad de promover las acciones que fuera menester con la participación de los organismos que indica en su texto.

En autos la Comunidad Diaguita San Miguel, que posee personería jurídica, reclamó "*la posesión y propiedad*" de las tierras que conciernen a este incidente -v. fs. 962/963 y 986-.

Surge, además, de la contestación de oficios librados al INAI, que todavía no está concluido

Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional

el Relevamiento técnico, jurídico y catastral, dispuesto por el art. 3° de la ley 26.160; decreto PEN N° 1122/07 y la Resolución INAI N° 587/07 respecto de la referida comunidad -v. fs. 980/984-.

En efecto, el INAI refirió en sus contestaciones que "la Comunidad Diaguita San Miguel posee personería jurídica y ha solicitado la intervención del organismo debido a que en este proceso se encontraría involucrada la tierra que ocupa". Asimismo, señaló que esa comunidad "comenzó a ser abordada por la ejecución del mencionado programa" y explicitó las etapas del procedimiento pendiente que concluirá con el dictado "de la resolución administrativa que acreditará el carácter de la ocupación de la comunidad".

Finalmente, solicitó el organismo que se informe respecto del estado de avance del expediente y "si se ha evaluado la pertinencia de la emergencia declarada mediante la ley 26.160 y sus prórrogas", y a fs. 1034/1036 reiteró que la Comunidad requirente "se encuentra contemplada en el listado de comunidades a ser abordadas".

Por otra parte, se desprende de las actuaciones que el inmueble correspondiente a la matrícula 282 -cuya superficie es de 52.814 ha 570,81 m², es decir aquél que abarca la mayor parte del campo- fue declarado de utilidad pública y sujeto a expropiación por la ley provincial 7090, con destino a la "adjudicación de sus actuales ocupantes". Y si bien la sindicatura adujo que el juicio de expropiación únicamente se había

iniciado respecto de las dos matrículas que fueron excluidas de la venta, por lo que existía un error en la información brindada a fs. 642 por la Fiscalía de la Provincia de Salta, se halla pendiente la respuesta al oficio librado a fs. 648 a fin de que se clarifique tal cuestión.

En ese contexto, teniendo en cuenta la normativa citada, la Sala estima acertada la propuesta que formula la Fiscal General, en orden a que se suspenda el procedimiento de venta a las resultas de la determinación y demarcado de las tierras cuya propiedad comunitaria se invoca.

Ello pues dicha comunidad se encuentra respaldada por las previsiones de la ley 26.160, que prevé la "suspensión de actos cuyo objeto sea el desalojo o desocupación de tierras" y el remate es justamente un acto de ese tipo (CNCom, Sala B, "Maccarone Luciano Hernán y otros c/ Grupo Olivo Argentino S.A. y otros s/ ejecutivo" del 13/05/15).

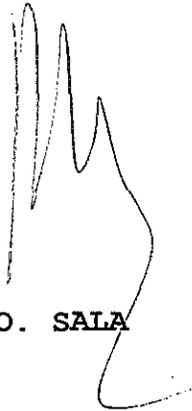
No obstante ello, y si bien la vigencia de la suspensión prevista por la ley 21.160 fue prorrogada hasta el 23 de noviembre de 2017 (ley 26.894), se encomienda al magistrado de primera instancia evaluar las alternativas propuestas por la Fiscal General a fs. 1092 a fin de encontrar una rápida solución a la cuestión planteada, preservando el derecho de todas las partes involucradas en el conflicto.

5. Por lo expuesto, y demás fundamentos que -en lo pertinente- fueron brindados en el dictamen de fs. 1081 y sig., se resuelve: a) rechazar el recurso

Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional

planteado por La Poma S.A; con costas en el orden causado, atento las particularidades de la cuestión debatida; b) suspender el remate del inmueble que concierne a este incidente hasta tanto se concluya con la determinación y el demarcado de las tierras cuya propiedad comunitaria se invoca; c) encomendar al magistrado de grado evaluar las alternativas propuestas por la Fiscal General a fs. 1092.

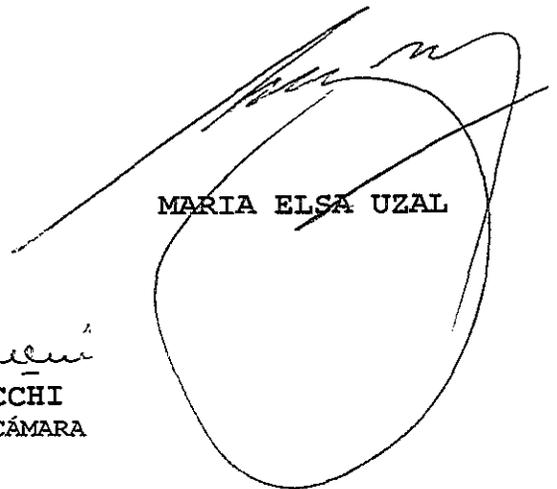
Notifíquese a la Fiscal General en su público despacho, comuníquese (cfr. Acordada C.S.J.N. N° 15/13) y devuélvase sin más trámite, encomendándose al juez de la primera instancia las diligencias ulteriores y las notificaciones pertinentes (Cpr. 36:1).



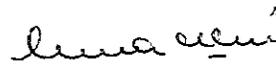
ÁNGEL O. SALA



HERNÁN MONCLÁ



MARIA ELSA UZAL



MARCELA L. MACCHI
PROSECRETARIA DE CÁMARA

5 copias.
Gen. Expte. Adm. Int.
Nº 255/340/08
Gen. Ag. Nº 26962/06
(38 copias)

06 ABR 2018