



# UAI

**Universidad Abierta Interamericana**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS**

**Especialización en Sindicatura Concursal**

**Trabajo Final**

Liquidación de Bienes en la Quiebra. Venta Singular en  
Subasta Pública.

**Alumna:** C.P. Teresa Haydeé Coronel

**Tutor:** Dr. Luis María Ghiglione

**Título:** Especialista en Sindicatura Concursal

**Febrero 2019**

<b>Índice</b>	<b>Página</b>
<b>Introducción</b> .....	<b>3</b>
<b>I. La realización de los bienes</b> .....	<b>4</b>
<b>II. Administración y enajenación</b> .....	<b>6</b>
<b>II.A. Enajenación de la empresa como unidad</b> .....	<b>7</b>
<b>II.B. Tasación</b> .....	<b>11</b>
<b>II.C. Venta singular mediante subasta</b> .....	<b>11</b>
<b>II.C.1 Rendición de cuentas de la subasta por parte del Martillero</b> .....	<b>13</b>
<b>III. El Inventario</b> .....	<b>13</b>
<b>IV. Funciones del juez y facultades y deberes del síndico</b> .....	<b>15</b>
<b>IV.A. Funciones del juez sobre la realización de los bienes en la quiebra</b> .....	<b>15</b>
<b>IV.B. Facultades y deberes del síndico</b> .....	<b>15</b>
<b>V. El patrimonio del fallido</b> .....	<b>16</b>
<b>V.A. Identificación del patrimonio en la quiebra pedida por el acreedor</b> .....	<b>16</b>
<b>V.B. Identificación del patrimonio en la quiebra pedida por el deudor</b> .....	<b>17</b>
<b>V.C. Identificación del patrimonio del fallido en la quiebra indirecta</b> .....	<b>18</b>
<b>VI. Investigación de la situación patrimonial del fallido</b> .....	<b>18</b>
<b>VI.A. Inexistencia de los registros contables</b> .....	<b>19</b>
<b>VII. Incautación de los bienes</b> .....	<b>21</b>
<b>VII.A. Bienes comprendidos en el desapoderamiento</b> .....	<b>23</b>
<b>VII.B. Bienes excluidos en el desapoderamiento</b> .....	<b>24</b>
<b>VII.C. Administración y disposición de los bienes</b> .....	<b>24</b>
<b>VII.D. Incautación de los libros y documentos</b> .....	<b>24</b>
<b>VIII. La realización de los bienes perecederos en la quiebra</b> .....	<b>25</b>
<b>IX. Conclusión</b> .....	<b>26</b>
<b>Anexo I – MODELO OFICIO SOBRE INFORME DE TITULARIDAD DE BIENES INMUEBLES</b> .....	<b>28</b>
<b>Anexo II – MODELO OFICIO REQUIRIENDO INFORME SOBRE BIENES A NOMBRE DEL FALLIDO</b> .....	<b>29</b>

<b>Anexo III – MODELO OFICIO REQUIRIENDO INFORME DE DOMINIO, GRAVAMENES Y RESTRICCIONES .....</b>	<b>30</b>
<b>Anexo IV – MODELO OFICIO REQUIRIENDO INFORME DE DEUDAS FISCALES .....</b>	<b>31</b>
<b>Anexo V – MODELO MANDAMIENTO DE CONSTATAACION, INVENTARIO, SECUESTRO, EMBARGO Y CLAUSURA.....</b>	<b>32</b>
<b>Anexo VI – MODELO DE ESCRITO PETICIONANDO LA FORMACION DEL INCIDENTE DE REALIZACION DE BIENES .....</b>	<b>33</b>
<b>Anexo VII – DETALLE DEL PRODUCIDO DE LOS BIENES REALIZADOS.....</b>	<b>35</b>
<b>Anexo VIII – MODELO DE ESCRITO SOLICITANDO LA VENTA DE PRODUCTOS PERECEDEROS.....</b>	<b>36</b>
<b>Anexo IX – MODELO DE PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARA LA VENTA.....</b>	<b>37</b>
<b>Bibliografía.....</b>	<b>41</b>

## **Introducción**

La presente tesina se centra en la etapa de liquidación de bienes en la quiebra, regulada en la sección I del capítulo VI del título III, que se extiende entre los artículos 203 y 217 de la LCQ.

Decretada la quiebra y aceptado el cargo por el síndico, comienza a computarse el plazo en que debe procederse a efectivizar la realización de los bienes.

El síndico, en primer lugar, debe determinar cuál es la masa activa, es decir cuáles son los bienes sujetos a desapoderamiento que deben ser realizados para distribuir el producido entre los acreedores que conforman la masa pasiva.

Una vez definidos cuáles son esos bienes, se procederá a su realización de la forma que la ley y la sentencia de quiebra establece.

## **I. La realización de los bienes**

En el proceso de realización de los bienes del fallido, existen distintas etapas para convertir en efectivo el conjunto de bienes que conforman la masa activa. Ese proceso tiene como fecha de inicio, aquella en la que el juez competente dicta la sentencia de quiebra, según el art. 88 de la LCQ.

En la sentencia de quiebra, se fijan determinadas medidas que la ley se encarga de detallar en forma imperativa, dentro de las cuales encontramos algunas que tienen como intención mantener el patrimonio del fallido protegido contra maniobras que puedan disminuirlo.

El art. 88 determina el contenido específico de la parte resolutive de la sentencia de quiebra, des esta forma la sentencia que declare la quiebra debe contener la individualización del fallido y, en caso de sociedad, la de los socios ilimitadamente responsables, según inc. 1 del artículo mencionado.

Mediante el inc. 2 del art. 88 de la LCQ, la norma obliga al magistrado a ordenar la anotación de la inhibición general de bienes ante los registros correspondientes, entre los que se cuentan:

- El Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal y de la Provincia de Buenos Aires.
- El Registro de la Propiedad Automotor de la Capital Federal y de la Provincia de Buenos Aires.
- El Registro Nacional de Buques.
- El Registro Nacional de Aeronaves.
- El Registro de la Propiedad Industrial.
- El Registro de Créditos Prendarios.
- El Registro de Marcas y Patentes.

La inhibición general para administrar y disponer de sus bienes es una medida de cautelar, establecida en el art. 228 del CPCCN, y decretada por el juez en la sentencia de quiebra, conforme el inc 2 del art 88. Esta media crea un obstáculo a la disposición de los bienes desapoderados, impidiendo al fallido transferirlos, modificarlos, venderlos o gravarlos, en todos los casos que cuenten con una forma específica de registración.

Para Lino E. Palacio, la inhibición constituye una medida cautelar que se traduce en la interdicción de vender o gravar cualquier inmueble del que el deudor pueda ser

propietario en el momento de anotarse la medida o que adquiriera en lo sucesivo, pues los escribanos no pueden, sin orden judicial, otorgar escrituras traslativas de dominio o de constitución de derechos reales cuando surge del certificado expedido por el Registro de la Propiedad que existe anotada una inhibición respecto del titular del dominio<sup>1</sup>.

Eduardo B. Ciampi establece: *“Para que no desaparezcan el resto de los bienes (los no registrables), obliga al quebrado y a los terceros para que entreguen al síndico los bienes de aquél. Para permitirle al titular del órgano concursal, las tareas investigativas de la verdadera situación patrimonial del fallido, el juez ordenará a éste la entrega en un plazo de 24 horas, los libros de comercio y demás documentación relacionada con la contabilidad. Asimismo, y dentro del marco de protección de los terceros, dispone la prohibición de hacer pagos al fallido, so pena de ser ineficaces”*<sup>2</sup>.

Adolfo Rouillon, expresa: *“El propósito de la quiebra es la satisfacción de los créditos de los acreedores del fallido, para lo cual es menester liquidar los bienes sujetos a desapoderamiento (art. 107 y ss., LCQ) y distribuir el producto entre aquellos...”*<sup>3</sup>.

La realización de los bienes se ordena en la misma sentencia de quiebra según el inc. 9 del art. 88 de la LCQ), y debe comenzar de inmediato al dictado de ésta.

Hector O. Chomer y Jorge S. Sicoli, enuncian: *“La perentoriedad del proceso de realización encuentra pues su previsión en lo dispuesto por el art. 203, en cuanto dispone que la liquidación de bienes debe comenzar de inmediato, salvo que se haya interpuesto recurso de reposición en los términos del art. 90; fijando para ello el art. 217, un plazo de 4 meses, corrientes desde la fecha de la quiebra firme”*.

Posteriormente, el juez debe ordenar la realización de todos los bienes del deudor y la designación de quién efectuará las enajenaciones. Previo a ello, se debe realizar un inventario, inc. 10 del art. 88 de la LCQ, para lo cual la ley indica un plazo perentorio de treinta días hábiles, conforme al art. 273, inc. 2º de la LCQ.

Finalmente, el juez fijará la fecha de la audiencia para el sorteo del síndico, funcionario concursal, art. 251 de la LCQ que a partir de su aceptación, deberá cumplir

---

1 Palacio, Lino E.; Manual de Derecho Procesal Civil, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 6º ed., pág. 319.

2 Ciampi, Eduardo B.: “El Síndico y la realización de los bienes en la Quiebra” – Editorial Osmar D. Buyatti, pág. 14.

3 REGIMEN DE CONCURSOS Y QUIEBRAS – Ley 24.522 – 17º edición actualizada y ampliada. Ed. ASTREA, pág. 346.

con determinados deberes para lograr la liquidación del patrimonio del fallido, para su posterior distribución entre sus acreedores.

## **II. Administración y Enajenación**

El órgano concursal es responsable de la administración y liquidación de los bienes por imperio de la legitimación que le otorga el art. 109 de la LCQ, pero la tarea concreta de vender, rematar o de cualquier forma enajenarlos debe recaer en funcionarios específicos, ya sean martilleros, instituciones, agentes de bolsa, etc.

