

Expediente: **865/22-I14**
Carátula: **ZEYGA S.R.L S/ QUIEBRA DIRECTA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4**
Tipo Actuación: **CONCURSAL - INTERLOCUTORIAS CON FD**
Fecha Depósito: **21/08/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - ZEIGA S.R.L., -FALLIDO/A
20222469695 - GOMEZ, JUAN ANDRES-SINDICO
20223367780 - COLOMBRES DE GUERINEAU, MARIA SOFIA-ACREEDOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la 2da. Nominación.

ACTUACIONES N°: 865/22-I14



H102346349464

San Miguel de Tucumán, 20 de agosto de 2026.

JUICIO: "ZEYGA S.R.L s/ QUIEBRA DIRECTA", P.P. MARÍA SOFIA COLOMBRES DE GUERINEAU - Expte. n° 865/22-I14

Y VISTOS: Para resolver el incidente de verificación de crédito propuesto.

ANTECEDENTES:

En fecha 08/05/2026 se presentó el letrado Hugo Mariano Danesi, en el carácter de apoderado de María Sofía Colombres de Guerineau, LC n° 5.276.122, e inició un incidente de verificación tardía de crédito en contra de la firma Zeyga SRL, CUIT n° 30-70237979-9 consistente en una obligación de hacer tendiente a obtener las escrituras traslativas de dominio de una unidad funcional ubicada en el piso 4, departamento "A" y dos cocheras del edificio de calle Muñecas n° 754 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, provincia de Tucumán identificado con el padrón inmobiliario n° 703.834 y matrícula registral N-49395/029.

Fundó su pretensión en que el 28/09/2007 su mandante celebró un contrato de permuta de inmuebles con la firma Zeyga SRL representada en dicho acto por Carlos Germán García Rusco y estando certificadas las firmas de los contratantes mediante Escribano Público Adscripto al Registro Notarial n° 30 de esta provincia, Esc. Pablo Colombres.

Señaló que a través de este contrato celebrado entre su poderdante y la demandada, esta última entregaba: "dos unidades en construcción bajo el régimen de propiedad horizontal, integrantes del edificio de propiedad de Zeyga SRL, ubicado en esta ciudad en calle Muñecas n° 754, una de ellas

destinada a vivienda identificada como CUARTO PISO FRENTE "A", con una superficie total, entre propias y comunes, de DOSCIENTOS VEINTISEIS metros cuadrados; y dos unidades destinadas a cochera, con una superficie total de DIECIOCHO metros cuadrados cada una, una ubicada en la planta baja y la otra en subsuelo" (cláusula primera).

Indicó que, por su parte, su mandante transfirió por igual título a la razón social accionada "un inmueble de su legítima propiedad, ubicado en la zona Norte de esa ciudad, departamento capital, sobre calle Laprida n° 775, entre calles Santa Fe y Marcos Paz" (cláusula segunda).

Aseveró que el 01/12/2010 las partes elevaron dicho instrumento privado a Escritura Pública acompañando, a tal fin, copia certificada de la Escritura Pública n° 557. Añadió que por medio de esta Escritura su mandante desafectó el inmueble del régimen del bien de familia y lo transfirió a favor de la quebrada.

Relató que en la Escritura Pública mencionada se dejó asentado que la escritura traslativa de dominio de las unidades en propiedad horizontal prometidas a favor de la Sra. María Sofía Colombres de Guerineau serían otorgada por Zeyga SRL dentro del plazo de veinticuatro (24) meses a contar de la fecha de la presente escritura (cláusula segunda). Agregó que las partes estimaron el valor de la permuta en \$400.000, no existiendo a juicio de aquella ninguna diferencia de valores entre los bienes permutados (cláusula tercera).

Apuntó que está acreditado a través de la Escritura Pública n° 557 el cumplimiento de las obligaciones a cargo de su mandante, esta es, la transferencia del inmueble de su propiedad a la razón social demandada. Manifestó que el instrumento está agregado en copia certificada por Escribano Público en la causa caratulada: "Colombres de Guerineau María Sofía c/ Zeyga SRL y otro s/ Cobro de dólares. Expte. n° 3014/15" que tramita ante el Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la VIII° Nominación de este Centro Judicial.

