



EXPEDIENTE: 19-000127-0958-CI - 1
PROCESO: CONVENIO PREVENTIVO
PROMUEVE: GRUPO DE INTERÉS ECONÓMICO ALDESA

SENTENCIA N° N° 2022000190

JUZGADO CONCURSAL.- A las uno horas cuarenta y tres minutos del veintidós de julio de dos mil veintidós.-

SOLICITUD DE INSUBSISTENCIA DE CONVENIO PREVENTIVO incoado por el Lic. Ronny García González en su condición de apoderado especial judicial de las legalizantes, Brenda Grissel González Aguilar y Osmunda S.A. contra el convenio preventivo promovido por el grupo de interés económico denominado ALDESA.

CONSIDERANDO

I. -SOLICITUD DE DECLARATORIA DE INSUBSISTENCIA: El Lic. Ronny García González en su condición de apoderado especial judicial de las legalizantes: Brenda Grissel González Aguilar y Osmunda S.A. plantea solicitud para que se declare la insubsistencia del convenio preventivo incoado por el grupo de interés económico conocido como ALDESA con base en los argumentos que se sintetizarán a continuación. Afirma que se han incurrido en las causales del numeral 750 del Código Procesal Civil, Ley N° 7130 para declarar la insubsistencia, a saber: falseamiento de datos y documentos, imposibilidad material de enfrentar el convenio, violación a la par conditio creditorum, mala fe y fraude de ley, ilegalidad y mala fe de las promoventes, información falsa a inversionistas de Graviton y disposición de patrimonio sin informar a su autoridad, falta de claridad, ausencia de prueba e imposibilidad de verificación, inducen a error y vacían consentimiento de acreedores, abuso de las formas jurídicas para respaldar el apoyo a este convenio, información contable incompleta,



desactualizada y que no está auditada. A. Falseamiento de información brindada:

Señala que, de mala fe y en abuso del derecho, se incluyeron empresas que no forman parte del grupo de interés económico, así como con clara y directa violación de los principios de separación y protección patrimonial de los Inversionistas del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Monte del Barco, faltando a la verdad, las promoventes incluyeron como parte de su grupo de interés económico a 13 empresas del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Monte del Barco, enlista las siguientes: Inversiones Monte del Barco S.A., Inversiones Goda S.A., Llanuras del Tempisque MB S.A., Achedoso MB S.A., Hotelera Monte del Barco S.A. , Gestora Inmobiliaria MB S.A., 3-101-175176 S.A., 3-101-524260 S.A., 3-102-652676 SRL, 3-102-652678 SRL, 3- 102-652679 SRL, 3-102-652680 SRL y 3-102-652681 SRL. Señala que la Superintendente General de Valores indicó que dichos fondos son propiedad de todos los inversionistas titulares de participar en dicho fondo. Se trata de información falsa y un abuso de derecho frente a los acreedores. Añade que no se incluyeron empresas que sí son parte del grupo de interés económico, pues omitieron las sociedades anónimas panameñas: Monte del Barco Real Estate Corp., Aster Financiamiento MB Corp., Lockhart Resources Inc., y Aldesa Family Office. Donde los señores: Javier Chaves Bolaños, Mario Montealegre Saborío, y Lanzo Luconi Bustamante, son presidente y director, Tesorero y director, y director de esas cuatro sociedades, Óscar Luis Chaves Bolaños es secretario de Monte del Barco Real Estate Corp., y Aster Financiamiento MB Corp., Lanzo Luconi Bustamante es Tesorero y director de Lockhart Resources Inc., y Fiscal y director de Aldesa Family Office, y Luis Maguín Mesalles Jorba es Tesorero y director de Aldesa Family Office. Mientras que en Costa



Rica Javier Chaves Bolaños, Mario Montealegre Saborío, Luis Maguin Mesalles Jorba y Lanzo Luconi Bustamante, son Presidente, Secretario Tesorero y Fiscal de: Aldesa Corporación de Inversiones, en adelante ACI, Servicios Corporativos GBA, ALD, Inmobiliaria Infinito Versol, 3-101-751257, Fortaleza Habitacional La Balvina, Conde Montecristo, Gestora Inmobiliaria MB, Inversiones Goda, Inversiones Monte del Barco, Zona Franca Terra, Hotelera Monte del Barco, Achedoso MB, Inmobiliaria Bejuco Legítimo IBL, Inmobiliaria Ciudad del Oeste, Inmobiliaria Estela Quesada IEQ e Inmobiliaria Eucalipto. Óscar Luis Chaves Bolaños, Mario Montealegre Saborío, Luis Maguin Mesalles Jorba y Lanzo Luconi Bustamante, son presidente, secretario, Tesorero y Fiscal de: Grupo Bursátil Aldesa, Aldesa Puesto de Bolsa, Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión, Aldesa Fideicomisos, y ALD Family Office. Javier Chaves Bolaños, Mario Montealegre Saborío y Luis Maguin Mesalles Jorba, son presidente, secretario y Tesorero de: Finanzas Corporativas GBA, Llanuras del Tempisque, Achedoso MB, Asesoría Crediticia La Galera y Terramall. Óscar Luis Chaves Bolaños, es presidente de Graviton Energy & Technology Company S.A.. Javier Chaves Bolaños es Gerente de Altos de la Verbena IAV, Terra Verbena, Desarrollos ZF Coyol, todas S.R.L. y secretario de Soluciones Energéticas Renovables S.A. . Lanzo Luconi Bustamante es gerente de 3-102-662437, 3-102-652676, 3-102-652678, 3-102-652679, 3-102-52681, todas S.R.L. y Llanuras del Tempisque, 3-101-707746 S.A. Señala el escrito que lo anterior evidencia que las compañías panameñas precitadas son parte del mismo grupo de las promoventes y, por lo tanto, debieron ser incluidas en este proceso, lo cual no hicieron falseando, por omisión, la información presentada lo cual resultaba en la pena de inadmisibilidad y apertura del proceso. No informar de la