El art. 88 inc. 9 de la LCQ ordena que en la sentencia de quiebra debe designarse al enajenador, de conformidad a lo reglado en el art. 261 que establece que la tarea de realización de los activos de la quiebra puede recaer en martilleros, bancos comerciales o de inversión, intermediarios profesionales en la enajenación de empresas, o cualquier otro experto o entidad especializada.

Considerando que el art. 203 de la ley concursal establece que la realización de los bienes se hace por el síndico, se entiende que es deber de este funcionario emitir opinión respecto de las formas de realización más convenientes para los acreedores.

Se deberá tener en cuenta el activo a realizar y la vía de enajenación (la que puede ser, enajenación de la empresa por licitación - art. 205, LCQ -, venta singular mediante subasta - art. 208, LCQ -, etc.).

Posteriormente, el juez deberá designar los encargados de realizar los bienes, debiéndose considerar que, si bien en el expediente puede obrar detalle de los bienes incautados al fallido, no se tiene la certeza si ellos son los únicos, como del estado en que los mismos se encuentran; información que si se tendrá cuando se lleve a cabo el inventario de los bienes.

No obstante, el carácter de orden público de la ley concursal, se entiende que el juez debe disponer en el auto de venta, que el comprador se hará cargo de la comisión.

## II.A. Enajenación de la empresa como unidad

Francisco Alberti realiza la siguiente diferenciación de empresa y establecimiento: *“la empresa, como unidad disponible, comprende la hacienda comercial del fallido, la cual podrá componerse de uno o varios establecimientos, sus bienes, ya sean materiales o inmateriales lo que importará la transmisión de una universalidad de hecho en la cual indispensablemente deberá transmitirse el dominio de cada uno de los bienes. En cambio el establecimiento es una unidad productiva, organizada, que conformará la empresa, el cual estará compuesto por el inmueble, las instalaciones y los bienes que se utilicen a su servicio”*<sup>4</sup>.

El inciso a del art. 204 de la LCQ establece que la enajenación de la empresa podrá hacerse como unidad, modalidad que se utilizará primordialmente cuando la empresa se encuentre en marcha y se decida la continuación de la explotación de la empresa fallida o podrá ser la enajenación del conjunto de bienes que componen un establecimiento estando la empresa paralizada.

Tal forma de liquidación importa la de los bienes materiales e inmateriales procediéndose a la transferencia del activo falencial al adquirente.

Esta forma de enajenación se encuentra detalladamente prevista en la ley a través de diversas reglas aplicables. En realidad, se establece en el art. 205 de la LCQ un pequeño estatuto de la forma en que se liquidarán los bienes en la quiebra, pues no solamente será válido para la enajenación de la empresa o el conjunto de bienes de los establecimientos sino supletoriamente a cualquier otro tipo de liquidación.

Como primera medida el juez, si no lo hizo en la sentencia de quiebra, deberá proveer a la designación del enajenador, el cual siendo generalmente martillero será desinsaculado de la lista correspondiente, también podrán serlo bancos comerciales o de inversión, profesionales intermediarios en enajenación de empresas u otro experto o entidad especializada.

El enajenador, aceptado el cargo, como primera medida deberá realizar la tasación de la empresa o de los bienes del establecimiento, en función del valor probable de realización en el mercado.

---

<sup>4</sup> Francisco, ALBERTI, Edgardo M., "Concursos", Astrea, 1990, t. III, p. 600.

La práctica judicial indica que la venta por licitación generalmente es realizada por el síndico, por lo que no se designará enajenador sino que deberá nombrarse un tasador. En caso de que se haga por subasta la valuación estará a cargo del martillero.

De la tasación se dará vista al síndico, quien al contestarla deberá informar sobre los bienes gravados y su incidencia en el valor.

Finalmente, el juez será quien fijará el valor definitivo y ordenará la forma más conveniente para la enajenación de la empresa o establecimiento, la cual podrá hacerse por subasta o licitación, fijando en el mismo auto las condiciones de venta.

Especialmente cuando la enajenación se haga por licitación, el síndico con la colaboración del enajenador si se hubiere designado, deberá confeccionar el pliego de condiciones, el cual en definitiva deberá ser aprobado por el juez, en resolución fundada, dictada dentro de los veinte días de su presentación, para lo cual podrá requerir el asesoramiento de especialistas (bancos de inversión, consultoras u otras con calificaciones técnicas al respecto). Necesariamente, el pliego debe contener la base del precio, descripción sucinta de los bienes y las demás cuestiones que fuesen de interés.

En cuanto a la base propuesta, la misma no puede ser inferior a la tasación, podrán incluirse los créditos pendientes de realización lo que hará que se incremente prudencialmente la base.

El síndico deberá informar especialmente sobre el valor de los créditos privilegiados y el acreedor omitido podrá pedir su inclusión dentro de los diez días de la primera publicación de edictos, si no lo hiciese su preferencia será relegada con respecto a los créditos informados y podrá hacerse efectiva hasta el producido líquido de la enajenación.

Como explica Rouillon<sup>5</sup> se establece así una suerte de base no inferior a la suma de los créditos con privilegio especial, debajo de la cual no puede enajenarse la empresa o el establecimiento, y si esa suma se obtiene, a ella se traslada el ejercicio de dichos derechos, produciéndose la subrogación real a que se refiere el art. 245 LCQ.

La enajenación deberá ser publicitada por edictos por el término de dos días en el Boletín Oficial y en otro diario de gran circulación de la jurisdicción donde se va a llevar a cabo la liquidación. Cuando la importancia de lo que se va a enajenar lo requiera el juez podrá ordenar publicidad adicional para lograr una mayor cantidad de

---

<sup>5</sup> ROUILLON, Adolfo A. N., "Régimen de Concursos y Quiebras", Astrea, 11ª ed., 2002, p. 298.

oferentes. Los edictos deben indicar sucintamente ubicación y destino del establecimiento, base de venta y demás condiciones de venta. Además, debe expresar el plazo en que se puedan acompañar ofertas en sobre cerrado conforme el art. 212 segundo párrafo LCQ y el día y hora de su apertura.

Las ofertas deberán presentarse en sobre cerrado conteniendo nombre, domicilio real y constituido, profesión, edad y estado civil, en caso de tratarse de sociedades deberá acompañarse copia del contrato social y de la documentación que acredite la personería del firmante. Debe contenerse la perfecta expresión del precio ofrecido, acompañándose una garantía de mantenimiento de oferta equivalente al diez por ciento del precio ofrecido, la que deberá hacerse en efectivo, títulos públicos o fianza bancaria exigible a primera demanda. Tal solución es la incorporación de las conocidas garantías abstractas o a primera demanda, lo que hace que los términos de la licitación sean inamovibles.

La apertura de los sobres se hará en la fecha y hora fijadas. La efectuará el juez en presencia del síndico, oferentes y los acreedores que concurran. Cada oferta será suscripta por el actuario del Juzgado, para su individualización, debiéndose labrar acta. En caso de empate en el precio ofrecido el juez podrá llamar en el mismo acto a un mejoramiento de oferta, el cual podrá hacerse en la misma audiencia si los oferentes estuviesen presentes. Como ya adelantamos la venta de la empresa o establecimiento o mejor dicho la primera apertura de sobres debe hacerse dentro de los cuatro meses de la sentencia de quiebra o desde que ella quedó firme si fue recurrida, pudiendo el juez ampliar dicho plazo por el término de treinta días y por única vez. Quedarán fuera del plazo, el perfeccionamiento de la venta y la posible segunda licitación o subasta, por lo que en estos casos la liquidación de la empresa o establecimiento superará el término del art. 217 LCQ.

La adjudicación se hará al mejor postor, es decir a quien ofrezca el mejor precio o precio más alto. El juez dictará una resolución de adjudicación la cual deberá ser notificada por cédula al adquirente y en caso de que la misma se adopte en la audiencia de apertura de ofertas y el adquirente estuviere presente quedará notificado en dicho acto.

Como condición de venta, la misma debe ser al contado. La venta al contado se ha fundado en el hecho de que el financiamiento para la adquisición deberán hacerlo entidades especializadas para ello, es decir los bancos y no debe ser trasladado a los

acreedores a través de una cancelación del precio a plazo. La previsión legal de venta al contado ha sido igualmente criticada entendiéndose que ello dificultaba la enajenación, pues implica el movimiento de grandes sumas de dinero.

En tal sentido el precio debe ser pagado íntegramente antes de la toma de posesión, lo que no podrá exceder de veinte días de notificada la resolución que apruebe la adjudicación. Depositado el saldo de precio en el banco oficial a la orden del juzgado y acompañada la boleta de depósito al expediente, el juez ordenará las inscripciones correspondientes (art. 587 CPCCN) y otorgará la posesión al adquirente librándose el correspondiente mandamiento, quedando así perfeccionada la venta. No depositado el saldo de precio oportunamente, el oferente perderá su derecho y la garantía de mantenimiento de oferta y se procederá a adjudicar a la segunda oferta, siempre que ésta supere la base.

Si fracasa la enajenación por falta de ofertas, falta de pago, el juez deberá convocar una segunda licitación o subasta la que se llevará a cabo sin base. El hecho de que la enajenación salga sin base no quita que deba fijarse la participación que tendrán sobre el precio los acreedores privilegiados, pues al liquidarse sin base y en conjunto la empresa o el establecimiento debe especificarse sobre qué proporción del precio obtenido procederá la subrogación real de tales preferencias (art. 245 LCQ), lo que implica que existe la posibilidad de que la realización en segunda licitación se haga por un precio inferior a los créditos privilegiados. Para ello el segundo párrafo del art. 206 LCQ prevé que el síndico deberá presentar un informe sobre la participación que tienen los bienes asiento de privilegios especiales sobre el valor probable de realización de la empresa o establecimiento en condiciones de mercado o sobre el precio obtenido. La aprobación del informe se hará previa tramitación de un incidente autónomo que regula la norma. En tal sentido se prevé que de dicho informe se correrá vista a los interesados por cinco días, quienes podrán observar o impugnar el informe del síndico, con la posibilidad de ofrecer la prueba que crean conveniente (documental, informativa, pericial) a fin de acreditar el valor de los bienes asiento del privilegio especial. Luego el juez resolverá fijando la participación de los bienes sobre el valor total o precio obtenido, resolución que será apelable con un efecto suspensivo relativo pues nunca afectará la adjudicación ni la entrega de los bienes vendidos.