Señaló que la firma Zeyga SRL no cumplió con la obligación a su cargo de otorgar la escritura traslativa de dominio en el plazo de veinticuatro meses estipulado, razón por la cual su mandante se vio obligada a iniciar un proceso judicial de escrituración caratulado: "Colombres de Guerineau María Sofía c/ Zeyga SRL y otro s/ Escrituración. Expte. n° 902/17" que tramitó ante el Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la I° Nominación donde recayó sentencia definitiva el 27/12/2019 haciendo lugar a la demanda entablada.

Sostuvo que una vez firme e incumplida la sentencia mencionada en el párrafo anterior, inició el proceso de ejecución de sentencia, dictándose sentencia de trance y remate el 06/07/2021. Agregó que pese a que la Escribana Pública Elena María Wilde retiró el expediente referido para confeccionar la escritura, esto no pudo ser cumplido -ni inscripta en el Registro Inmobiliario de la Provincia- puesto que no coincidían los padrones inmobiliarios registrados en ese entonces, con los padrones originarios existentes al tiempo de la operación de permuta que dio origen al proceso de escrituración.

Puntualizó que ello se debió a que en el interín se aprobó e inscribió el Reglamento de Copropiedad del edificio por lo que los inmuebles habían sido inscriptos en sus respectiva nuevas matrículas registrales, contando cada uno de ellos con una nueva identificación registral. Agregó que, ante tal situación, encomendó a la Escribana María Inés Trapani, Adscripta al Registro Notarial n° 62 realizar un estudio de título emitiendo su informe el 21/10/2024 -el cual describió-.

Manifestó que en fecha 17/03/2025 el Juez interviniente en el proceso caratulado: "Colombres de Guerineau María Sofía c/ Zeyga SRL y otro s/ Escrituración. Expte. n° 902/17" dictó una resolución aclaratoria, la cual describió. Añadió que pese a que por providencia del 25/08/2025 se fijó fecha

para concurrir con la Escribana, luego por providencia del 02/09/2025 el Magistrado advirtió la existencia de este proceso de quiebra, razón por la cual se vio obligado a iniciar el incidente de verificación tardía.

Finalmente, fundó los requisitos del art. 146 LCQ y ofreció prueba documental.

Corrida vista del presente incidente, la fallida guardó silencio al respecto y Sindicatura contestó el 08/06/2026 señalando que del análisis de la documentación adjuntada se desprende la veracidad del crédito insinuado, por lo cual aconsejó declarar verificado el crédito que consiste en otorgar la escritura traslativa de dominio de la unidad ubicada en el piso 4, departamento A. En cuanto a las unidades destinadas a cocheras, el funcionario concursal manifestó que no existe individualización ni identificación de cuáles fueron compradas, a pesar de que una de ellas ya está adosada al padrón catastral del departamento. Por tal motivo, aconsejó no verificar las unidades requeridas como tal.

Secretaría practicó planilla fiscal el 27/07/2026 la cual fue repuesta por la incidentista el 04/08/2026.

Así, en fecha 31/03/2026 la presente causa pasó a despacho para dictar sentencia.

FUNDAMENTOS DE HECHO Y DERECHO:

1. Encuadre normativo. De forma preliminar, advierto que el pretenso acreedor fundó su insinuación originalmente en un contrato de permuta celebrado entre María Sofía Colombres de Guerineau y Zeyga SRL.

En tal sentido, la oponibilidad de este instrumento tiene sustento en lo previsto por el artículo 1171 del CCCN, norma que se articula con lo normado por el artículo 146, segundo párrafo, LCQ, en cuanto regula los efectos de dicha oponibilidad en el marco del proceso falencial.

Así, de la interpretación armónica de dichas disposiciones legales se desprende que resultan oponibles al concurso o quiebra del vendedor cuando se verifiquen los siguientes extremos: a) Instrumentación de la permuta en forma escrita y definitiva; b) Fecha cierta anterior a la presentación en concurso preventivo o declaración en quiebra del vendedor; c) Pago del 25% del precio, como mínimo, con anterioridad al proceso concursal de que se trate y; d) Buena fe del contratante.

