Poder Judicial de la Nación

Oficio Electrónico Judicial - DEO N°: 25673440

Tribunal: COM - JUZGADO COMERCIAL 21 - SECRETARIA Nº 42

Expediente: COM 18184/2026 - WADE SOCIEDAD ANONIMA s/CONCURSO PREVENTIVO

Destino: COM - JUZGADO COMERCIAL 18 - SECRETARIA Nº 35

Motivo:

Buenos Aires, noviembre de 2026

Sr. Juez a cargo del
Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo
Comercial N° 18 Secretaría N° 35

Tengo el honor de dirigirme a VS en el marco de los autos "WADE SOCIEDAD ANONIMA s/CONCURSO PREVENTIVO" (COM 18184/2026) a fin de remitir copia de lo resuelto el 30.10.2026 en dichas actuaciones para su agregación en los autos “Rasic Hnos. S.A. s/quiebra” (Expte. COM 27927/2015) y “Proteinsa S.A. /concurso preventivo” (Expte. COM 4201/2018).

Dios guarde a VS

Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 21

Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 21 - SECRETARIA Nº 42

COM 18184/2026

WADE SOCIEDAD ANONIMA s/CONCURSO PREVENTIVO

Buenos Aires, octubre de 2026. WC

Y VISTOS:

Atento lo informado en la presentación digital en despacho - *en función de los requerimientos dispuestos por este Tribunal a en las providencias fecha 20/10/2026 y de fecha 19/10/2026*, corresponde en ejercicio de las facultades conferidas por el art. 274 de la Ley 24.522, analizar la procedencia de la anotación de litis respecto de los bienes registrables comprendidos en la operación conocida como “Cresta Roja” que, habiendo sido adquiridos por la concursada, permanecen inscriptos a nombre de "Rasic Hnos. S.A." (en quiebra, Expte. COM 27927/2015) o de "Proteinsa S.A." (en concurso preventivo, Expte. COM 4201/2018), procesos en trámite ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 18, Secretaría N° 35; y

Y CONSIDERANDO:

#41833926#525466157#20261029151909411

I. La presentación digital en despacho efectuada por la concursada y los antecedentes.

La presente decisión encuentra su punto de partida en la presentación digital referida, en respuesta a los requerimientos formulados por este Tribunal en las resoluciones del 19.10.2026 y del 20.10.2026. Esa presentación justifica el dictado de la medida por tres razones.

En primer lugar, contiene el reconocimiento expreso de que, respecto de la totalidad de los bienes adquiridos en la operación “Cresta Roja”, “***la transmisión dominial no se encuentra perfeccionada ni inscripta***”, y de que esos bienes permanecen inscriptos a nombre de "Rasic Hnos. S.A"., de "Rasic S.A." o de "Proteinsa S.A." en garantía del saldo de precio.

Queda así puesta de manifiesto la existencia de un derecho de la concursada a la transferencia del dominio cuya realización modificaría las inscripciones registrales vigentes, que es el presupuesto de la anotación de litis (art. 229 del CPCCN).

En segundo lugar, se trata de una manifestación de la propia concursada, formulada en el expediente en cumplimiento de un requerimiento judicial y bajo la responsabilidad de sus representantes. Ello permite tener por acreditados esos extremos con el grado de verosimilitud que exige una medida cautelar, sin necesidad de otros elementos de juicio.

#41833926#525466157#20261029151909411

En tercer lugar, la concursada informó que no existen títulos ni inscripciones a su nombre y que los establecimientos conforman una única unidad de explotación, a la que se encuentran afectados 737 dependientes. De ello se sigue que la inhibición general dispuesta el 27.10.2026 en el auto de apertura no alcanza a esos bienes, y que la anotación de litis sobre los bienes inscriptos a nombre de terceros es la vía idónea para dar publicidad al derecho de la concursada y preservar la integridad de la unidad productiva.