También el juez ante el fracaso podrá ordenar otra modalidad de liquidación, que sería lo más adecuado, debiendo primar la subasta judicial de los bienes en forma individual. Ello, principalmente cuando existiesen acreedores con privilegios especiales

sobre ellos, los cuales quizás en la segunda licitación, si no se aplica la venta separada del art. 207 LCQ, vean intensamente perjudicados sus derechos.

## **II.B. Tasación**

La enajenación de la empresa en marcha o de alguno de sus establecimientos requiere como primer paso, previo a la enajenación, la tasación de su valor probable de realización en el mercado. Este primer paso de la tasación está a cargo del enajenador (art. 261 de la LCQ), el que en la mayoría de los casos será el martillero designado para la subasta.

La norma establece como punto de referencia el valor probable de realización en el mercado.

Asimismo, la norma establece que se debe correr vista al síndico con el objeto de que éste controle la tasación realizada.

Fassi y Gerbhardt<sup>6</sup> puntualizan que se debe hacer la tasación de todos los bienes que componen la empresa fallida, individualizándose especialmente los valores de aquellos elementos constitutivos que pudieran enajenarse separadamente.

La labor pericial, presentación de valuación y trámite de su aprobación, deben ajustarse al procedimiento establecido por el juez y por los códigos respectivos.

De lo dicho se sigue que la enajenación debe ser hecha, en primera instancia, con base y que ésta no puede ser inferior a la tasación, ni al importe que surja de la sumatoria de los créditos afectados con hipoteca, prenda o privilegio especial, tal como lo manda el art. 206 de la LCQ.

## **II.C. Venta singular mediante subasta**

La venta singular es la que se lleva a cabo individualmente de cada uno de los bienes desapoderados. Tal liquidación se hace a través de la subasta pública, al mejor postor, por lo que la llevará a cabo un martillero, quien únicamente percibirá comisión del comprador (art. 261 LCQ).

---

<sup>6</sup> Santiago C. Fassi y Marcelo Gebhardt; Concursos y quiebras; Astrea; 6° ed., pág 620.

Tal forma de enajenación, la prevé el art. 208 LCQ la cual se hará sin tasación, sin base y se publicará, en caso de muebles por edictos durante dos a cinco días y si fuesen inmuebles de cinco a diez días, teniendo el juez si lo cree conveniente la posibilidad de ordenar publicidad complementaria. Es criticable la venta singular sin base cuando se trate de bienes inmuebles, los cuales podrán ser vendidos con la base que estipulan los códigos rituales tomada sobre la valuación fiscal de los mismos. Sin mayores esfuerzos ni pérdida de término podrá fijarse la base de la venta de tales bienes sin perjuicio de que el juez por resolución fundada podrá ordenar la venta sin base cuando lo crea conveniente a favor de la liquidación de los bienes. En tal sentido se sostuvo que respecto de la venta de bienes inmuebles podrá aplicarse supletoriamente la norma del art. 205 LCQ o los códigos locales, para proceder a la tasación y fijación de base en las dos terceras partes de aquella valuación (art. 578 CPCCN)<sup>7</sup>.

El art. 212 en su primer párrafo de la LCQ autoriza la presentación de ofertas bajo sobre para el caso de subasta pública en la venta singular, las cuales deberán acompañarse al juzgado de la quiebra dos días antes de la fecha fijada para la subasta, las cuales serán entregadas el día anterior al martillero por parte del secretario y bajo recibido. En el acto de la subasta, el martillero deberá abrirlas al iniciar el remate y la puja en la subasta se hará a partir de la oferta más alta.

En lo pertinente se aplicará el art. 205 de la LCQ y especialmente las normas procesales locales (art. 278 LCQ), por lo que se tendrá en cuenta lo legislado en los códigos rituales respecto al contenido de los edictos (arts. 566 y 567 CPCCN), lugar de la subasta (art. 577 CPCCN), pago de la seña (art. 566 CPCCN), compra en comisión (art. 571 CPCCN), pago del precio (art. 580 CPCCN), constitución de domicilio por el comprador (art. 579 CPCCN), rendición de cuentas del martillero (art. 564 CPCCN.), fracaso del remate (art. 585 CPCCN), entre otras previsiones.

---

<sup>7</sup> MORELLO, Augusto M., TESSONE, Alberto J., KAMINKER, Mario E., "Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación comentados y anotados", T. VIII Concursos, Ley 24.522, Editora Platense, Abeledo Perrot, 1998, p. 546.

### **II.C.1. Rendición de cuentas de la subasta por parte del Martillero**

Una vez llevada a cabo la subasta de los bienes, el martillero deberá rendir cuentas dentro de los tres días de realizado el acto.

En su escrito, el auxiliar explicará cómo se ha desarrollado el acto, acompañará los boletos suscriptos por los compradores, y toda la documentación relacionada con el mismo.

La narración que el martillero haga de la manera en que se ha desarrollado el acto de la subasta, es relevante si algún interesado impugna el mismo.

Del importe obtenido, depositará la seña sin deducción de suma alguna.

La comisión estará a cargo del comprador, y es de su propiedad, por ello no debe depositarla.

Del escrito que presenta el martillero, el juez, corre traslado al síndico, el que deberá ser mediante cédula, aplicable a la quiebra por la remisión que efectúa el art. 278 de la ley falencial.

La sindicatura debe proceder a contestar dentro del plazo de cinco días, sino se ha fijado uno menor (art. 273, inc. 1º LCQ).

El contralor del síndico está referido a los gastos que rindió el martillero, toda vez que ello está dentro de los deberes del funcionario en tutela de los acreedores, que en esta ejecución colectiva están por él representados.

En la medida que los gastos sean los ordinarios de cualquier subasta, y dentro de los límites razonables, no corresponde presentar oposición alguna.

### **III. El Inventario**

Con respecto al contenido del inventario, el inc. 10 del art. 88 de la LCQ expresa: “*la designación de un funcionario que realice el inventario correspondiente en el término de 30 (treinta) días, el cual comprenderá sólo rubros generales*”, el cual se puede relacionar con el art. 177 de la LCQ expresando la incautación, conservación y administración de los bienes.

La descripción e Inventario implica un detalle pormenorizado de cada uno de los bienes que se encuentran en el lugar donde se está practicando la diligencia.

El síndico deberá atenerse no sólo a lo que dispone el art. 88, ni a lo que el juez pueda ordenarle, sino dar acabado cumplimiento a lo expuesto por el inc. 2º del art. 177 de la LCQ.

No obstante lo expresado, el síndico deberá entregar los bienes imprescindibles para la subsistencia del deudor y su familia, así lo expresa el último párrafo del art. 177 de la LCQ, al disponer “Los bienes imprescindibles para la subsistencia del fallido y su familia deben ser entregados al deudor bajo recibo, previo inventario de los mismos”.

Respecto a la diligencia, generalmente se cumple en compañía de un oficial de justicia quien labra el acta pertinente, no obstante la tarea de describir los bienes es del síndico, con lo cual deberá tomar los siguientes recaudos:

- a) Escribir de manera legible el detalle de bienes, pudiendo utilizar como herramientas de trabajo una notebook.
- b) Dependiendo de la naturaleza de los bienes, el síndico puede pedir colaboración de un idóneo por ejemplo si son rodados, puede pedir la colaboración de un mecánico para que revise los mismos, ubique los números de identificación, de chasis y motor, además de opinar sobre el estado en que se encuentran.
- c) Llevar el inventario que obra en el expediente; recordar que esto será posible solamente si estamos frente a una quiebra indirecta. Pues si es directa y a pedido de acreedor, este seguramente no fue presentado. Y si es a petición del deudor, no obstante que el art. 86 le impone la carga al peticionante de acompañar un estado detallado del activo, eso no siempre se cumple, ya que el citado artículo establece que su omisión no obsta a la declaración de quiebra.
- d) Llevar los títulos de los rodados ya que esto facilitaría la identificación referida supra.
- e) Llevar de ser necesario, colaboradores, fajas de seguridad para colocar en los lugares que han de ser clausurados.
- f) Evaluar la posibilidad de llevar cerrajero.
- g) Llevar algunos candados con cadenas.
- h) Contemplar la posibilidad de contratar seguridad.

## **IV. Funciones del Juez y facultades y deberes del Síndico**

### **IV.A. Funciones del juez sobre la realización de los bienes en la quiebra**

El juez tiene la dirección del proceso conforme el art. 274 y decide el modo de realización en la forma más conveniente y según el orden preferente del art. 204, que establece *“La realización de los bienes debe hacerse en la forma más conveniente al concurso, dispuesta por el juez según este orden preferente:*

- a) Enajenación de la empresa, como unidad.*
- b) Enajenación en conjunto de los bienes que integren el establecimiento del fallido, en caso de no haberse continuado con la explotación de la empresa.*
- c) Enajenación singular de todos o parte de los bienes.*

*Cuando lo requiera el interés del concurso o circunstancias especiales, puede recurrirse en el mismo proceso a más de una de las formas de realización”.*

### **IV.B. Facultades y deberes del Síndico**

La realización de los bienes del fallido se hace por el Síndico, lo que contempla las facultades y deberes del Síndico.

La función del Síndico en el proceso falencial, no es solamente realizar los bienes que existen a la fecha de la sentencia de quiebra, sino también recuperar en beneficio de la masa pasiva, aquellos bienes que han salido indebidamente del patrimonio del fallido, vía acciones de recomposición patrimonial previstas en los arts. 118 y 119, extensión de la quiebra art. 160 y 161, acciones de responsabilidad art. 173, de la Ley 24.522, como también las acciones de nulidad y pauliana que surgen del código civil.