En este orden de ideas, tengo presente que el insinuante sustentó su pretensión en una sentencia firme dictada en sede extraconcursal, lo cierto es que dicho pronunciamiento no exime a esta Magistrada de verificar, en el ámbito propio del proceso universal, la concurrencia de los recaudos exigidos por el ordenamiento concursal para la oponibilidad del derecho frente a terceros acreedores. En consecuencia, la cosa juzgada alcanzada en aquella sede impide revisar los presupuestos sustanciales del negocio jurídico y la procedencia de la condena, pero no releva del análisis específico relativo a su eficacia frente a la masa.

Finalmente, destaco que, en caso de verificarse los extremos legales mencionados, el reconocimiento pretendido no importa la incorporación de un crédito al pasivo falencial, sino la admisión de un derecho que, por su oponibilidad, se sustrae del régimen de ejecución colectiva en la medida necesaria para su satisfacción.

2. Análisis de la cuestión. Ingresando al análisis del crédito insinuado, observo que el pretenso crédito tiene sustento en la sentencia de fondo de fecha 27/12/2019, en sentencia de trance y remate de fecha 06/07/2021 y sentencia aclaratoria de la resolución de fondo de fecha 17/03/2025, dictadas por el Magistrado del Juzgado en lo Civil y Comercial de la I° Nominación en la causa caratulada: "Colombres de Guerineau María Sofía c/ Zeyga SRL s/ Mediación. Expte. n° 902/17", las cuales adquirieron firmeza conforme surge de una consulta efectuada a través del Portal del SAE.

Dichos pronunciamientos reconocen en el insinuante un derecho a exigir el cumplimiento de una obligación de hacer consistente en la escrituración de una unidad identificada como piso 4, departamento "A" y dos cocheras ubicadas en planta baja y subsuelo del edificio de calle Muñecas n° 754 de esta ciudad, por lo que no corresponde en esta sede revisar la procedencia de la condena allí dispuesta.

Sin embargo, examinaré la oponibilidad de la acreencia frente a la masa de acreedores, conforme lo ya señalado. A tal efecto, indico que el crédito reconocido tiene sustento en un contrato de permuta de fecha **28/09/2007** celebrado entre la firma Zeyga SRL representado por Carlos Germán García Rusco, DNI n° 13.628.169 y María Sofía Colombres de Guerineau, LC n° 5.276.122 por intermedio del cual el Sr. Carlos Germán García Rusco transfiere a título de permuta a la Sra. María Sofía Colombres de Guerineau dos unidades en construcción bajo el régimen de propiedad horizontal integrantes del edificio de propiedad de Zeyga SRL ubicado en calle Muñecas n° 754, una de ellas destinada a vivienda, identificada como cuarto piso frente "A" y dos unidades destinadas a cocheras una ubicada en planta baja y la otra en subsuelo (cláusula primera). A su turno, la Sra. María Sofía Colombres de Guerineau transfiere a título de permuta a la firma Zeyga SRL un inmueble de su legítima propiedad ubicado en esta ciudad, departamento capital, sobre calle Laprida n° 775, entre calles Santa Fe y Marcos Paz, identificado como lote número uno (cláusula segunda).

Además, advierto que las partes estimaron el contrato de permuta en un valor de \$400.000 no existiendo a juicio de aquellas ninguna diferencia de valores entre los bienes permutados, por lo que existió renuncia en forma expresa de efectuar cualquier reclamo al respecto. En consecuencia, el Sr. Carlos Germán García Rusco otorgó formal recibo y carta de pago por dicho valor a favor de la Sra. María Sofía Colombres de Guerineau (cláusula tercera). Finalmente, observo que Mario Arturo Guerineau, LC n° 8.084.066 en carácter de cónyuge de María Sofía Colombres de Guerineau otorgó el asentimiento requerido por el art. 1277 del Código Civil para el presente acto (cláusula décima).