inviabilidad del Fondo Monte del Barco: Indica que las promoventes, de manera expresa, reconocen que el proyecto Fondo Monte del Barco es de vital importancia para la recuperación de recursos financieros para cancelar los pasivos del grupo de interés económico; sin embargo, omitieron informar que el proyecto, en 11 años, solo había avanzado un 18% de avance y que la propia curadora durante la inspección de campo determinó que el proyecto no tiene ningún tipo de desarrollo. Que para noviembre del 2019 la calificación de riesgo era la más alta posible con una perspectiva negativa. Además de la pérdida no contabilizada en ese momento, de 26 inmuebles por remate del Fideicomiso de Garantía Inversiones Goda, el pasado 21 de febrero de 2021, así como 9 inmuebles por remates del grupo Macklouf, con lo cual el Fondo Monte del Barco perdió 35 de sus inmuebles, con un área total de 246 hectáreas, lo que representa un 77% de los terrenos sin incluir concesiones, y un 70%, incluyendo concesiones. Mediante escrito del 29 de julio del 2020 adiciona a esta petición el acuerdo tomado por el Consejo Nacional de Supervisión Financiera en sesión 1738-2022 respecto al Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Monte del Barco, en el cual se acordó lo siguiente: *"- Revocar la autorización de oferta pública del Fondo Monte del Barco. - Instruir a la Sugeval para que realice las gestiones ante la autoridad judicial competente, a efectos de solicitar el proceso concursal de liquidación de dicho Fondo y sus subsidiarias, como un patrimonio autónomo. Las medidas se justifican en que el Fondo Monte del Barco es inviable financieramente al encontrarse en quiebra técnica, incumple la política de inversión, posee niveles de endeudamiento que superan los límites establecidos, es imposible desarrollar el proyecto declarado en el prospecto y es incapaz de cancelar las deudas actuales y sus gastos operativos."* Añade que las



promovientes no informaron de los procesos penales en su contra por administración fraudulenta del proyecto Monte del Barco seguidos en los expedientes números 12-1913-675-PE y 9-000157-1220-PE, interpuesto por inversionistas en títulos de deuda no estandarizados, así como la denuncia penal de la SUGEVAL en mayo de 2019 por la emisión de cheques sin fondos, ello entre abril y diciembre del 2018, a favor de Aldesa Puesto de Bolsa. Agrega que las promovientes no contaban con autorización de asamblea ni de Fondo Monte del Barco para promover este proceso tal y como lo exige el artículo 855 del Código de Comercio que resulta aplicable a los convenios preventivos, lo cual demuestra una actitud de mala fe. B. Imposibilidad material de enfrentar el convenio Afirman, tanto las promovientes –en el escrito de solicitud inicial- como la curadora –en su informe- que existe una fuerte dependencia del plan de salvamento planteado al proyecto Monte del Barco para sacar a flote el grupo de interés económico. Los pasivos sólo a inversionistas en títulos de deuda no estandarizados, son \$133 889 828 (78% de los \$171 582 117 adeudados por ese concepto), mientras que las cuentas por cobrar alcanzan el 92,39% (¢23 773 688 903), que son adeudadas por el Fondo Monte del Barco y sus empresas, lo que sólo deja un posible saldo por cobrar de ¢1 958 291 065 - \$3 263 818-, suma claramente insuficiente para hacerle frente a sus restantes pasivos. Respecto a los inmuebles, según informe de la curadora, solo los 2 primeros no pertenecen a Fondo Monte del Barco y, además, la primera se encuentra gravada. Concluye que al confrontar los \$133 889 828 de pasivos a inversionistas en títulos de deuda no estandarizados -78% de la deuda-con activos de importancia del grupo de interés económico \$3 263 818 de cuentas por cobrar no relacionadas al Fondo Monte del Barco y 2 inmuebles con el



gravamen y opción de compra venta precitada, tampoco relacionados al Fondo Monte del Barco, se obtiene la obvia y obligada conclusión, de que las promoventes se encuentran absolutamente imposibilitadas para enfrentar el convenio que proponen, a lo cual hay que sumar la perspectiva negativa de esa situación, y el remate precitado, del 77% de los terrenos sin incluir concesiones, y un 70%, incluyendo concesiones, por tanto, solicita que se declare la insubsistencia ante la insolvencia precitada, por lógica y justicia elemental. Asegura que las promoventes han incurrido en violación al par conditio creditorum cuando adoptó una serie de medidas del plan de salvamento sin comunicar al Juzgado ni a los acreedores. Según lo dicho por las propias promoventes formalizaron acuerdos sobre el proyecto Conde de Montecristo, Terra Verbena, Edificio Aldesa y además reestructuración de deuda de Graviton. Considera que todas las actuaciones anteriores se realizaron fuera del proceso, sin informar al Juzgado y en franco quebrantamiento del principio "Par Conditio Creditorum". Se distrajeron activos de la masa para pagar sólo a ciertos acreedores, actuaciones que están expresamente prohibidos y sancionados con nulidad absoluta en virtud del artículo 933, 936 y 937 del Código de Comercio. Actuación de mala fe de parte de las promoventes que se manifiesta en la colocación ilegal de bonos de deuda no estandarizados, sin registrarse ante SUGEVAL: Según consta en la carta de los auditores a la Junta Directiva de ALDESA de los años 2015 y 2016 se les advierte que están emitiendo valores de deuda no estandarizados no registrados en el Registro Nacional de Valores e intermediarios en cantidad que excede 50 inversionistas lo cual violenta los artículos 1, 2, 3, 4 incisos a y b, 5 y 6 del Reglamento de oferta pública de valores, los artículos 2, 6, 10, 11, 12, y 13 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores. Que a pesar de la



advertencia continuaron haciéndolo. Adiciona que se desobedeció orden judicial cuando Javier Bolaños Chaves envió una carta a todos los inversionistas decretando correcciones del Edicto no autorizadas por esta autoridad, que textualmente decía: *“En el caso de los acreedores de Altos de la Verbena (Alajuelita), aclaramos que el proyecto se incluyó por lo que consideramos es un error del Edicto, ya que dichas acreencias fueron cambiadas por participaciones fiduciarias, por lo que la Administración estará haciendo las gestiones necesarias ante el Juzgado para excluirlas de este proceso de legalización. Por su parte, los inversionistas de los proyectos [...] SRL 3-102- 662437 (Curridabat) y 3-101-751257 S.A. (Fase I de MTI), no deben legalizar su acreencia, debido a que no son más acreedores de Aldesa Corporación de Inversiones S.A. y sus subsidiarias.”* Narra que el señor Oscar Luis Chaves Bolaños presidente de GRAVITON, circuló una nota explicativa al “ADDENDUM NUMERO UNO A ACUERDO REESTRUCTURACION PAGO DEUDA” en el cual falsamente afirmaba que ya se habían puesto en conocimiento del proceso concursal y que inclusive contaba con el aval de la curadora. No solo no se contaba con el aval, sino que se dispuso parte del patrimonio que es prenda común de los acreedores. Considera que la propuesta realizada por las promoventes es general e indeterminada y, por ende, no puede ser objeto válido de obligación de un convenio preventivo, que no aportan un plan específico para cada sociedad del proyecto, deficiencia que fue señalada por la curadora en su informe. Las partes separaron al 88% de los acreedores de Inmobiliaria Altos de la Verbena AIV SRL cercenándoles el derecho de apersonarse y votar en este convenio, ya que de forma abusiva las promoventes generaron simples y confusas estructuras de deuda, que consistieron en