Corresponde, entonces, reseñar los antecedentes que completan ese cuadro.

(a) Por resolución de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, Sala E, del 10.10.2026, el presente concurso preventivo quedó radicado ante este Tribunal, al igual que el de su fiadora Granja Tres Arroyos S.A.C.A.F.I. (COM 18558/2026). Por resolución del 27.10.2026 se declaró abierto el concurso preventivo de Wade S.A. (art. 14 de la Ley 24.522).

(b) La unidad productiva conocida como "Cresta Roja" fue adquirida por la concursada mediante la "Oferta de Compraventa de Activos 1/2018" del 22.3.2018, en la que Wade S.A. intervino como compradora y Granja Tres Arroyos S.A. como fiadora. La operación comprendió dos negocios: la compra a Proteinsa S.A. de la totalidad de los

activos que esta había obtenido en la enajenación de la unidad productiva de Rasic Hnos. S.A. (Expte. COM 27927/2015/13) y la compra a la quiebra de Rasic Hnos. S.A. de los activos retenidos en ella, denominada "Compraventa de Activos Retenidos" (Anexo A, cláusula primera).

De ese instrumento resulta, en lo que aquí interesa: (i) un precio único y total de USD 80.000.000 por ambos negocios, de los cuales USD 10.000.000 se imputan al pago total de los activos retenidos (Anexo A, cláusula séptima, y Anexo A2, punto 1); (ii) un condicionamiento recíproco, pues la aprobación judicial firme de cada negocio fue condición para el perfeccionamiento del otro (Anexo A, cláusula segunda, y Anexo A2, puntos 1 y 4); (iii) una transferencia diferida, ya que los activos se transmitirán "una vez cumplido el pago integral del Precio, incluyendo intereses" (Anexo A, cláusula quinta), y la parte vendedora se obligó a suscribir los documentos necesarios para su inscripción a favor de la compradora, incluidas las escrituras traslativas de dominio, que se otorgarán simultáneamente con la cancelación del precio (cláusula cuarta); y (iv) la fianza de Granja Tres Arroyos S.A. frente a Proteinsa S.A. y frente al juzgado de la quiebra (cláusula décimo segunda).

(c) Por resolución del 17.12.2018 (COM 4201/2018), el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 18, que interviene a la vez en el concurso de Proteinsa S.A. y en la quiebra de Rasic Hnos. S.A., autorizó la operación con aclaraciones. Señaló que la

#41833926#525466157#20261029151909411

porción relativa a los bienes retenidos “no es una oferta hacia la concursada sino a la quiebra de Rasic Hnos SA” (considerando XXIII); dejó constancia de que Wade S.A. se hallaba en tenencia de los bienes (considerando XXVII); y estableció que no se autorizaría transferencia de dominio alguna hasta la cancelación íntegra del precio (considerando XXVIII).

(d) En su presentación en despacho, la concursada informó que, respecto de la totalidad de los bienes adquiridos en la operación, “la transmisión dominial no se encuentra perfeccionada ni inscripta”. La titularidad registral de los establecimientos que explota permanece en cabeza de Rasic Hnos. S.A. o de Proteinsa S.A., según el caso, con excepción de Granja Malacate y Granja Campana, que le pertenecen; y los cuarenta y cuatro registros marcarios comprendidos en la adquisición, cuarenta y dos de ellos vigentes, continúan inscriptos a nombre de Rasic Hermanos S.A. y de Rasic S.A.

Informó, asimismo, que la entrega se instrumentó mediante tradición ficta o simbólica, sin acta de toma de posesión; que los establecimientos individualizados en los apartados I a IV de la planilla de fs.20037/20038 conforman una única unidad de explotación, el ciclo avícola integrado, a la que se encuentran afectados 737 dependientes; y que nunca accedió materialmente al inmueble de la Av. Alvear 2805 de Resistencia, Provincia del Chaco, ocupado por un tercero.