Resulta necesario el contralor por parte del síndico, de los registros contables y toda la documentación respaldatoria. Decimos, que no imprescindible, porque no todos los fallidos han cumplido con el mandato legal de llevar debida registración de sus operaciones. Resulta muy importante entonces que el funcionario recurra a todos los medios de investigación a su alcance para obtener información, entre las cuales podemos destacar la solicitud de informes a los registros pertinentes, para detectar si el fallido ha sido titular registral de bienes muebles o inmuebles.

Eduardo B. Ciampi sugiere: “*al menos en el Departamento Judicial donde se encuentra radicado el concurso, previo pedido al juez de la quiebra, se libren oficios a los restantes juzgados para que informen sobre la existencia de juicios donde el fallido sea actor*”.<sup>8</sup>

## **V. El patrimonio del fallido**

Representa una universalidad, el conjunto de bienes constituidos por el activo y pasivo, los derechos de crédito y las obligaciones, susceptibles de la valoración económica, donde surge una relación jurídica por un sujeto que puede ser una persona natural o jurídica, pública o privada.

El patrimonio es el conjunto de bienes de una persona, en tanto que el patrimonio neto, concepto contable, sería la parte del activo que pertenece a su dueño luego de restados los pasivos hacia terceros.

La denominación bienes, comprende tanto a las cosas como a los objetos inmateriales susceptibles de valor. Aquéllas, pueden ser muebles o inmuebles por su naturaleza.

### **V.A. Identificación del patrimonio del fallido en la quiebra pedida por el acreedor**

Cuando la quiebra ha sido decretada a solicitud de un acreedor, el Art. 83 de la LCQ establece que el acreedor debió probar sumariamente su crédito, los hechos reveladores de la cesación de pagos, y que se cumplan los recaudos del art. 2º de la ley citada.

El juez puede disponer de oficio las medidas sumarias que estime pertinentes para tales fines y, tratándose de sociedad, para determinar si está registrada y, en su caso, quiénes son sus socios ilimitadamente responsables.

Por otra parte, el acreedor como interesado directo puede denunciar en su demanda los bienes que pueda poseer el deudor.

---

<sup>8</sup> Ciampi, Eduardo B.: “El Síndico y la realización de los bienes en la Quiebra” – Editorial Osmar D. Buyatti, pág. 20.

En cuanto al síndico, este deberá utilizar entre otros medios, los procedimientos de auditoría que resulten aplicables, para determinar con la mayor precisión posible, la conformación del patrimonio del fallido.

Una de las medidas para comprobar la existencia de bienes registrables consiste en la solicitud de los informes a los Registros pertinentes.

El síndico debe analizar los otros componentes del patrimonio falencial, como por ejemplo: cuentas a cobrar, mercaderías; inversiones, saldos en cuentas bancarias, instalaciones, bienes de uso, etc.

El fallido debe llevar la contabilidad en legal forma, porque de ser así, los registros servirán de guía para la preparación del programa de auditoría.

El Síndico deberá identificar la calidad y cantidad de bienes que deberán ser liquidados, por medio de procedimientos de auditoría.

El Síndico puede solicitarle al juez que cite al fallido para dar frente a él y al funcionario concursal las explicaciones sobre su situación patrimonial, según el Art. 102 de la LCQ, que establece: “*El fallido y sus representantes y los administradores de la sociedad, en su caso, están obligados a prestar toda colaboración que el juez o el síndico le requieran para el esclarecimiento de la situación y la determinación de los créditos*”.

## **V.B. Identificación del patrimonio del fallido en la quiebra pedida por el deudor**

La ley le impone al deudor, la obligación de poner todos sus bienes a disposición del juzgado en forma apta para que los funcionarios del concurso puedan tomar inmediata y segura posición de los mismos. En caso de sociedades, las disposiciones establecidas, se aplican a los socios *ilimitadamente responsables* que hayan decidido o suscriban la petición de quiebra, ello sin perjuicio de que el juez intime a los restantes (los que no la suscribieron) su cumplimiento luego de decretada la quiebra.

En la sentencia que declara la quiebra, el Juez intima al deudor a que cumpla en el caso de que no lo hubiera efectuado hasta entonces, los requisitos establecidos por el art. 86, los que establecen la obligación de acompañar: un estado detallado y valorado del activo y el pasivo (inc. 3° del art. 11 de la LCQ); copia de los balances u otros

estados contables (inc. 4° del art. 11 de la LCQ); y la nómica de los acreedores (inc. 5° del art. 11 de la LCQ). Asimismo, el deudor debe poner a disposición los libros de comercio.

No siempre el fallido cumple con las intimaciones que el magistrado hace, y en este caso la sindicatura debe redoblar su esfuerzo para lograr información sobre cómo se encuentran conformados los bienes del fallido o la masa activa. Ante esta situación, le cabe al síndico la facultad de hacer citar al fallido conforme las previsiones del art. 102 de la LCQ.

El juez ordena al fallido y a los terceros que le entreguen al síndico los bienes de aquél (inc. 3° del art. 88 LCQ). Esta disposición, casi siempre se cumple mediante el diligenciamiento del mandamiento de incautación de los bienes y papeles del fallido (art. 177 LCQ); la que deberá hacerse en la forma más conveniente, de acuerdo con la naturaleza de los bienes.

### **V.C. Identificación del patrimonio del fallido en la quiebra indirecta**

Existe la posibilidad que el concurso finalice en una quiebra indirecta, y en este caso, adquieren trascendencia los bienes existentes a la fecha de resolución judicial que así lo resuelve. Es decir, los que ha declarado el deudor en su presentación en concurso, más los que pudo haber adquirido posteriormente.

También tendrá que considerarse que el juez pudo haber autorizado la venta de algún bien por imperio de lo dispuesto por el art. 16 de la LCQ.

## **VI. Investigación de la situación patrimonial del fallido**

El Síndico debe cumplir con lo dispuesto por el primer párrafo del art. 275 de la LCQ para la averiguación de la situación patrimonial del concursado.

Debe cumplir con los distintos procedimientos de auditoría que lo lleven a formarse la convicción de que los bienes que debe detallar en el informe del art. 39 inc. 2° de la ley citada, constituyen la universalidad del patrimonio del fallido.

Considerando que el informe general debe ser presentado conforme los plazos que el ordenamiento establece, es posible que el funcionario aún actuando

diligentemente, no tenga la contestación a todos los requerimientos que haya formulado para averiguar la situación patrimonial. Por ello, se sugiere que cuando dé cumplimiento al inciso 2° del art. 39 de la ley concursal, haga reserva de ampliar; haciendo saber al juez cuáles son las medidas adoptadas a ese efecto y que aún no han tenido respuesta.

Para la preparación de un programa de auditoría por parte del síndico concursal, el profesional deberá respetar la R.T. N° 7, deberá tener en cuenta que el tiempo en que debe realizar la tarea estará limitado a los plazos procesales que contiene la ley concursal y el objetivo será detectar los activos omitidos.

Previo a toda acción investigativa, el síndico debe cumplir con lo ordenado por el magistrado en la sentencia de quiebra, que entre otros mandatos algunos apuntan a la indisposición de los bienes por parte del fallido. Por ejemplo: debe confeccionar los oficios dirigidos a los registros de la propiedad pertinentes, para anotar la inhibición general para disponer y gravar bienes registrables que recaerá sobre el fallido. Como esta medida tiene vencimiento, antes de que se produzca el mismo, se deberá solicitar al juez se ordene librar nuevo oficio por lo menos dos meses antes de que expire el plazo de vigencia de la toma de razón.

Al mismo tiempo debe confeccionar y diligenciar el mandamiento de incautación e inventario de los bienes sujetos a desapoderamiento.

## **VI.A. Inexistencia de los Registros Contables**

La inexistencia de los registros contables hace recaer en el funcionario un obrar más que diligente.

Cuando la quiebra es decretada por el juez a pedido del acreedor, éste ha tenido la carga de demostrar sumariamente su crédito y los hechos reveladores del estado de cesación de pagos.

El acreedor en resguardo de su propio crédito puede aportar alguna información o documentación respecto de los bienes bajo su dominio, así como de aquellos sobre los cuales el fallido ha procedido a desprenderse dentro del período de sospecha (segundo párrafo, Art. 116 de la LCQ).

El período de Sospecha, es el tiempo que transcurre entre la fecha que se determine como iniciación de la cesación de pagos y la sentencia de quiebra.

Dentro de las primeras medidas investigativas, el síndico deberá solicitarle al magistrado (art. 275 inciso 3° LCQ), que ordene al fallido a presentar los títulos de propiedad de los bienes muebles registrables, inmuebles e intangibles (marcas, patentes, etc.), y que declare cuáles eran los existentes a la fecha del auto de quiebra.

El Síndico debe y puede solicitar al juez que se ordenen oficios dirigidos a distintos organismos que a continuación detallaremos:

- Al Registro Nacional de la Propiedad Automotor y de la Propiedad Inmueble, con jurisdicción territorial donde el fallido tenga su domicilio (ello no obsta que se solicite para otros), para que informe sobre los dominios de los cuáles haya sido titular el deudor, desde la fecha de inicio del período de sospecha conforme el art. 116 de la LCQ. Esta petición tiene como objetivo además de saber si a la fecha de quiebra el deudor era propietario de algún rodado, determinar si se encuentran alcanzado por las disposiciones de los arts. 118 y 119 de la LCQ. Con este último alcance, deberá el funcionario tener en cuenta el plazo de caducidad que prescribe el último párrafo in fine del art. 119 de la LCQ.
- Al Banco Central de la República Argentina a los efectos de que informe el nombre de las entidades y su domicilio, en las cuales el fallido mantenía (operaciones cualquiera sea su naturaleza): cuenta corriente, caja de ahorro, préstamos, depósito a plazo fijo, tarjeta de crédito, etc. Es probable que el insolvente haya tenido vinculación con alguna entidad financiera, ya que la operatoria comercial y el cumplimiento de las obligaciones impositivas, hicieron necesario contar con algunos de los servicios que prestan estas entidades.
- Cuando se tenga la información sobre las entidades y domicilio en las cuales el fallido mantenía operaciones, deberá dirigirse a las entidades financieras para que envíen al juzgado donde tramita la quiebra, copia de las últimas tres manifestaciones de bienes formuladas por el deudor. Asimismo, copia de la documentación suscripta por el fallido cuando contrató con el Banco sea cual fuere el tipo de operación.
- A la AFIP-DGI, para que remita copias de las declaraciones juradas presentadas por el contribuyente ahora fallido, por impuestos sometidos a su

contralor, por ejemplo declaraciones juradas del Impuesto sobre los Bienes Personales, a la ganancia mínima presunta, y a las ganancias.