pasar a inversionistas de Infinito Versol –acreedores directos de la deuda- a acreedores indirectos a través de Altos de La Verbena IAV S.R.L y, por último, pasar nuevamente al 88% de esos inversionistas a un fideicomiso de custodia, con lo cual pierden el derecho de legalizar su crédito como acreedores de Altos de La Verbena IAV SRL y votar en este proceso, ya que en su nombre y representación lo hace el fideicomiso, constituyéndose así en el mayor acreedor apersonado, y por ende con un voto importante de capital, lo cual es importante tener presente, por ser el Licenciado Jonatán Picado León, representante del Fideicomiso, abogado director de Aldesa Fondos de Inversión S.A., en el proceso civil que se tramita bajo el expediente 12-00021- 0164-CI. C. Ausencia de información contable: No se presentaron los libros de diario, sino que, con evidente mala fe, pretenden hacer pasar como “libro diario”, un escueto listado de 2 o 3 páginas por empresa. Asimismo, los estados financieros de las promoventes se dejaron de auditar a partir del año 2017, que es cuando inician los principales problemas reportados por esa Corporación. En los estados financieros del 2017, 2018 y 2019 se incrementan los gastos y al no estar auditados no se puede verificar la justificación de dichos gastos. Afirma que ni los acreedores ni el órgano jurisdiccional tienen seguridad razonable, confianza y objetividad de los estados financieros de los años 2017 al 2019 aportados por las promoventes. También señala que la curadora informó que no contó con información contable actualizada para hacer su informe, pues no existían proyecciones al plan de salvamento, ni flujos de caja proyectados actualizados por cada uno de los proyectos y empresas en marcha. Todo lo anterior permite concluir que la propuesta de salvamento planteada por la empresa carece de seriedad, incluso resulta ilegal y es una estrategia para engañar a los



acreedores, por tal motivo. Solicita se declara la insubsistencia del proceso y se ordene la quiebra. **OPOSICIÓN DE LA PROMOVENTE:** El Lic. Jiménez Meza en su condición de apoderado especial judicial de las promoventes contesta la solicitud de insubsistencia del procedimiento promovida por dos acreedores con sustento en lo siguiente. Solicita se rechace en sentencia por abuso procesal por considerar que se ha actuado con temeridad resultando la solicitud notoriamente improcedente y con una intención de dilación manifiesta. Respecto a la inclusión de empresas que no son parte del grupo de interés económico señalan que la naturaleza preventiva y precautelar que tiene el convenio preventivo y fuero de atracción comprende las sociedades operativas y las sociedades que conforman el Fideicomiso Monte del Barco, a saber: Gestora Inmobiliaria MB S.A., Inversiones Goda S.A., Inversiones Monte del Barco S.A., Hotelera Monte del Barco S.A., Llanuras del Tempisque MB S.A., Achedoso MB S.A., 3-102652676 S.R.L.; 3-102-652678 S.R.L.; 3-102- 652679 S.R.L.; 3- 102- 652681 S.R.L.; y 3-102-652680 S.R.L.. Afirma que un Fideicomiso goza de autonomía, sin embargo, al establecer relaciones de negocios con uno o más participantes de un grupo, puede perfectamente considerarse como parte de éste, sin que esto afecte la independencia que como figura legalmente goza. Las propuestas concordatarias de la solicitud de conversión obedecen a un plan de saneamiento integral de la empresa del grupo, que considera empresas reguladas por la SUGEVAL y otras empresas que no están reguladas. Las medidas ofrecidas dentro de las propuestas concordatarias contemplan, la existencia de partidas contables y financieras cruzadas entre las empresas reguladas y las no reguladas. Por lo anterior queda claro que, las estrategias de gestión de la parte regulada y no regulada deben estar íntimamente



interrelacionadas. Enlista una serie de medidas que la promovente ha venido implementando para reducir los pasivos y superar la crisis temporal que atraviesa. La promovente desarrolla las razones por las cuales considera que el Fondo de Inversión forma parte del grupo de interés económico. Respecto a la no inclusión de empresas señala que la normativa vigente no exige que sean incluidas todas las sociedades que no se encuentren activas, ni vinculadas al Grupo de Interés Económico, por esta razón no incluyeron sociedades inactivas y no operativas. Afirma que se disolvieron las siguientes sociedades: Asesoría Crediticia la Galera, S.A. cédula jurídica 3-101-348288, Terramall, S.A. cédula jurídica 3-101-298817, Inmobiliaria Bejuco Legítimo IBL, S.A. cédula jurídica 3-101-762485, Inmobiliaria Ciudad del Oeste cédula jurídica 3-101-762474, Inmobiliaria Estela Quesada IEQ, S.A. cédula jurídica 3-101-762482, Inmobiliaria Eucalipto Mirtaceo, S.A. cédula jurídica 3-101-762478, Inmobiliaria Santa Cecilia del Arcor, S.A. cédula jurídica 3-101-762434, Inmobiliaria Vila Nova Pratos, S.A. cédula jurídica 3-101-707746 y Puerto Papagayo, S.A. cédula jurídica 3-101-731711. Durante el 2019 se inició el proceso de liquidación y desinscripción de sociedades inactivas como: Infinito Versol, S.A. cédula jurídica 3-101-691035, Conde Montecristo, S.A. cédula jurídica 3-101-457971, Aldesa Sociedad Titularizadora, S.A. cédula jurídica 3-101-741228, ALD Family Office, S.A. cédula jurídica 3-101-741871, Inmobiliaria Puente de Piedra Calicanto, S.A. cédula jurídica 3-101-762431 y Laguna Turquesa Papagayo LTP, S.A. cédula jurídica 3-101-764011. Finalmente indica que las sociedades panameñas indicadas nunca estuvieron activas ni operativas y se encuentran suspendidas en el registro panameño. Respecto a la inviabilidad del proyecto Fondo Monte del Barco señalan que tanto las calificaciones de riesgo como el