En este punto, observo que este instrumento posee constancia inserta de haber abonado el impuesto de sellos en fecha **10/09/2009** lo que le otorga fecha cierta (ver en tal sentido, CNCiv., sala L, 07/05/2004 "López, Juan C. c. Giménez Zapiola Sociedad de Ahorro"). Por tal motivo, adquirió fecha cierta con anterioridad a la falencia, lo que demuestra que existió buena fe en tanto es dable inferir que la adquirente no tuvo conocimiento de la insolvencia. Asimismo, está acreditado que la acreedora insinuante abonó la totalidad del precio convenido ya que no existieron diferencias de valores entre los bienes permutados, tal como lo indicó la cláusula tercera anteriormente descripta, superando el mínimo legal exigido.

En este orden de ideas, veo entre la instrumental aportada Escritura n° 557 de fecha **01/12/2010** confeccionada por Pablo Colombres, Escribano Público Adscripto al Registro n° 30 por intermedio de la cual comparecieron Carlos Germán García Rusco y María Sofía Colombres de Guerineau y formalizaron la escritura de permuta anteriormente detallada. De la lectura de este instrumento se desprende que la Sra. Colombres de Guerineau desafectó al régimen de bien de familia y transmitió a título de permuta a favor de la firma Zeyga SRL un inmueble de su propiedad situado en calle Laprida n° 775 identificado como lote uno. Por su parte, el Sr. García Rusco transmitió a favor de la Sra. Colombres de Guerineau un inmueble ubicado en calle Muñecas n° 754 situado en el piso 4 departamento "A" y dos unidades destinadas a cocheras. Finalmente, este instrumento consta de pago del impuesto de sellos y certificación de original de fecha 26/07/2012.

Respecto a la identificación de las **cocheras**, reitero que del contrato de permuta del 28/09/2007 y su posterior escritura n° 557 del 01/12/2010, surge que el insinuante habría adquirido dos unidades destinadas a cocheras, una ubicada en planta baja y la otra en subsuelo del edificio de calle Muñecas n° 754, San Miguel de Tucumán. En tal sentido, el pretense acreedor insinuó por las

cocheras mencionadas las que habrían sido reconocidas por el Magistrado interviniente en las sentencias anteriormente mencionadas (de fechas 27/12/2019; 06/07/2021 y 17/03/2025). Por demás, veo que en la Asamblea Extraordinaria los consorcistas le habrían reconocido la cochera identificada "U.13" ubicada en el primer subsuelo del edificio en cuestión, es decir, en el primer subsuelo.

Ahora bien, conforme los lineamientos de la escritura n° 232 de Afectación al Régimen de Propiedad Horizontal y Reglamento de Propiedad y Administración surge la **"Unidad n° 29, sita en planta baja y 4° piso, departamento "A", con destino a vivienda"**, de la cual se desprende "Común uso exclusivo. Patio planta baja 10.3553m2" estando dichas unidades identificadas catastralmente de la siguiente manera: "padrón n° 703.834; matrícula n° 2113; circunscripción I; sección 2; manzana 8; parcela 30; sub parcela 00-29/04-29".

Advierto que al piso 4 "A" identificado en la escritura n° 232 como Unidad funcional n° 29 (padrón inmobiliario n° 703.834 y matrícula registral N-49395/029) le corresponde **una cochera situada en la planta baja**, la cual no fue individualizada como una unidad funcional distinta, conforme señaló el Síndico.