- A la Dirección Provincial de Rentas, para que informe las partidas inmobiliarias, y los dominios de automotores y otras embarcaciones que se encuentren obligadas a tributar los impuestos pertinentes (inmobiliario, patente automotor, etc.). También para que envíen copias de las declaraciones juradas del impuesto sobre los ingresos brutos de los últimos tres años.
- A los juzgados con competencia en lo civil y comercial que se encuentren en el Departamento Judicial donde está tramitando la quiebra, a los efectos de que informen los juicios donde el fallido es actor.

## **VII. Incautación de los bienes**

El primer párrafo del Art. 177 de la LCQ, establece: *“Inmediatamente de dictada la sentencia de quiebra se procede a la incautación de los bienes y papeles del fallido, a cuyo fin el juez designa al funcionario que estime pertinente, que puede ser un notario”*.

Si bien la norma dispone que el magistrado designará al funcionario que estime pertinente y que puede ser un notario, en la mayoría de los casos, es el síndico el encargado de cumplir con el mandato legal, el juez así lo hace saber en la sentencia de quiebra.

El instrumento donde se habilita al funcionario a tomar posesión de los bienes, es el mandamiento.

El Art. 177 de la LCQ expresa que la incautación debe realizarse en la forma más conveniente, de acuerdo con la naturaleza de los bienes y que puede consistir en:

*“1. La clausura del establecimiento del deudor, sus oficinas y demás lugares en que se hallen sus bienes y documentos”*.

El funcionario a cargo del órgano concursal debe previamente, tomar un prolijo inventario de todos los bienes, y retirar del lugar toda la documentación y registros contables – libro diario, inventarios y balances, actas de directorio, asamblea, registro de depósito de acciones y asistencia a asambleas; registros de accionistas; registros

laborales; legajos del personal; recibos de sueldos; boletos de compraventa de bienes registrables, escrituras, títulos de propiedad de automotores; listados de cuentas corrientes de clientes; de proveedores; etc.

De esta forma el órgano concursal podrá identificar los bienes sobre los cuales el fallido posee dominio.

Para cumplir con el implícito mandato de depositario legal de esos bienes, en el lugar debe permanecer una custodia (policial o privada), para lo cual el funcionario tiene el deber de arbitrar los medios para la conservación y administración de los bienes a su cargo, según art. 179 y art. 181 de la LCQ.

*“2. La entrega directa de los bienes al síndico, previa la descripción e inventario que se efectuará en tres ejemplares de los cuales uno se agrega a los autos, otro al legajo del art. 279 y el restante se entrega al síndico”.*

La Sindicatura podrá solicitar la colaboración de persona idónea para la toma del inventario. También, deberá el funcionario evaluar la conveniencia de contar con personal que colabore en la toma del inventario. Del mismo modo, de corresponder, resulta oficioso llevar copia del inventario de bienes que presentó el concursado en cumplimiento del inciso 3º del art. 11 de la LCQ.

*“3. La incautación de los bienes del deudor en poder de terceros, quienes pueden ser designados depositarios si fueran personas de notoria responsabilidad”.*

Puede suceder, que el fallido tenga bienes que en el momento de diligenciar el mandamiento mediante el cual el síndico tome posesión de los mismos, se encuentren en poder de terceros. Por tal motivo, es importante que al momento de confeccionar el mandamiento, se deje aclarado la posibilidad de acudir a otros domicilios que el declarado por el deudor, para proceder en consecuencia.

La ley establece finalmente, que las diligencias descriptas precedentemente, se extienden a los bienes de los socios ilimitadamente responsables, los que deberán ser mencionados en el auto que declara la quiebra.

En el caso de que el síndico no hubiese aceptado el cargo el art. 178 de la LCQ, establece: *“Si el síndico no hubiere aceptado el cargo, se realizan igualmente las diligencias previstas y se debe ordenar la vigilancia policial necesaria para la custodia”.*

El síndico debe adoptar y realizar las medidas necesarias para la conservación y administración de los bienes a su cargo (art. 179 LCQ). Entre ellas podemos mencionar la contratación de un seguro contra incendio por ejemplo para cubrir eventuales pérdidas en caso de producirse el siniestro.

El síndico deberá tomar las medidas que crea oportunas para la seguridad de los bienes, cuando ellos se encuentran depositados en locales que no ofrezcan garantías, para su conservación y custodia. Podrá contratar directamente en caso de urgencia (art. 185 LCQ) poniéndolo en conocimiento al juez; en los demás casos deberá pedir autorización judicial.

Con el fin de obtener frutos de los bienes desapoderados, el síndico puede convenir locación o cualquier otro contrato sobre bienes, siempre que no importen su disposición total o parcial, ni exceder los plazos previstos en el art. 205, sin perjuicio de lo dispuesto en los arts. 192 a 199. Se requiere en todos los casos, previa autorización del juez (art. 186 LCQ).

En la incautación el síndico toma efectivamente la tenencia de los bienes. El incautador generalmente será el síndico, acompañado por el oficial de justicia, pero el juez puede entender conveniente, por razones de urgencia o economía procesal, designar a otra persona. Si el síndico es designado para realizar la tarea, no se requiere aceptación expresa. Si fuese designada otra persona (martillero, escribano) deberá aceptar dicho mandato.

En cuanto a la duración de la incautación, esta perdurará mientras duren los efectos de la quiebra; esto es, hasta la rehabilitación del fallido (art. 234, LCQ). Y por ello, todos los frutos y derivados de los bienes incautados serán en beneficio de la masa falencial.

## **VII.A. Bienes comprendidos en el desapoderamiento**

El art. 107 de la LCQ determina que el desapoderamiento alcanza los bienes existentes a la fecha de la declaración de quiebra y a los que el fallido adquiriera hasta su rehabilitación.

## **VII.B. Bienes excluidos en el desapoderamiento**

El régimen de exclusiones tiene como fundamento preservar todo aquello que sea necesario para la vida digna del deudor y de su familia.

La LCQ expresa que los bienes imprescindibles para la subsistencia del fallido y su familia deben ser entregados al deudor bajo recibo, previo inventario de los mismos.

El síndico deberá practicar inventario de la totalidad de los bienes del fallido, y luego, bajo recibo entregar a este aquellos bienes que quedan excluidos del desapoderamiento. La ley concursal se refiere a ellos en el art. 108 de la LCQ.

## **VII.C. Administración y disposición de los bienes**

La LCQ en el art. 109 expresa que el síndico tiene la administración de los bienes y participa de su disposición en la medida fijada en esa ley.

El síndico es el funcionario que tiene a su cargo toda la labor de administración del patrimonio del fallido, tarea que comienza a partir de la declaración de la quiebra (arts. 109 y 177 LCQ) mediante su incautación, bajo inventario, debiendo tomar todas las medidas para su conservación.

La conservación del bien consiste en procurar que el mismo se mantenga en un estado razonable que permita su utilización o al menos su existencia. Implica adoptar medidas que impidan daños sobre dichos o que agraven su estado de subsistencia. Administrar, además de su mera mantención y conservación, importa procurar cierto rendimiento de un determinado activo u optimizarlo.

## **VII.D. Incautación de los libros y documentos**

El síndico debe proceder a la incautación de los libros de comercio y papeles del deudor, cerrando los blancos que hubiere y colocando, después de la última atestación, nota que exprese las hojas escritas que tenga, que debe firmar junto con el funcionario o notario interviniente, según art. 180 LCQ.

La incautación se debe realizar por la importancia que puedan tener los mismos a la hora de que el síndico investigue sobre la posesión de bienes por parte del fallido.

Debe comprender los libros llamados indispensables: Diario General, e Inventario y Balances, como así los demás que deban ser llevados conformes a disposiciones legales en vigencia. Entre ellos podemos mencionar; libro de IVA compras y ventas, Registro de acciones; libros de asistencia a asambleas, libro de actas de directorio, libro actas de asamblea; Registros de sueldos y jornales; entre otros. Lo mismo deberá hacerse con los registros auxiliares, como ser el libro bancos; libro caja; etc.

También es necesario para determinar los bienes del activo, hacerse de los listados de cuentas a cobrar.

En cuanto a la conservación de la documentación, si bien la ley no prevé quién debe mantener la misma, se entiende que como es el síndico quién la incauta, y debe compulsarla para cumplir con su cometido, en él recaería la carga. Esto trae aparejado una carga de trabajo mayor, ya que el funcionario a veces debe contar con un espacio extra para alojarla. Si a ello le agregamos, que el tiempo durante el cual debe conservarse es de diez años, conforme los dispone el art. 328 del Código Civil y Comercial, se le crea al síndico un problema que deberá resolver.

Existen al menos estas dos posibilidades: la primera que el síndico los conserve en su domicilio. La segunda, y menos probable, es que se alquile un lugar para su guarda.

En lo relativo a los registros de índole laboral, es posible entregar bajo recibo los libros a la Anses, con lo cual ésta se ocupará en su momento de acreditar los servicios de los empleados.-

### **VIII. La realización de los bienes percederos en la quiebra**

En el artículo 184 de la LCQ se faculta al síndico para pedir en cualquier estado de la causa la venta de los bienes percederos, de los que estén expuestos a una grave disminución del precio y de los que sean de conservación dispendiosa.