#41833926#525466157#20261029151909411

(e) La concursada afirma haber pagado a la quiebra de Rasic Hnos. S.A. USD 5.861.000 "en concepto adquisición de los bienes retenidos" (escrito de inicio, acápite VI.2.2). El saldo correspondiente se encuentra liquidado en el Expte. COM 27927/2015/195 (v. Legajo acreedor de Wade).

Respecto de la operación global, la resolución del 21.11.2023 (Expte. COM 4201/2018/19) aprobó provisionalmente una liquidación con un saldo de capital de USD 47.218.974, con más intereses, y tuvo a Wade S.A. y a su fiadora por incursas en mora. Subsiste, además, un planteo de nulidad contra la resolución del 17.12.2018, objeto del dictamen N° 2296/2021 de la Fiscalía General ante la Cámara y del dictamen de la Procuración General de la Nación del 7.10.2024.

f) Por resolución del 30.9.2026 dictada en COM 18558/2026, cuya copia obra en estas actuaciones, se decretaron medidas conservatorias respecto de la concursada: inhibición general de bienes, inventario y designación de su presidente y vicepresidente como depositarios judiciales. Ello obedeció a la denuncia de la Sindicatura Liquidadora de la quiebra de Rasic Hnos. S.A. sobre el retiro y traslado de materias primas, insumos, maquinarias y equipos, y el desmontaje de líneas productivas en las Plantas I y II de "Cresta Roja".

#41833926#525466157#20261029151909411

II. Ahora bien, los inmuebles y demás bienes registrables que la concursada explota, y cuya transferencia tiene derecho a obtener, permanecen inscriptos a nombre de la fallida "Rasic Hnos. S.A." o de la concursada "Proteinsa S.A.", cuyos procesos tramitan ante otro tribunal. Corresponde determinar si procede ordenar en este concurso la anotación de litis sobre esos bienes y con qué alcance, sin invadir la competencia del juez de esos procesos.

III. La anotación de litis: naturaleza, finalidad y recaudos.

a) El art. 229 del CPCCN dispone que procede la anotación de litis "*cuando se dedujere una pretensión que pudiere tener como consecuencia la modificación de una inscripción en el registro correspondiente y el derecho fuere verosímil*". Se trata de una medida cautelar que la doctrina ubica entre las anotaciones preventivas , cuya función esencial es dar publicidad a la existencia de un litigio sin restringir las facultades de disposición del titular registral.

(b) Su finalidad es que quienes adquieran derechos sobre el bien con posterioridad a la anotación no puedan ampararse en la presunción de buena fe y deban soportar los efectos de lo que en definitiva se resuelva.

(c) A diferencia del embargo o de la inhibición, la anotación de litis no impide la transferencia del bien ni otorga preferencia alguna a

quien la obtiene. Esa menor incidencia sobre el patrimonio ajeno explica que su procedencia se juzgue con un criterio menos riguroso: basta que la pretensión pueda llegar a modificar la inscripción registral y que el derecho invocado aparezca verosímil.

(d) Las medidas cautelares pueden disponerse antes o después de deducida la demanda (art. 195 del CPCCN). La referencia del art. 229 a la pretensión deducida describe el contenido y la finalidad de la medida, pero no excluye su dictado cuando el derecho que se procura resguardar se encuentra comprometido en un proceso en trámite, aun antes de su ejercicio por la vía de una acción autónoma.

(e) Esas normas rigen en el proceso concursal en cuanto sean compatibles con la rapidez y la economía de su trámite (art. 278 de la Ley 24.522), y se integran con las facultades del juez del concurso, a quien corresponde la dirección del proceso y la adopción de las medidas necesarias para la conservación del activo (art. 274 LCQ).