informe de la curadora es público por lo que no existe ningún ocultamiento de dicha información. Respecto al impacto financiero de los remates señalados indican que debe ser la curadora designada al proceso quien debe manifestar si resultan en un impedimento para cumplir el plan de salvamento, lo cual no ha hecho. Sobre las denuncias penales señala que en la solicitud no se indica quienes son los acusados dentro de dichas causas penales y que de existir una causa penal no tiene trascendencia en este asunto. Sobre la omisión de contar con autorización de asambleas de las promoventes ni del Fondo Monte del Barco señalan que carecen de interés actual pues todos los acreedores están apersonados como legalizantes y son parte de este proceso, además que dicho acuerdo es aplicable a la solicitud de quiebra y no a los procesos preventivos. Respecto a la imposibilidad material para enfrentar el convenio reiteran la existencia de partidas contables y financieras cruzadas entre las empresas reguladas y las no reguladas. Enlista acciones que han implementado para mejorar la situación patrimonial de la empresa. Sobre la vulneración al principio de par conditio creditorum alega que la parte confunde los efectos patrimoniales de la quiebra con el convenio preventivo, se trata de una confusión grave del solicitante. Finalmente, la parte promovente desarrolla todo un acápite sobre la necesidad de mantener al Fondo de Inversión Monte del Barco dentro del convenio preventivo y los argumentos por los cuales considera no procede la desvinculación del grupo de interés económico, señala efectos dañinos tales como la pérdida del 65% de ingresos del grupo que aporta Aldesa SAFI, imposibilidad de continuar generando potenciales interesados en el proyecto Monte del Barco que ha estado a cargo del Presidente de la Corporación en apoyo del Comité de Inversiones y terceras bancas de inversión internacional, aumento



de los gastos producto de la intervención, la suspensión de la gerencia del Fondo Monte del Barco impide la obtención de nuevos recursos y elimina la viabilidad financiera del proyecto y que todas estas decisiones provocarían la quiebra inminente de las sociedades que integran el grupo lo que provocara un grave daño social y económico a la colectividad y a terceros, entre ellos los propios acreedores e inversionistas. **AUDIENCIA A LA CURADORA:** Mediante resolución de las trece horas cuarenta y uno minutos del 22 de noviembre del 2021 se le otorgó audiencia a la curadora con el fin de que se manifestara sobre la solicitud de insubsistencia de convenio preventivo, sin que a la fecha en que se emite la presente resolución presentara pronunciamiento de ningún tipo.

II.-SOBRE LA TRAMITACIÓN DEL PRESENTE PROCESO: En el presente proceso se ha presentado una cantidad exorbitante de gestiones, por tal razón, no se pretende hacer un recuento de todas ellas, sino únicamente de aquellas actuaciones y resoluciones que inciden directamente en el fondo que se resuelve en la presente resolución:

1. El 12 de agosto del 2019 los señores Javier Chaves Bolaños cédula de identidad 1-0623-0488, Oscar Luis Chaves Bolaños cédula de identidad número 1-0464-0899, Lanzo Luconi Bustamante cédula de identidad número 1-0526-0538 y Federico Castro Alvarado Aguilar cédula de identidad número 9-00060-0982 en su condición de representantes legales de las sociedades que conforman el grupo de interés económico denominado ALDESA solicitan la apertura del proceso de administración y reorganización con intervención judicial, de las empresas que se detallan en el



siguiente cuadro:

Sociedades controladas por Aldesa Corporacion de Inversiones S.A.		
N°	Nombre de la sociedad	Cédula jurídica
1	Aldesa Corporación de Inversiones S.A.	3-101-079444
Sociedades de servicios financieros y estructuración		
N°	Nombre de la sociedad	Cédula jurídica
2	Finanzas Corporativas GBA S.A.	3-101-360859
3	Graviton Energy Technology Company S.A.	3-101-666126
4	Soluciones Energéticas Renovables S.A.	3-101-669968
5	Servicios Corporativos GBA S.A.	3-101-363667
Sociedades de desarrollo inmobiliario		
N°	Nombre de la sociedad	Cédula jurídica
6	ALD Inmobiliaria S.A.	3-101-741871
7	Inmobiliaria Altos de la Verbena IAV S.R.L	3-102-765469
8	Terra Verbena S.R.L	3-102-725245
9	Infinito Versol S.A.	3-101-691035
10	Desarrollos ZF Coyol S.R.L	3-102-678958
11	3-101-751257 S.A.	3-101-751257
12	Fortaleza Habitacional la Balvina S.A.	3-101-744684
13	Conde Montecristo S.A.	3-101-457971
14	Gestora Inmobiliaria MB S.A.	3-101-445150
15	Inversiones GODA S.A.	3-101-027515
16	Inversiones Monte del Barco S.A.	3-101-175174
17	Zona Franca Terra S.A.	3-101-362003
18	3-102-662437 S.R.L	3-102-662437
19	3-102-652676 S.R.L	3-102-652676
20	Hotelera Monte del Barco S.A.	3-101-524260
21	Llanuras del Tempisque M B S.A.	3-101-465128
22	3-102-652678 S.R.L	3-102-652678
23	3-102-652679 S.R.L	3-102-652679
24	3-102-652681 S.R.L	3-102-652681
25	Achedoso MB S.A.	3-101-536825
26	3-102-652680 S.R.L	3-102-652680
27	3-101-707746 S.A.	3-101-707746
Sociedades reguladas		
N°	Nombre de la sociedad	Cédula jurídica
28	Grupo Bursátil Aldesa S.A.	3-101-218450
29	Aldesa Puesto de Bolsa S.A.	3-101-040065
30	Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión S.A.	3-101-095838
31	Aldesa Titularizadora S.A.	3-101-741228
32	Aldesa Fideicomisos S.A.	3-101-257126
Sociedades no operativas		
N°	Nombre de la sociedad	Cédula jurídica
33	ADL Family Office S.A.	3-101-741871
34	Asesoría Crediticia la Galera S.A.	3-101-348288
35	Terramall S.A.	3-101-298817
36	Inmobiliaria Bejuco Legítimo IBL S.A.	3-101-762485
37	Inmobiliaria Ciudad del Oeste S.A.	3-101-762474
38	Inmobiliaria Estela Quesada IEQ S.A.	3-101-762482
39	Inmobiliaria Eucalipto Mirteco S.A.	3-101-762478
40	Inmobiliaria Puente de Piedra Calicanto S.A.	3-101-762431
41	Inmobiliaria Santa Cecilia del Alcor S.A.	3-101-762434
42	Laguna Turquesa Papagayo LTP S.A.	3-101-764011
43	Puerto Papagayo S.A.	3-101-731711
44	Inmobiliaria Vila Nova Pratos S.A.	3-101-761608