Se debe actuar con diligencia y no se debe permitir que los bienes comprendidos en el desapoderamiento, sufran una disminución de su valor o la imposibilidad de ser enajenados en el futuro.

La enajenación se debe hacer por cualquiera de las formas previstas en la Sección I del Capítulo VI de este título, pero si la urgencia del caso lo requiere el juez puede autorizar al síndico la venta de los bienes precederos en la forma más conveniente del concurso.

También se aplican estas disposiciones respecto de los bienes que sea necesario realizar para poder afrontar los gastos que demanden el trámite del juicio y las demás medidas previstas en esta ley.

La actuación del síndico al realizar los bienes está contribuyendo a conservar el valor patrimonial de los bienes para la masa activa.

## **IX. Conclusión**

La venta de los bienes del fallido constituye paso esencial y el fundamento del proceso de quiebra: resulta necesaria para que con su producido se pueda cancelar el pasivo verificado.

Existe una intención de la ley de no demorar la liquidación por ninguna circunstancia salvo las expresamente contempladas, pero muchas veces resulta exiguo habida cuenta de los trámites que se deben llevar a cabo para poner a los bienes en situación de ser vendidos.

En el caso en que se excediera el plazo fijado, deberán establecerse las razones que la han motivado.

Existen además determinados principios aplicados en la etapa liquidatoria, estos son:

- Principio de conservación: por el cual primero deberá evaluarse la posibilidad de continuar la explotación para la venta de la empresa en marcha.

Es preferible que se realice la enajenación intentando preservar la organización, es por eso que el referido art. 204 manda a que los bienes se realicen “en la forma más conveniente al concurso”, “según este orden preferente: a) enajenación de la empresa como unidad; b) enajenación en conjunto de los bienes que integren el establecimiento del fallido, en caso de no haberse continuado con la explotación de la empresa...” y deja relegado a un tercer lugar y para el caso de que no se pueda implementar la venta por alguna de las formas señaladas la “enajenación singular...”, autorizando al juez a

recurrir en el mismo proceso a más de una forma de realización cuando lo requiera e interés del concurso o circunstancias especiales.

- Principio de discrecionalidad judicial: Por el cual el juez será quien decida la forma de liquidación.

- Principio de publicidad: Indica que la enajenación debe hacerse primordialmente en forma pública y con la suficiente exteriorización.

- Principio de celeridad: Que impone que la liquidación se haga lo más rápido posible y finalmente y en relación a la forma específica a la forma de enajenación.

- Principio de prevalencia: Deberá aplicarse el principio de prevalencia del mayor precio, siendo adjudicatario aquel que ofrezca el precio más elevado y el de pago al contado no pudiendo realizarse el pago del precio a plazo.

La titularidad de los bienes no se altera con motivo de la quiebra; ella seguirá en cabeza del deudor hasta que quede perfeccionada su transferencia a favor del adquirente, pero como perdió su administración y la capacidad de disposición, es el juez quien debe disponer la venta, a través del dictado de una resolución judicial y debe al síndico, como consecuencia de ello, realizar todos los actos que viabilice esa decisión dotando al martillero o a la persona designada para la enajenación de los instrumentos necesarios para esa finalidad.

**Anexo I – MODELO OFICIO SOBRE INFORME DE TITULARIDAD DE BIENES INMUEBLES**

**OFICIO**

Buenos Aires, .....de .....de 2018

Señor:

Director del Registro de la Propiedad

Inmueble de .....

Dirijo a Usted el presente en los autos caratulados: “..... s/QUIEBRA”, con trámite por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo ..... N°..... del Departamento Judicial de .....a cargo del Dr. ....Secretaría N° ....., a cargo de la Dra. ...., a fin de poner en su conocimiento que se ha dispuesto librarle el presente para solicitarle informe los DOMINIOS que SE ENCUENTRAN O SE HAYAN ENCONTRADO A NOMBRE del FALLIDO, Sr. ...., DNI N° .....- La Resolución que ordena el presente en su parte dice: .....,...de Marzo de 2018. 5) Líbrese los oficios peticionados Fdo. .... JUEZ .....

El contador ....., y/o las personas que éstos indiquen se encuentran facultados para diligenciar el presente.

Saludo a Ud. muy atte.-

**Anexo II – MODELO OFICIO REQUIRIENDO INFORME SOBRE BIENES A NOMBRE DEL FALLIDO**

**OFICIO**

Buenos Aires, .....de .....de 2018

Señor:

Director del Registro de la Propiedad

Inmueble de .....

S/D

Dirijo a Usted el presente en los autos caratulados: “..... s/QUIEBRA S/INCIDENTE DE REALIZACION DE BIENES”, que tramita por ante el Juzgado en lo Civil y Comercial N° ..... a cargo del suscripto, se ha dispuesto librarle el presente a efectos de que sirva INFORMAR los bienes cuyo dominio se encuentran a nombre del FALLIDO, Sr.: .....D.N.I. N° ..... (En caso de tratarse de una persona ideal, deberá constar: razón social completa tal como figura en el contrato respectivo, N° de inscripción en el Registro Pertinente y fecha de la misma; domicilio). -La Resolución que ordena el presente dice: Bs. As. .... de ..... de ..... A los fines peticionados por la Sindicatura, líbrense los oficios del caso. Dr.:.....JUEZ .....

A sus efectos se transcribe el inciso 8° del art. 273 de la Ley 24.522. <<Todas las inscripciones y anotaciones registrables y de otro carácter que resulten imprescindibles para la profesión de la integridad del patrimonio del deudor; deben ser efectuadas sin necesidad de previo pago de aranceles, tasas y otros gastos, sin perjuicio de su oportuna consideración dentro de los créditos a que se refiere el art. 240. Igual norma se aplica a los informes necesarios para la determinación del activo o el pasivo>>.

El contador ....., el señor ..... y/o la persona que estos indiquen se encuentra facultado para diligenciar a Usted atentamente.

Saludo a Ud. muy atte.-

## **Anexo III – MODELO OFICIO REQUIRIENDO INFORME DE DOMINIO, GRAVAMENES Y RESTRICCIONES**

### **OFICIO**

Buenos Aires, .....de .....de 2018

Señor:

Director del Registro de la Propiedad

Inmueble de .....

S/D

Dirijo a Usted el presente en los autos caratulados: “..... s/QUIEBRA S/INCIDENTE DE REALIZACION DE BIENES”, que tramita por ante el Juzgado en lo Civil y Comercial N° ....., a cargo del suscripto, para que informe: las condiciones de dominio, gravámenes y restricciones del inmueble que responde al siguiente número de matrícula:....., ubicado en calle .....N° .....del partido de ....., Circ. .... Sección ....., Manzana ....., Parcela ..... - La Resolución que ordena el presente dice: Bs. As. .... de ..... de ..... A los fines de disponer la subasta de los bienes del fallido, deberá el síndico acompañar la documentación que prevé el art. 568 del CPC y conforme lo peticionado, líbrense los oficios del caso. Dr.: ..... – JUEZ .....

A sus efectos se transcribe el inciso 8° del art. 273 de la Ley 24.522. <<Todas las transcripciones y anotaciones registrables y de otro carácter que resulten imprescindibles para la producción de la integridad del patrimonio del deudor; deben ser efectuadas sin necesidad de previo pago de aranceles, tasas y otros gastos, sin perjuicio de su oportuna consideración dentro de los créditos a que se refiere el art. 240. Igual norma se aplica a los informes necesarios para la determinación del activo o el pasivo>>.

El contador ....., o el señor ..... y/o la persona que estos indiquen se encuentra facultado para diligencia el presente.

Saludo a Ud. muy atte.-

## Anexo IV – MODELO OFICIO REQUIRIENDO INFORME DE DEUDAS FISCALES

### OFICIO

Buenos Aires, .....de .....de 2018

Señor:

DIRECCION GENERAL DE RENTAS

S/D

Dirijo a Usted el presente en los autos caratulados: “..... s/QUIEBRA S/INCIDENTE DE REALIZACION DE BIENES”, que tramita por ante el Juzgado en lo Civil y Comercial N° ....., a cargo del suscripto, para que informe: la deuda en concepto de impuesto inmobiliario (discriminando capital e intereses) de las siguientes partidas: .....; ....., ubicado en calle ..... N° ..... del partido de ....., Circ. .... Sección ....., Manzana ....., Parcela .....-La Resolución que ordena el presente dice: Bs.as. .... de ..... de ..... A los fines de disponer la subasta de los bienes del fallido, deberá el síndico acompañar la documentación que prevé el art. 568 del CPC y conforme lo peticionado, líbrense los oficios del caso. Dr: .....- JUEZ.....

A sus efectos se transcribe el inciso 8° del art. 273 de la Ley 24.522. <<Todas las transcripciones y anotaciones registrables y de otro carácter que resulten imprescindibles para la producción de la integridad del patrimonio del deudor; deben ser efectuadas sin necesidad de previo pago de aranceles, tasas y otros gastos, sin perjuicio de su oportuna consideración dentro de los créditos a que se refiere el art. 240. Igual norma se aplica a los informes necesarios para la determinación del activo o el pasivo>>.

El contador ....., o el señor ..... y/o la persona que estos indiquen se encuentra facultado para diligencia el presente.