IV. (a) Abierto el concurso, corresponde a su juez controlar los actos que afectan el patrimonio de la concursada, que conserva su administración bajo la vigilancia del síndico (arts. 15, 16 y 17 de la Ley 24.522). Ese patrimonio comprende el derecho de Wade S.A. a obtener la

#41833926#525466157#20261029151909411

transferencia del dominio y la inscripción de los bienes a su nombre -en su caso-: un derecho de contenido económico que integra su activo y la garantía común de sus acreedores (arts. 15, 16 y 242 del CCCN).

(b) La protección registral del derecho que permitirá a la concursada consolidar su título sobre esa unidad responde al principio de conservación de la empresa que informa el régimen concursal, y es, por ende, materia propia de este proceso.

(d) Por último, la fiadora de las obligaciones asumidas en la operación, Granja Tres Arroyos S.A.C.A.F.I., tramita su concurso ante este mismo Tribunal (art. 68 LCQ). **Lo que se decida sobre estos bienes incide en ambos procesos, lo que aconseja resolver la cuestión con unidad de criterio.**

V. La procedencia de la medida en el caso.

(a) La realización del derecho de la concursada a la escrituración importaría la modificación de las inscripciones registrales hoy vigentes a nombre de "Rasic Hnos. S.A.", de "Rasic S.A." y de "Proteinsa S.A.". Concurre, así, el presupuesto objetivo del art. 229 del CPCCN.

(b) La verosimilitud del derecho, surge de un instrumento con firmas certificadas y aprobado judicialmente; de la tenencia y explotación efectiva de los establecimientos por la concursada desde 2018, con 737

dependientes afectados; del pago que invoca de USD 5.861.000, equivalente a más de la mitad del precio de los bienes retenidos; y, respecto de los bienes adquiridos a Proteinsa S.A., de la liquidación aprobada el 21.11.2023, que arrojó un saldo de capital de USD 47.218.974 sobre un precio total de USD 80.000.000. El ordenamiento brinda especial protección al adquirente de buena fe de inmuebles que ha pagado al menos el veinticinco por ciento del precio frente al concurso o la quiebra del vendedor (arts. 1170 y 1171 del CCCN y art. 146 LCQ), lo que confirma la seriedad del derecho invocado.

Nada de ello importa adelantar juicio sobre la procedencia de la escrituración, cuya suerte dependerá del cumplimiento de las obligaciones de la concursada.

(c) El peligro en la demora. Los bienes inscriptos a nombre de "Rasic Hnos. S.A." se encuentran en la órbita de una quiebra en etapa de liquidación, cuya sindicatura denunció el retiro de bienes y el desmontaje de líneas productivas en las Plantas I y II; los inscriptos a nombre de "Proteinsa S.A." pertenecen a una sociedad en concurso preventivo, cuya eventual quiebra los expondría a la liquidación. La inhibición general dispuesta el 30.9.2026 no alcanza a esos bienes, pues no están inscriptos a nombre de la concursada. **Sin la anotación, terceros podrían adquirir derechos sobre ellos e invocar luego su buena fe.**

#41833926#525466157#20261029151909411

VI. El alcance y la instrumentación de la medida.

(a) La anotación comprende los inmuebles y demás bienes registrables adquiridos por la concursada en la operación “Cresta Roja” que permanecen inscriptos a nombre de "Rasic Hnos. S.A.", de "Rasic S.A." o de "Proteinsa S.A.", incluidos los registros marcarios detallados por la concursada en su presentación digital en despacho (del 28.10.2026).

(b) La concursada no acompañó los datos registrales de cada bien. Deberá denunciarlos, con remisión a la planilla de fs. 20037/20038 y al detalle marcario acompañado, para posibilitar el libramiento de los oficios.

(c) En la anotación se consignará que se ordena en los autos “**Wade S.A. s/concurso preventivo**” (COM 18184/2026), en trámite ante este Tribunal, en relación con el derecho de la concursada a obtener la transferencia del dominio emergente de la Oferta de Compraventa de Activos 1/2018, autorizada por resolución del 17.12.2018 del Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 18.