2. El 16 de setiembre del 2019 la Superintendencia General de Valores presenta gestión en la cual afirma que las promoventes habían incluido sociedades bajo la

EXP: 19-000127-0958-CI

I Circuito Judicial de San José, Edificio Torre Judicial, Octavo Piso Teléfonos: 2212-0100. Fax: 2295-3627. Correo electrónico: juzg-concursal@poder-judicial.go.cr



supervisión de la Superintendencia y fondos de inversión. Solicita se excluyan del presente proceso las siguientes entidades: Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión S.A., Gestora Inmobiliaria MB S.A., Inversiones Goda S.A., Inversiones Monte del Barco S.A., Hotelera Monte del Barco S.A., Llanuras del Tempisque MB S.A., Achedoso MB S.A., 3-102-652676 S.R.L., 3-102-652678 S.R.L., 3-102-652679 S.R.L., 3-102-652680 S.R.L y 3-102-652681 S.R.L.

3. El 17 de abril del 2020 la promovente solicita se convierta el presente proceso de Administración y reorganización con intervención judicial a un proceso de convenio preventivo. En dicho texto se explican los hechos que motivaron la crisis económica y financiera, señala que, como parte de las estrategias de inversión, ACI ofrecía a los inversionistas la posibilidad de colocar recursos en proyectos inmobiliarios de oferta privada, que tenían menor liquidez que las inversiones inscritas en la Bolsa Nacional de Valores, pero ofrecían a cambio una mayor tasa de interés. Este tipo de productos de inversión no estaban sujetos a cambios en su precio por variaciones del mercado, ya que no cotizaban en un mercado de valores, lo que permitía hacer una diversificación de cartera entre inversiones que cotizaban en la Bolsa Nacional de Valores y las que no lo hacen. Así, el primer tipo de activos estaría sujeto a las fluctuaciones de precios del mercado, mientras que el segundo no, reduciéndose en consecuencia la volatilidad del portafolio. Achaca la crisis a las inversiones no reguladas que precipitaron la crisis de liquidez de Aldesa Corporación de Inversiones S.A.. Añaden que, ante las atractivas tasas del Gobierno, los inversionistas reaccionaron con decisiones de inversión en el sector público, lo cual provocó una escasez de inversión privada para el financiamiento de proyectos en el país y, en el caso de Aldesa Corporación de Inversiones, para



financiar los proyectos de desarrollo inmobiliario, entrabándose, por tanto, su operación. También explican la estructura bajo la cual opera el grupo de interés económico, donde Aldesa Corporacion de Inversiones S.A. fungía como órgano contralor que consolidaba todas las operaciones de sus subordinadas, expone la afectación de los proyectos del grupo, tales como: Proyectos de landbanking, inviabilidad de ejecutar la compra y promesa de recompra recíproca de 4 propiedades, 3 proyectos que no alcanzaron la etapa de desarrollo, necesidad de reestructura proyectos como: Proyecto Conde de Montecristo, Proyecto Terra Verbena y Edificio Aldesa. Citan proyectos en desarrollo, tales como: Proyecto La Balvina, Proyecto Terra Industrial, Proyecto Monte del Barco, Inmobiliaria Altos de la Verbena AIV S.R.L y Graviton Energy & Tecnology Company S.A.. También afirman haber superado parcialmente la crisis de liquidez pero que se ha generado un impacto por la situación de la pandemia del COVID. Propone un convenio dividido en tres propuestas, que se transcriben textualmente:

3.1 Propuesta principal de convenio

Se solicita un CONVENIO DILATORIO cuya propuesta consiste en lo siguiente:

i. Se les permita a las promoventes, mantener la operación normal y continuidad de la administración de sus bienes, que les permita ejecutar los planes de negocio previstos, o conforme otras alternativas que se valoren por la administración como fuente de repago de los pasivos, y que, en cuanto al principal adeudado, se les conceda un plazo de hasta ocho años para pagar, con un plazo de gracia no menor de tres años; de modo que Aldesa Corporación de Inversiones S.A. y su grupo empresarial, puedan empezar a amortizar el principal adeudado, en distintos plazos dentro de dicho plazo



máximo, conforme la capacidad de generación de flujos de caja de cada sociedad proyecto. Para ello, se establecerán las cuotas de pago en función de los flujos de caja que permitan la recuperación; todo de conformidad con los estados de resultados y presupuestos que anualmente se presentarán, previéndose la cancelación de los pasivos en el plazo máximo indicado.

ii. La empresa cubrirá los créditos nuevos de proveedores, necesarios para la operación, en forma prioritaria y dentro de los términos y condiciones corrientes, pudiendo en los casos de que existan nuevos créditos o inversiones en proyectos, que permitan solventar su capital de trabajo y por tanto, representen una fuente de recursos financieros clave para la reactivación y ejecución de un proyecto, operar bajo ese sistema.

iii. En cuanto a los intereses, se exime a la empresa del pago de los mismos durante los primeros tres años, por lo que a partir del cuarto año se pagará un interés ajustado las tasas básicas de referencia de mercado para el tipo de operaciones que corresponda en colones o en dólares (Tasa Prime Rate), siempre y cuando la capacidad de pago y condiciones de operación de cada sociedad proyecto lo permitan; y en cuanto a los años subsiguientes, los intereses que se pagarán serán aquellos que se determine como posible para cada uno de los proyectos y sus características propias, conforme a los estados de resultados, sin que se exceda entonces las tasas básicas de mercado para el tipo de operaciones que corresponda en colones o dólares (tasa Prime Rate). Se exime a las deudoras del pago de los intereses devengados y acumulados a la fecha de la solicitud.

iv. A partir del cuarto año, la empresa reasumirá el pago de las cuotas y condiciones



originales de las distintas operaciones crediticias, si la recuperación de la empresa para entonces así lo permitiera, conforme a los planes específicos de cada sociedad proyecto. De lo contrario, las partes se comprometen a reunirse nuevamente en forma privada o ante el Juez para renegociar las condiciones futuras, como ampliar las fuentes de repago, sus plazos y condiciones particulares del desarrollo de la propuesta, siempre con el afán de continuar la operación de las sociedades proyecto y el pago de las obligaciones. Igual cosa se hará en caso inverso, es decir, si las circunstancias lo permiten, el plazo de saneamiento se reducirá acorde con las mismas, requiriéndose el acuerdo que fije en su momento las nuevas condiciones de pago. En ambos casos las modificaciones podrán aprobarse extrajudicialmente con base en la Ley RAC si existiere acuerdo unánime de los acreedores para entonces existentes. De no lograrse ese acuerdo unánime se resolverá la cuestión mediante convocatoria a junta de acreedores ante el juzgado y con el procedimiento previsto para los acuerdos concordatarios.