Saludo a Ud. muy atte.-

## **Anexo V – MODELO MANDAMIENTO DE CONSTATAACION, INVENTARIO, SECUESTRO, EMBARGO Y CLAUSURA**

El Señor ....., contador público, con DNI N° ....., en su carácter de Síndico, su colaborador autorizado el Sr. ....., el señor Martillero designado Sr. ....., acompañado por el Señor Oficial de Justicia que se designe de la Oficina de Mandamientos y Notificaciones Departamental se constituirán en el inmueble de la calle ..... de la localidad de ....., provincia de ....., y en cualquier otro que se denuncie en la diligencia, e ingresando a los mismos procederán a identificar plenamente a todos sus ocupantes, los que deberán dar acabada razón y cuenta de tal presencia en el inmueble. Seguidamente constatará el grado de seguridad y de cierre del inmueble, así como de la existencia de bienes, libros comerciales de registro contable o documentación de la fallida, la firma ....., procediendo asimismo a requerir se le exhiban los comprobantes del pago de impuestos, tasas, servicios de luz y teléfono y de corresponder, la habilitación municipal del local. Acto seguido, confeccionará POR TRIPLICADO inventario de todas las existencias de dicho inmueble, describiendo el actual estado de uso y conservación de aquellos bienes. A continuación de existir, procederá al secuestro de todos los libros de registro contable y de la documentación respaldatoria de la fallida, así como de las constancias o documentos que el funcionario considere de interés para la mejor dilucidación del proceso falencial de LA FALLIDA o que vinculare en forma directa o indirecta con la prueba de la titularidad del dominio o de la tenencia o posesión del inmueble de ....., o los que se denuncien, así como de los bienes en él contenidos. Cumplidos aquellos actos y probada las circunstancias de que el citado inmueble es ocupado o utilizado por la sociedad fallida, procederán a su clausura inmediata, con la fijación de las fajas de seguridad, dejando consigna policial en el mismo si fuere necesario, será requerida en la oportunidad previa de solicitarse el auxilio de la fuerza pública para el diligenciamiento del presente mandamiento, de todo lo cual se labrará la respectiva acta. También se faculta al síndico a tomar todas las medidas de seguridad que estime conveniente para salvaguardar los bienes de la fallida, entre las que se encuentra la contratación de un servicio de custodia privado. Se deja expresa constancia de que para la diligencia del presente el señor Síndico, su colaborador y el Oficial de Justicia, tienen las más amplias facultades para cumplir con su cometido, incluso las de solicitar el auxilio de la fuerza pública, allanar domicilios, violentar cerraduras y contratar los servicios de un cerrajero, si ello fuere necesario, debiendo retrotraer los inmuebles a las condiciones de seguridad en que los halló, así como el de requerir el mantenimiento de custodia policial en el inmueble antes mencionado. El presente mandamiento con HABILITACION DE DIAS Y HORAS INHABILES, y PRORROGA DE LA COMPETENCIA, se expide en los autos caratulados ..... s/QUIEBRA (Expte. N° .....) que tramita por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo civil y Comercial N° ..... A cargo del Dr. ....., Secretaría N° ..... A cargo del Dr. ....., - Dado, sellado y firmado en la Sala de mi público despacho, a los días del mes de agosto del año 2018.....Para su diligenciamiento pase a la Oficina de Mandamiento y Notificaciones del Departamento Judicial de ....., provincia de .....

## **Anexo VI – MODELO DE ESCRITO PETICIONANDO LA FORMACION DEL INCIDENTE DE REALIZACION DE BIENES**

### **SINDICO PETICIONA**

**SEÑOR JUEZ:**

....., contador público, inscripto bajo el T° ....., F° ..... del ....., síndico en los autos << ..... s/QUIEBRA <<con domicilio constituido en la calle ....., N° ....., inscripto en el impuesto a las ganancias, responsable inscripto en el Impuesto al Valor Agregado, inscripto en el Impuesto sobre los Ingresos Brutos, en todos los casos bajo la CUIT N° ....., me presento ante V.S. y respetuosamente digo:

**I)** Considerando el estado de las presentes actuaciones, vengo a solicitar a V.S. se forme el INCIDENTE DE REALIZACION DE BIENES DEL FALLIDO.

Previamente deberá procederse al desglose de las fojas donde obran; los títulos de propiedad de los bienes muebles e inmuebles; el detalle del activo y pasivo acompañado con la presentación en concurso (art. 11 inc. 3° LCQ); el mandamiento de constatación, incautación, toma de inventario y clausura.

Las fojas a desglosar con las que se detallan a continuación: Fs 16 a 27 inclusive; Fs 31 a 34 inclusive; Fs 57 a 59 inclusive; Fs 76 a 87 inclusive; Fs 174 a 175 inclusive; Fs 184 a 187 inclusive; Fs 234 a 237 inclusive; Fs 239 a 243 inclusive; Fs 246 a 250 inclusive; Fs 361 a 369 inclusive; Fs 537 a 538 inclusive.

**II)** A los efectos de determinar la existencia de otros bienes registrables, además de los que han sido secuestrados y figuran en el inventario que acompaña al mandamiento de constatación supra mencionado, solicito a V.S. se orden librar oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la ....., y al Registro Nacional de propiedad Automotor, en éste último caso para que circularizando a todas las seccionales a su cargo, informen sobre los bienes que figuran a nombre del fallido.

**III)** A los fines de no dilatar la etapa liquidativa, y conforme los plazos legales (art. 217 LCQ), solicito a V.S. que se designe el martillero que tendrá a cargo la subasta de los bienes desapoderados.

**IV)** Tratándose el presente un proceso regulado por los arts. 288 y 289 de la LCQ, y conforme las facultades que me otorga el art. 260, segundo párrafo de la ley

citada, sugiero para la realización de los bienes, la forma establecida por el inciso c)- del art. 204 de la LCQ.

Creo que es la forma de realización más conveniente al concurso, teniendo en cuenta que existen bienes de distinta naturaleza y que no todos estaban afectados a la explotación de la actividad del fallido. Además, no sería factible ninguna de las otras que prevé el citado artículo.

Para el caso de los bienes muebles (registrables y no registrables), aconsejo sean subastadas y al mejor postro (conf. Art. 208, primer párrafo in fine, LCQ).

En lo referente a los bienes inmuebles, advirtiendo que la valuación fiscal es muy baja, sugiero que el martillero designado, practique una prolija tasación de los mismos.

En cuando a la base, aconsejo que se apliquen las dos terceras partes de aquella. (conforme artículos 274 y 278 de la LCQ).

V) A los fines de cumplir con los recaudos de los arts. 558 inc. 4°, solicito a V.S. se ordenen los oficios a los registros pertinentes, para que informen sobre las condiciones de dominio de los bienes cuyos títulos obran a Fs .....- Su diligenciamiento estará a cargo del martillero designado (conf. art. 9, inc. B, de la Ley 20.266), lo que así solicito se ordene.

#### **VI) PETITORIO**

Por todo lo expuesto solicito a V.S.:

- a-) Se ordene realizar el incidente de realización de Bienes.
- b-) Se desglosen las fojas detalladas en el punto I-) precedente.
- c-) Se ordenen librar los oficios conforme lo peticionado en el punto II-) precedentemente.
- d-) Se designe al martillero que tendrá a su cargo la subasta.
- e-) Se resuelva sobre lo expuesto en el punto IV-) precedente.
- f-) Se ordenen los oficios mencionados en el punto V-) precedente y lo demás solicitado.

Proveer de conformidad

**SERA JUSTICIA**



## **Anexo VIII – MODELO DE ESCRITO SOLICITANDO LA VENTA DE PRODUCTOS PERECEDEROS**

### **SINDICO SOLICITA AUTORIZACION PARA LA VENTA DE PRODUCTOS PERECEDEROS**

**SEÑOR JUEZ:**

....., contador público, inscripto bajo el T° ....., F° ..... del ....., con domicilio constituido en calle .....N° ....., síndico en los autos .....S.A. S/INCIDENTE DE REALIZACION DE BIENES, me presento ante V.S. y respetuosamente digo:

**I-)** En el inventario realizado el ..../..../..... y que obra a fs. 350 de las presentes actuaciones en el rubro ....., se detallan diversos artículos que de no enajenarse rápidamente pueden perder su valor en una suma de importancia. Ello toda vez que se trata de productos que tienen fecha de vencimiento.

**II-)** En virtud a lo expresado en el punto anterior, este funcionario opina que se encuentran reunidos los recaudos previstos en el art. 184 de la ley concursal, por ello solicito autorización para la venta de los bienes detallados en el referido inventario, en forma directa (art. 213 de la LCQ).

#### **III-) PETITORIO**

a-) Se resuelva sobre el pedido de autorización de venta directa.

Proveer de conformidad

**SERA JUSTICIA**

## **Anexo IX – MODELO DE PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARA LA VENTA**

### **PLIEGO DE CONDICIONES DEL LLAMADO A LICITACION PUBLICA PARA LA VENTA DE LAS DOS PLANTAS DE SILOS EN AUTOS....S/INCIDENTE DE REALIZACION DE BIENES**

**ARTICULO 1º: Base.** Establécese como precio base para el presente llamado a licitación pública la suma de pesos un millón quinientos mil (\$ 1.500.000). A los fines impositivos se deja establecido que el precio base se encuentra compuesto de: a) Inmueble nomenclatura catastral: Circ. ...., Secc. ...., Manz. ...., parcela ....., Matrícula ..... Partido de .....(B): pesos doscientos veintico mil (\$ .....); b) Inmueble nomenclatura catastral: Circ. .... Secc. .... Manz. ...., Parcela ....., Matrícula ..... Partido de .....(B): pesos quinientos un millón ciento veinticinco mil (\$ .....); c) Muebles y útiles, aparatos y equipos según Inventario (no incluye IVA): pesos ciento cincuenta mil (\$ .....), siendo el IVA en este último caso a cargo del comprador.

**ARTICULO 2º: Forma de pago:** a) al contado. El precio deberá ser íntegramente pagado con anterioridad a la toma de posesión, la que no podrá exceder de veinte (20) días desde la notificación de la resolución. El Juzgado designará el Escribano que efectuará la escritura, la que se otorgará en el plazo máximo de SESENTA (60) DIAS. Todos los gastos, impuestos, tasas y honorarios de la escrituración, serán a cargo del comprador, como así también cualquier otro gasto originado por la transferencia.

**ARTICULO 3º:** El o los pagos relativos al presente llamado a licitación deberán efectuarse mediante depósito judicial en el Banco de la Provincia de Buenos Aires Sucursal Tribunales de ....., a la orden del Juzgado y como pertenecientes a los autos <<.....s/quiebra. Incidente de realización de bienes>>, o en su caso, en el lugar, oportunidad y de acuerdo a las modalidades que establezca el Juzgado.