(d) El diligenciamiento de los oficios estará a cargo de la concursada, conforme la Ley 22.172 cuando se trate de registros de otras jurisdicciones. La medida es provisional y podrá ser modificada o dejada sin efecto si variaran las circunstancias que la determinaron (art. 202 del CPCCN).

#41833926#525466157#20261029151909411

Por todo lo expuesto, Resuelvo:

1°) Decretar la anotación de litis sobre los inmuebles y demás bienes registrables adquiridos por Wade S.A. en la operación “Cresta Roja” que permanecen inscriptos a nombre de "Rasic Hnos. S.A.", de "Rasic S.A." o de "Proteinsa S.A.", incluidos los registros marcarios detallados por la concursada en su presentación del 28.10.2026, con la leyenda indicada en el considerando VI (c), sin contracautela atento a su carácter de mera publicidad, que no impide la disposición de los bienes y con carácter provisional.

2°) Intimar a la concursada para que, dentro de cinco días, denuncie respecto de cada bien sus datos de inscripción (*en el caso de los inmuebles, matrícula o folio, partido o departamento, nomenclatura catastral y registro competente; en el de las marcas, denominación, clase, número de acta y de título; y en el de los demás bienes registrables, dominio y registro seccional*), con remisión a la planilla de fs. 20037/20038 y al detalle marcario acompañado.

Cumplido, líbrense oficios a los Registros de la Propiedad Inmueble que correspondan, al Instituto Nacional de la Propiedad Industrial (INPI) y, en su caso, a la Dirección Nacional de los Registros Nacionales de la Propiedad del Automotor y de Créditos Prendarios, cuyo diligenciamiento estará a cargo de la concursada, conforme la Ley 22.172

#41833926#525466157#20261029151909411

en caso de corresponder, y deberá acreditarse dentro de los diez días de librados.

3°) Dejar establecido que la medida no impide la disposición de los bienes ni su realización en la quiebra de "Rasic Hnos. S.A." o en el concurso preventivo de "Proteinsa S.A.", que **no importa pronunciamiento alguno sobre el dominio, la validez de la operación, el planteo de nulidad pendiente**, el cumplimiento de las obligaciones de la concursada o la procedencia de la escrituración, y que no comprende orden alguna dirigida al juez de esos procesos.

4°) Intimar a la concursada para que, dentro de cinco días, acompañe las constancias de los pagos efectuados a la quiebra de Rasic Hnos. S.A. por la suma de USD 5.861.000 que invoca, informe el estado de las actuaciones en el Expte. COM 27927/2015/195 y en todo otro incidente vinculado con esos bienes.

5°) Requerir a la sindicatura que resulte designada en el sorteo fijado para el 4.11.2026 que, dentro de diez días de aceptado el cargo, controle la información que presente la concursada.

6°) Librar oficio por Secretaría mediante el Sistema de Gestión de Oficios (DEO) al Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 18, Secretaría N° 35, para su agregación en los autos “Rasic Hnos. S.A. s/quiebra” (Expte. COM 27927/2015) y “Proteinsa S.A.

#41833926#525466157#20261029151909411

s/concurso preventivo” (Expte. COM 4201/2018), con copia de la presente, haciéndole saber lo aquí dispuesto.

7°) Agregar copia de la presente en los autos “Granja Tres Arroyos S.A.C.A.F.I. s/concurso preventivo” (COM 18558/2026).

8°) Notificar por Secretaría a la concursada, y a la Sindicatura Liquidadora de la quiebra de Rasic Hnos. S.A.-

GERMAN PAEZ CASTAÑEDA

JUEZ

Signature Not Verified
Digitally signed by GERMAN MARIANO PAEZ CASTAÑEDA
Date: 2026.11.13 18:23:18 ART

Firmado por: GERMAN MARIANO PAEZ CASTAÑEDA, JUEZ DE 1RA.INSTANCIA

#41833926#525466157#20261029151909411