v. Se harán los esfuerzos que sean necesarios, para incrementar la base de ingresos, de manera que, junto con una potencial eficiencia de su estructura de gastos operativos, adicional a la ya ejecutada durante el 2019, se agilice el saneamiento de la empresa, todo ello conforme la información financiera, que será facilitada a los acreedores previamente a la celebración de la Junta correspondiente para su análisis y eventual discusión.

vi. Durante la instrucción del procedimiento, así como por todo el tiempo que se hubiere concedido plazo, la administración continuará en los órganos de la empresa bajo



vigilancia del curador nombrado (arts. 754 y 733 CPC)

3.2 Propuestas subsidiarias

3.2.1 Primera opción subsidiaria:

La presente propuesta subsidiaria se formula en caso de que la anterior no fuere aprobada.

Las promoventes dejan abierta la posibilidad para cualquier otra alternativa no expresamente señalada en la propuesta anterior, y que se formulará por escrito con concordatarias, todo de conformidad con cualesquiera ajustes que se puedan acordar preliminarmente con los acreedores, conforme a las reuniones que les propondremos oportunamente, previas a la celebración de dicha junta que habrá de ser convocada al efecto por el Despacho.

3.2.2 Segunda opción subsidiaria:

En caso de que no se lograre la suspensión de las ejecuciones hipotecarias de las tierras del Proyecto Monte del Barco, que impidan la continuación y desarrollo de los proyectos, y se impida el saneamiento de la empresa de ACI, y que ninguna de las anteriores opciones propuestas permitiera encontrar una salida negociada para la permanencia de la empresa, y con el fin de evitar los retrasos sobre todo los costos y graves perjuicios que se generan de una declaratoria de quiebra para todas las partes involucradas, se propone un convenio por abandono de activo, conocido como “convenio de cesión de bienes”, en los términos y condiciones señaladas por el párrafo segundo del numeral 753 Código Procesal Civil, procediéndose a la liquidación del



activo con base en un avalúo actualizado de los bienes realizado al efecto, o conforme se decida en junta de acreedores, nombrándose un comité de acreedores integrado por al menos dos de ellos y por el curador, quienes distribuirán el producto hasta donde alcance, devolviendo a las petentes cualquier excedente una vez cubiertos los pasivos legalizados, conforme al orden que la ley establece en materia de reconocimiento y pago de las obligaciones en materia concursal. Distribuido el producto de la liquidación se informará de ello al juzgado en su oportunidad.

4. El 28 de abril del 2020 mediante la resolución de las doce horas y cuarenta y cinco minutos se acogió la petición para la conversión del proceso a un Convenio Preventivo realizado por las partes promoventes.

5. El 15 de julio del 2020 –fecha corregida con resolución posterior pues inicialmente se indicó el 02 de julio del 2020- se decreta la apertura formal del Convenio preventivo de las promoventes. Se ordena la apertura para las siguientes sociedades:

A.- Aldesa Corporación de Inversiones S.A., con cédula jurídica #3-101-079444; Finanzas Corporativas GBA S.A., cédula jurídica #3-101-360859; Soluciones Energéticas Renovables S.A., cédula jurídica #3-101-669968; Servicios Corporativos GBA S.A., cédula jurídica #3-101-363667; ADL Inmobiliaria S.A., cédula jurídica #3-101-079468; Inmobiliaria Altos de la Verbena IAV, S.R.L., cédula jurídica #3-102-765469; Terra Verbena S.R.L., cédula jurídica #3-102-725245; Infinito Versol S.A., con cédula jurídica #3-101-691035; Desarrollo ZF Coyol S.R.L., cédula jurídica #3-102-678958; Fortaleza Habitacional la Balvina S.A., cédula jurídica #3-101-744684; Gestora Inmobiliaria MB S.A., con cédula jurídica #3-101-445150; Inversiones Goda S.A., cédula jurídica #3-101-027515; Inversiones Monte del Barco S.A., cédula jurídica #3-



101-175176; Zona Franca Terra S.A., cédula jurídica #3-101-362003; Hotelera Monte del Barco S.A., cédula jurídica #3-101-524260; Llanuras del Tempisque MB S.A., cédula jurídica #3-101-465128; Achedoso MB S.A., cédula jurídica #3-101-536825; Asesoría Crediticia la Galera S.A., cédula jurídica #3-101-348288; Terramall S.A., cédula jurídica #3-101-298817; Inmobiliaria Bejuco Legítimo IBL S.A., cédula jurídica #3-101-762485; Inmobiliaria Ciudad del Oeste CDO S.A., cédula jurídica #3-101-762474; Inmobiliaria Estela Quesada IEQ S.A., cédula jurídica #3-101-762482; Inmobiliaria Santa Cecilia del Alcor S.A., cédula jurídica #3-101-762434; y Puerto Papagayo S.A., con cédula jurídica #3-101-761711. Más las empresas denominadas con su número de cédula 3-101-751257 S.A. y 3-101-751257, todas representadas por Javier Chaves Bolaños.-

B.- Gravition Energy Technology Company S.A., cédula jurídica #3-101-666126; Grupo Bursátil Aldesa S.A., cédula jurídica #3-101-218450; Aldesa Puesto de Bolsa S.A., cédula jurídica #3-101-040065; Aldesa Sociedad Fondos de Inversión S.A., cédula jurídica #3-101-098538; y Aldesa Fideicomisos S.A., cédula jurídica #3-101-257126, todas representadas por Oscar Chaves Bolaños. -

C.- Las denominadas con su número de cédula: 3-102-662437 S.R.L.; 3-102-662437 S.R.L.; 3-102-652676 S.R.L.; 3-102-652676 S.R.L.; 3-102-652678 S.R.L.; 3-102-652678 S.R.L.; 3-102-652679 S.R.L.; 3-102-652679 S.R.L.; 3-102-652681 S.R.L.; 3-102-652681 S.R.L.; 3-102-652680 S.R.L.; y la 3-102-652680 S.R.L., y representadas por Lanzo Luconi Bustamante. -

D.- Inmobiliaria Vila Nova Pratos S.A., cédula jurídica #3-101-761608 y las identificadas con su número de cédula: 3-101-707746 S.A. y 3-101-707746 S.A., y representadas



por Federico Alvarado Aguilar; todos los anteriores apoderados, con las calidades indicadas en autos.