**ARTICULO 4º: Bienes que se transfieren.** Esa operación incluye los bienes de titularidad de la fallida mencionaos en el artículo primero y cuyos demás datos – inclusive planos y fotografías- figuran agregados a las actuaciones, y los bienes muebles y útiles, aparatos y equipos que se detallan en el inventario efectuado a la fecha del desamparamiento, en el estado en que se encuentran.

**ARTICULO 5º: Ofertas de compra.** Los interesados presentarán su propuesta en la sede del Juzgado interviniente en sobre cerrado indicando en su exterior nombre y apellido o razón social, domicilio real, constituido, y la caratula del juicio; por triplicado, escritas a máquina, con todas sus fojas numeradas y rubricadas, y firmadas por quienes asuman la responsabilidad de la misma hasta el día .....a las ..... horas; para el caso que estos ejerzan la representación de sociedades o terceros, acreditarán su personería por medio de instrumento público. No se admitirá propuestas en comisión. Las enmiendas y raspaduras deberán ser salvadas por el proponente al pie de la

propuesta. Los sobres conteniendo las propuestas serán recibidos por el Actuario, quien dejará constancia en el expediente del día y hora de recepción de las mismas, hecho lo cual, los sobres serán depositados en la caja fuerte del Juzgado.

**ARTICULO 6º:** La mera presentación de la propuesta implica el pleno conocimiento y aceptación de este pliego de condiciones y las normas de aplicación supletoria, así como las resoluciones judiciales aclaratorias que pudieren dictarse.

**ARTICULO 7º:** No se admitirán las propuestas que se entreguen con posterioridad al día y hora fijados por el acto.

**ARTICULO 8º:** A todos los efectos de la operación, los proponentes deberán constituir domicilio dentro del radio del Juzgado.

**ARTICULO 9º:** Además de lo indicado en el artículo 5º del presente, la propuesta deberá contener: a) nombre, profesión, edad, estado civil y número del respectivo documento de identidad (adjuntará fotocopia legalizada del mismo) del presentante, si la propuesta fuera formulada por una persona de existencia ideal, se indicarán los datos de inscripción del contrato o estatutos constitutivos, o contrato social si ello correspondiere al tipo de empresa oferente (adjuntará fotocopia del instrumento debidamente legalizada); b) domicilio real o social y constituido del proponente; c) precio ofrecido por la adquisición en números y letras; d) deberá declarar y acreditar los números de inscripción para el pago de los impuestos de que resulte responsable y en los organismos previsionales a los que corresponda aportar, otorgándose un plazo máximo de cinco días desde la fecha de la notificación de la resolución que apruebe la adjudicación, para acreditar las aludidas inscripciones en el caso que se tratara de personas humanas o jurídicas que no la tuvieran a la fecha de presentación de la oferta; e) con la oferta deberá acompañar la garantía respectiva de acuerdo a lo previsto en el artículo 11º.

**ARTICULO 10º:** Los proponentes se obligarán a mantener sus ofertas por el término de cuarenta y cinco días como mínimo, a partir de la fecha de la apertura establecida.

**ARTICULO 11º:** El oferente deberá acompañar garantía de mantenimiento de oferta equivalente al cinco por ciento del precio ofrecido, en efectivo, en títulos públicos o fianza bancaria exigible a primera demanda, mediante depósito judicial en pesos de acuerdo a la paridad dólar -peso según tipo de cambio vendedor del Banco Nación, en el Banco de la Provincia de Buenos Aires- Delegación Tribunales de Mercedes (B), a la orden del Juzgado y como pertenecientes a estas actuaciones. En caso de resultar adjudicado a su favor el inmueble, tal depósito será tomado como pago a cuenta del precio final. Los depósitos de los oferentes no adjudicados serán restituido previa petición del mismo.

**ARTICULO 12º:** El día ..... de diciembre del año ..... a las ..... se procederá a la apertura de las propuestas presentadas, en presencia del Juez, Secretario y Síndico y todos los interesados concurrentes al acto.- Cada oferta, una vez abierta, deberá ser firmada de inmediato por el Secretario, a la vez que se labrará un acta que deberá contener: a) número de orden asignado a cada propuesta; b) monto de la misma, consignado en letra y números; c) nombre o razón social del oferente; d) observaciones

y/o impugnaciones que se practicaren en el acto de apertura. El acta deberá ser firmada por el Juez, Secretario, Síndico y por los asistentes que así lo deseen.

**ARTICULO 13º:** Si el día señalado para la apertura de las propuestas resultara no laborable, el acto tendrá lugar el día siguiente hábil a la misma hora y en el mismo lugar.

**ARTICULO 14º:** Serán rechazadas las propuestas que no observen los requisitos consignados para su presentación.

**ARTICULO 15º:** La propuesta podrá establecer mejores condiciones que las fijadas como base en cuanto al precio.

**ARTICULO 16º:** En el acto de apertura, se permitirá a los oferentes presentes mejorar la mejor oferta, de modo que se permitirá una puja entre ellos, finalizando la misma en el momento que no fuera mejorada la propuesta del mejor postor. El Juzgado resolverá dentro del plazo de diez días hábiles en relación a la adjudicación.

**ARTICULO 17º: Rescisión del contrato.** La adjudicación podrá rescindirse por el Juez a requerimiento del Síndico de la quiebra, en caso de incumplimiento del adjudicatario de la integración del saldo de precio.

**ARTICULO 18º:** En caso de producirse la rescisión del contrato el adjudicatario perderá en favor de la quiebra exclusivamente, el importe depositado como garantía de mantenimiento de la oferta, sin reclamo alguno en ese sentido. – Si ocurrido lo precedentemente, en una posterior enajenación, sea cuál fuere el mecanismo aplicado, se obtuviere un precio menor al que se comprometiera pagar el oferente rescindido, éste se hará cargo de la diferencia de precio que resultare en concepto indemnizatorio, sin reclamo alguno en ese sentido.

**ARTICULO 19º: Pago del saldo de oferta.** Dentro de los veinte (20) días a contar desde la resolución definitiva por la que se apruebe la adjudicación, el oferente debe pagar mediante depósito judicial, el saldo de la oferta total.

**ARTICULO 20º:** El Juez de la quiebra expedirá la documentación necesaria para la inscripción de la transferencia de dominio.

**ARTICULO 21:** Cumplido el depósito del saldo de precio de lo vendido el Juez dará posesión al comprador en presencia del síndico, circunstancia en que se labrará un acta verificándose los inventarios. – Si los inventarios no pudieren concluirse el día fijado para la toma de posesión, se proseguirá en los días subsiguientes labrándose acta a la finalización de cada día de tarea y una final de cierre.

**ARTICULO 22º: Rescisión y venta.** La adjudicación podrá rescindirse por el Juez a requerimiento del Síndico de la quiebra por las siguientes causas:

- a) Por incumplimiento de la adjudicación de las obligaciones asumidas a raíz de la operación y en tal sentido especialmente si incurriese en mora en el pago del saldo de oferta.
- b) Por concurso de acreedores o quiebra de la adjudicataria.

**ARTICULO 23:** En caso de incurrir el adjudicatario en cualquiera de las causales establecidas en el artículo precedente, serán de aplicación las disposiciones de la Ley 24.522, bajo cuyo régimen este llamado a licitación.

**ARTICULO 24: Normas generales.** Salvo lo específicamente determinado, todos los plazos de este pliego se han establecido en días hábiles, si el vencimiento de cualquiera de ellos ocurriera en día inhábil se considerará que el plazo vence el primer día hábil siguiente.

**ARTICULO 25º:** Este llamado a licitación pública se regirá por las normas de la Ley 24.522 y por el presente pliego de bases y condiciones. Son inapelables todas las resoluciones que dicte el Juzgado en relación a este llamado, en especial la que adjudique los bienes a quien efectúe, a consideración del titular del Juzgado, la mejor oferta.

## **Bibliografía**

Boquin, Gabriela F., Nissen, Ricardo A. y Vítolo, Daniel R. “Cuestiones Actuales y Controvertidas de Derecho Societario, Concursal y del Consumidor”. Ed. Fidas. Mar del Plata, 2017.

Cholvis, Francisco: “La función técnica del Síndico en las Convocatorias y Quiebras” – Selección Contable S.A. – 1943.

Chomer, Héctor O. y Sícoli, Jorge S: “Ley de concursos y quiebras” – Editorial La Ley – 2ª. Edición ampliada y actualizada.

Ciampi, Eduardo B.: “El Síndico y la realización de los bienes en la Quiebra” – Editorial Osmar D. Buyatti

Graziabile, Darío J.: “Tratado del Síndico Concursal”. Editorial Abeledo Perrot. Buenos Aires, 2008.

Fassi, Santiago y Gebhardt; Marcelo: “Concursos y Quiebras – Comentario exégetico de la ley 24.522” – Editorial Astrea – 6º edición.

Favier Dubois, Eduardo M. y D’Angelo, Armando, Práctica Concursal. Errepar, 2001.

Nedel, Oscar: “Gráfica Concursal – Ley de Concursos y Quiebras” – La Ley – 3a. Edición actualizada y ampliada – 2009.

Nedel, Oscar. “Informes de la Sindicatura en la Ley de Concursos y Quiebras”, Editorial Aplicación Tributaria S.A., Buenos Aires, 1era Edición, 2009.

Morello, Augusto M., Tessone, Alberto J., Kaminker, Mario E., "Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación comentados y anotados", T. VIII Concursos, Ley 24.522, Editora Platense, Abeledo Perrot, 1998.

Palacio, Lino E.; Manual de Derecho Procesal Civil, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 6º Edición.

Rivas, Héctor V.: “Modelos prácticos para martilleros públicos y corredores inmobiliarios” – Editorial Astrea - Bs. As. 1984.

Rodriguez, Raquel: “Actuación del Contador en la Justicia” – Aplicación Tributaria – 1º Edición 2007.

Rouillon, Adolfo A. N.: Régimen de Concursos y Quiebras” – ASTREA, 2002.