En este punto, resulta de vital importancia traer a colación lo aludido por el pretenso actor en su escrito inicial en tanto hizo alusión a un estudio de títulos elaborado por María Inés Trapani, Escribana Pública Adscripta al Registro Notarial n° 62. De su lectura atenta surge expresamente: "Según la aludida documentación, en especial los planos de Subdivisión y Conforme a Obra, el 4to Piso A del edificio es la Unidad Funcional N° 29, la cual se identifica con el padrón inmobiliario 703.834 y la matrícula registral N-49395/029, y cuyo dominio se encuentra inscripto de la siguiente manera: 3,35% a nombre de Domingo Mario Marchese; 2,98% a nombre de Eduardo Grandi; y 93,67% a nombre de Zeyga SRL. **A esta unidad le corresponde una cochera situada en la planta baja, la cual no fue individualizada como una unidad funcional diferente, sino que le corresponde a la Unidad N° 29 como superficie común de uso exclusivo. Por ello, carece de nomenclatura catastral y registral propia.** La descripción realizada en los instrumentos en los que se materializó la adquisición por parte de la señora Colombres de Guerineau me permiten concluir que la unidad descripta en el párrafo que antecede es aquella cuya escrituración se reclama en el expediente judicial antes referido. **Por otro lado, con la información brindada no resulta posible individualizar cuál sería la segunda cochera adquirida por la señora Colombres**" (cita textual, la negrita me pertenece).

Así las cosas, del análisis de las constancias de esta causa surge una situación distinta para cada cochera:

a. Cochera planta baja. Respecto a esta cochera, si bien advierto que la documentación aportada para darle sustento a esta pretensión no la individualiza con exactitud, pondero que está físicamente adosada a la Unidad n° 29 (departamento 4 A) en la escritura n° 232. Por esta razón, al estar materialmente incorporada a su unidad funcional, inexorablemente corresponde admitir su inclusión.

b. Cochera del subsuelo. En cuanto a esta unidad, no existen elementos suficientes para individualizarla correctamente. Así, ni la documentación aportada, ni el estudio de títulos que habría confeccionado la Escribana Marías Inés Trapani, ni el informe del funcionario concursal permiten su individualización, no bastando el reconocimiento genérico de los consorcistas sobre una cochera identificada como "U.13" en la Asamblea Extraordinaria realizada el 26/11/2024 (agregada al SAE en presentación del 09/03/2025 en el expediente principal).

En mérito a lo expuesto y verificados los recaudos necesarios por el art. 1171 del CCCN y 146, segundo párrafo LCQ, corresponde reconocer la oponibilidad del derecho invocado frente a la masa de acreedores respecto al departamento ubicado en el piso 4 A y una cochera situada en planta baja

identificados en la escritura n° 232 Afectación al Régimen de Propiedad Horizontal y Reglamento de Propiedad y Administración como: "**Unidad n° 29, sita en planta baja y 4° piso, departamento "A", con destino a vivienda**", con identificación catastral: padrón n° 703.834; matrícula n° 2113; circunscripción I; sección 2; manzana 8; parcela 30; sub parcela 00-29/04-29.

Por el contrario, en cuanto a la cochera insinuada en el subsuelo, no encontrándose correctamente individualizada, es que no resulta posible su admisión conforme lo ponderado.

Por ende y compartiendo en parte lo dictaminado por Sindicatura, corresponde hacer lugar parcialmente a la presente insinuación, reconociendo el derecho a obtener la escritura traslativa de dominio del departamento ubicado en el piso 4 A y una cochera situada en planta baja del edificio de calle Muñecas n° 754 de San Miguel de Tucumán, en atención a lo examinado.

Faculto al Síndico Juan Andrés Gómez a suscribir la escritura traslativa de dominio respecto de las unidades identificadas en el párrafo anterior, la que deberá confeccionarse y suscribirse en la Escribanía que denuncie el interesado.

Asimismo, hago saber que oportunamente deberá solicitarse el levantamiento de la inhibición general de bienes (cfr. resolución del 27/12/2023, punto 3) a los fines de poder inscribir la escritura traslativa de dominio.

3. De las constancias de este incidente y conforme lo analizado anteriormente, no puedo soslayar que a través del contrato de permuta del 28/09/2007 la Sra. María Sofía Colombres de Guerineau transfirió a título de permuta a la firma Zeyga SRL un inmueble de su legítima propiedad ubicado en zona norte de esta ciudad, departamento capital, sobre calle Laprida n° 775, entre calles Santa Fe y Marcos Paz, identificado como lote número uno, identificado catastralmente: padrón n° 3499, matrícula y número de orden 4604/251, circunscripción I, sección 2, manzana 11, parcela 13a (cláusula segunda). En tal sentido, pondero que la incidentista a través de la escritura pública n° 557 de fecha desafectó del Régimen de bien de familia y transmitió a título de permuta el bien descripto a favor de la firma Zeyga SRL.