Se excluyeron las siguientes sociedades: Aldesa Sociedad Titularizadora S.A., ADL Family Office S.A., Inmobiliaria Puente de Piedra Calicanto S.A. y Laguna Turquesa Papagayo LTP S.A., en razón de haber sido disueltas, y Conde Monte Cristo S.A., por haber excluido del grupo de interés económico ALDESA, en agosto de año 2019.

6. El 23 de julio del 2020 el Lic. Alfonso Jiménez Meza en su calidad de apoderado especial judicial se opone a la solicitud de la Superintendencia de separar las sociedades mencionadas por el impacto negativo que tendría en el grupo de interés económico.

7. El 08 de octubre del 2020 se nombra a la Licda. María José Vicente Ureña como curadora específica.

8. El 02 de diciembre el 2020 mediante voto N° 915-20 de las trece horas y treinta y nueve minutos del Tribunal Segundo de Apelación Civil Sección Primera quedo en firme la conversión del presente proceso a convenio preventivo.

9. El 23 de febrero del 2021 mediante resolución N° 2021000022 se rechaza medida cautelar planteada por la promovente que pretendía suspender el tercer remate de las 26 propiedades dadas en garantía dentro del CONTRATO DE PRÉSTAMOS Y FIDEICOMISO DE GARANTÍA por la suma de diez millones de dólares con las entidades bancarias Banco Lafise S.A., Banco Lafise Panamá S.A. y Banco de Crédito Centroamericano S.A. como fideicomisarias y el Banco BCR como fiduciario.

10. El 03 de marzo del 2021 la curadora María José Vicente Ureña presenta dictamen del artículo 749 del Código Procesal Civil. En lo que interesa a la indica que las



empresas del grupo de interés económico se dividen dos: el Grupo Bursátil Aldesa S.A. que se encuentra regulado por Sugeval mientras que Aldesa Corporación de Inversiones S.A., que no es regulada por esa superintendencia ni por la Bolsa de Valores. Indica que el total de pasivos combinado del grupo de interés de \$222.487.620,13 USD dólares. Reconoce como una limitación del informe el no contar con información contable-financiera actualizada al cierre fiscal 2020 o cortes recientes del desempeño de las empresas del grupo (con excepción de las empresas reguladas por la SUGEVAL) o de la evolución de los proyectos según las proyecciones indicadas en el plan de salvamento. Señala que la información financiera existente en el expediente se considera desactualizada y no se puede emitir un criterio técnico financiero formal de la situación de las empresas vinculadas al grupo al día de la presentación del presente dictamen. Dentro del expediente no hay flujos proyectados de caja actualizados por cada uno de los proyectos y empresas en marcha, que se plantean para dar contenido al salvamento de las empresas y proyectos, por lo tanto, las opiniones y conclusiones se basarán en la información ya existente en el expediente. Se refiere a los principales proyectos inmobiliarios de la entidad tales como: Proyecto la Balvina, Proyecto Terra Industrial Fase I, Proyecto Terra Industrial Fase II, Proyecto Monte del Barco y la empresa Graviton Energy & Technology Company. Respecto al Proyecto Monte del Barco lo reconoce como el desarrollo inmobiliario turístico del más alto nivel en la industria, un proyecto turístico y residencial dirigido al mercado nacional e internacional y en el cual basan las estimaciones y proyecciones realizadas (Flujos de caja) de su plan de salvamento, no obstante, reconoce que dichos supuestos utilizados pudieron haber variado en el tiempo por la no



ejecución del proyecto y por los distintos procesos legales y de ejecuciones hipotecarias por las que están atravesando en la actualidad, lo cual puede limitar el desarrollo de la propuesta por falta de apetito comercial y de inversionistas dispuestos a apoyar este proyecto. Manifiesta la necesidad de, ante una eventual pérdida definitiva de las propiedades por los procesos de ejecuciones hipotecarias, los permisos obtenidos de viabilidad ambiental, habría que replantearlos acorde a la nueva estructura del proyecto. Indica que el Proyecto Monte del Barco es un proyecto que se ha venido estructurando desde hace muchos años, pero no ha entrado en fase de ejecución, no obstante, sigue teniendo atractivo turístico por el lugar donde se encuentra emplazado y por el desarrollo que ha adquirido la zona con el paso del tiempo. Lo cual imposibilita el cumplimiento de las proyecciones financieras del Proyecto, ante cambios no esperados que imposibiliten un ajuste conforme a la nueva realidad del Proyecto.

11. El 21 de julio del 2021 el Lic. Ronny García González en su condición de apoderado especial judicial de las legalizantes, Brenda Grissel González Aguilar y Osmunda S.A. plantea solicitud para que se declare la insubsistencia del convenio preventivo incoado por el grupo de interés económico conocido como ALDESA con base en los argumentos que se describieron en el considerando I de esta resolución.

12. El 27 de agosto del 2021 la promovente solicita como medida cautelar que se deje sin efecto, se revoque o anule la disposición del Consejo Nacional del Sistema Financiero mediante artículo 4 del acta de la sesión 1683-2021 dispuso ordenar la intervención de Aldesa fondos de inversión y las empresas relacionadas, pues considera que dicha decisión afecta la unidad del patrimonio del grupo ALDESA y va en



perjuicio de los mismos acreedores y la actividad productiva de la empresa.

13. El **01 de setiembre del 2021** la Licda. María José Vicente Ureña responde audiencia conferida y señala que la medida tomada por la CONASSIF causaría que el grupo de interés económico no pueda operar más y ello implicaría su quiebra. Añade que la intervención de los fondos de inversión implicaría eliminar una fuente importante de ingresos económicos del grupo, lo cual significa que no podría operar más, y esto a su vez implicaría la quiebra definitiva del dicho grupo de interés económico.