Así las cosas, en atención a mi carácter de Directora del proceso, mis facultades investigativas (art. 274 LCQ) y en mérito al principio inquisitorio imperante en materia concursal, en tanto el inmueble mencionado podría tratarse de un activo de la firma Zeyga SRL, Secretaría Concursal libre oficio al Registro Inmobiliario de la provincia de Tucumán a fin de que informe quien figura como titular registral del inmueble ubicado en calle Laprida n° 775, lote número uno, e identificado catastralmente: padrón n° 3499, matrícula y número de orden 4604/251, circunscripción I, sección 2, manzana 11, parcela 13a.

4. **Costas.** En cuanto a las costas procesales, no escapa a esta Magistrada que ya no rige la regla pretoriana de imposición de costas al acreedor tardío como principio rector, sino que se impone el análisis del incidente en sí, a fin de determinar la manera en que habrá de imponerse la condena (CCCC, Sala I, autos "Manzar S.R.L. s/ Concurso preventivo s/ Incidente de pronto pago, p.p. Juan José Arnau Ribó" - Expte. n.° 3269/00-11, sentencia n.° 623 del 19/12/2016).

En el caso tengo el acreedor verificó su crédito en forma tardía sin que exista un fundamento válido que justifique su mora en solicitar la verificación de manera tempestiva, lo que ocasionó una actividad jurisdiccional excepcional en esta incidencia. Es decir, considero que el planteo generó un desgaste jurisdiccional, sin que hubiera demostrado que existan razones fundadas para considerar que debe hacerse una excepción a la referida regla general, por lo que las costas son impuestas a la incidentista tardía María Sofía Colombres de Guerineau, en mérito a lo ponderado.

5. **Honorarios.** Reservo su pronunciamiento para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO:

1. **HACER LUGAR PARCIALMENTE** al incidente promovido por María Sofía Colombres de Guerineau, LC n° 5.276.122. En consecuencia, **DECLARAR** la oponibilidad del derecho invocado frente a la masa de acreedores respecto al departamento ubicado en el piso 4 A y una cochera situada en la planta baja del edificio de calle Muñecas n° 754, San Miguel de Tucumán e identificado en la escritura n° 232 Afectación al Régimen de Propiedad Horizontal y Reglamento de Propiedad y Administración como "Unidad n° 29, sita en planta baja y 4° piso, departamento "A", con destino a vivienda", con identificación catastral: padrón n° 703.834; matrícula n° 2113; circunscripción I; sección 2; manzana 8; parcela 30; sub parcela 00-29/04-29, conforme lo ponderado.

2. **RECHAZAR** el crédito insinuado por María Sofía Colombres de Guerineau, LC n° 5.276.122 relativo a una cochera ubicada en el subsuelo del edificio situado en calle Muñecas n° 754, San Miguel de Tucumán por no encontrarse individualizada, en atención a lo examinado.

3. **FACULTAR** al Síndico Juan Andrés Gómez a suscribir la escritura traslativa de dominio respecto a las unidades identificadas en el punto 1, las que deberán confeccionarse y suscribirse en la Escribanía que denuncie la interesada, conforme lo ponderado.

4. Una vez firme la presente, Secretaría Concursal **LIBRE OFICIO** al Registro Inmobiliario de la provincia de Tucumán a fin de que acompañe informe de dominio correspondiente al inmueble ubicado en calle Laprida n° 775, lote número uno, e identificado catastralmente: padrón n° 3499, matrícula y número de orden 4604/251, circunscripción I, sección 2, manzana 11, parcela 13a, .

5. **IMPONER COSTAS** a la incidentista tardía María Sofía Colombres de Guerineau, en atención a lo considerado.

6. **DIFERIR PRONUNCIAMIENTO DE HONORARIOS** para su oportunidad.

HÁGASE SABER. PJS

Actuación firmada en fecha 20/08/2026

Certificado digital:

CN=ABATE Andrea Viviana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27311786836

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.