14. El **01 de octubre del 2021** mediante resolución N° 2021000215 de las trece horas cuarenta y cuatro minutos se acogió solicitud planteada por la Superintendencia General de Valores y se excluyeron del presente proceso las siguientes sociedades: Grupo Bursátil Aldesa S.A. cédula jurídica 3-101-218450, Aldesa Sociedad Titularizada S.A. cédula jurídica 3-101-741228, Aldesa Fideicomisos S.A. cédula jurídica 3-101-257126, Aldesa Puesto de Bolsa S.A. cédula jurídica 3-101-040065 y Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión S.A. cédula jurídica 3-101-098538, Gestora Inmobiliaria MB S.A. cédula jurídica 3-101-445150, Inversiones Goda S.A. cédula jurídica 3-101-027515, Inversiones Monte del Barco S.A. cédula jurídica 3-101-524260, Llanuras del Tempisque MB S.A. cédula jurídica 3-101-465128, Achedoso MB S.A. cédula jurídica 3-101-536825, 3-102-652676 S.R.L, 3-102-652678 S.R.L, 3-102-652679 S.R.L., 3-102-652680 S.R.L, 3-102-652681 S.R.L así como los Fondos de Inversión de Desarrollo de Proyectos Monte del Barco, Fondo de inversión de Desarrollo de Proyectos Terra C y Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No diversificado. Adicionalmente, se rechazó la medida cautelar solicitada por la promovente que pretendía suspender los efectos de la intervención aprobada por CONASSIF.



15. El 22 de noviembre del 2021 con resolución de las trece horas cuarenta y uno minutos se le confiere audiencia a la curadora Lic. María José Vicente Ureña para que se pronuncie sobre la solicitud de insubsistencia formulada por el Lic. Ronny García González.

16. El 30 de noviembre del 2021 el Lic. Jiménez Meza en su condición de apoderado especial judicial de las promoventes contesta la solicitud de insubsistencia del procedimiento promovida por dos acreedores con base en los argumentos enlistados en el considerando I de esta resolución.

17. El 05 de mayo del 2022 el Tribunal de Apelaciones de Apelación Civil, sección primera resolvió recurso de apelación planteado contra la resolución N° 2021000022 dictada a las 8:14 horas del 23 de febrero del 2021 en los siguientes términos: *“Se declara la imposibilidad sobrevenida del objeto cautelar. Por tal motivo, queda confirmado el auto recurrido. Se deniega resolver en única instancia la nulidad de actos jurídicos de subasta y adjudicación de bienes fideicometidos así como sobre el deber de los fideicomisarios de legalizar sus créditos dentro de este convenio preventivo”*.

18. El 16 de junio del 2022 con voto N° 378 de las doce horas con cincuenta y siete minutos del Tribunal Segundo de Apelación Civil, sección primera señala que, aunque comprensible, la conveniencia material eventual de mantener el grupo unido en este convenio preventivo, lo que se ha denominado como situación “jurídico-fáctica”, cede ante lo establecido en el ordenamiento jurídico de orden público. Este último impide mantener a las entidades jurídicas reguladas sujetas a esta vía de convenio preventivo. La normativa dispone algo distinto a lo pretendido. La existencia de un grupo de interés económico, en conjunto con la ponderación intrínseca y aislada de intereses en juego,



no impiden la intervención administrativa dicha. El interés público se resuelve por tutelar de forma distinta aquellas entidades supervisadas por un régimen técnico especializado, que forman parte del conglomerado económico de este País. Señala que la resolución impugnada por los apelantes, con la evidencia constante del expediente, se pronunció de acuerdo al marco legal de observancia vinculante y dentro del ámbito de las potestades especializadas legalmente establecidas. Por ello es que tampoco podría estimarse que el interventor administrativo deba sujetarse a lo que se disponga en el convenio preventivo, por la autonomía propia de ambas vías de acuerdo a la normativa aplicable. Concluye que la resolución apelada debe confirmarse en cuanto a lo dispuesto sobre la exclusión de entidades intervenidas por el sistema financiero nacional en sede administrativa. Por último, a manera de reflexión acerca del sugerido desbaratamiento del presente convenio preventivo al tener que mantenerse en esta vía la exclusión de sociedades supervisadas por la SUGEVAL; no está demás que las personas interesadas en este concurso valoren formular un replanteamiento de la propuesta concordataria en sede judicial, de tal forma que pueda empatar –en lugar de divorciarse- de lo que acontezca en la intervención administrativa mientras ésta se mantenga vigente. Lo anterior sin perjuicio de lo que también se tuviere que resolver en virtud de supuestos insalvables de insubsistencia del concurso preventivo. El Por tanto textualmente dice: *“Se deniega decretar nulidad. En lo apelado, se confirma la resolución número 2021000215 emitida a las 13:44 horas del 1° de octubre de 2021”.*

III.-ANÁLISIS DE LOS ALEGATOS DE LAS PARTES: Inclusión de empresas que no forman parte del grupo de interés económico:Lleva razón el Lic. García González



cuando en su condición de apoderado especial judicial de las legalizantes: Brenda Grissel González Aguilar, y Osmunda S.A. afirma que no corresponde la inclusión de las sociedades: Inversiones Monte del Barco S.A., Inversiones Goda S.A., Llanuras del Tempisque MB S.A., Achedoso MB S.A., Hotelera Monte del Barco S.A. , Gestora Inmobiliaria MB S.A., 3-101-175176 S.A., 3-101-524260 S.A., 3-102-652676 SRL, 3-102-652678 SRL, 3-102-652679 SRL, 3-102-652680 SRL y 3-102-652681 SRL por formar parte del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Monte del Barco. Sobre este punto no son de recibo los alegatos de la promovente, dicho tema ya ha sido analizado por este órgano jurisdiccional mediante resolución N° 2021000215 de las trece horas cuarenta y cuatro minutos del primero de octubre del dos mil veintidós en la cual se ordenó la exclusión de las siguientes sociedades: Grupo Bursátil Aldesa S.A. cédula jurídica 3-101-218450, Aldesa Sociedad Titularizada S.A. cédula jurídica 3-101-741228, Aldesa Fideicomisos S.A. cédula jurídica 3-101-257126, Aldesa Puesto de Bolsa S.A. cédula jurídica 3-101-040065 y Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión S.A. cédula jurídica 3-101-098538, Gestora Inmobiliaria MB S.A. cédula jurídica 3-101-445150, Inversiones Goda S.A. cédula jurídica 3-101-027515, Inversiones Monte del Barco S.A. cédula jurídica 3-101-524260, Llanuras del Tempisque MB S.A. cédula jurídica 3-101-465128, Achedoso MB S.A. cédula jurídica 3-101-536825, 3-102-652676 S.R.L, 3-102-652678 S.R.L, 3-102-652679 S.R.L., 3-102-652680 S.R.L, 3-102-652681 S.R.L., orden que fue ratificada con el voto N° 378 de las doce horas con cincuenta y siete minutos del Tribunal Segundo de Apelación Civil. De tal manera, que efectivamente las promoventes incluyeron sociedades que no correspondía dentro del presente proceso. Omitir sociedades que forman parte del grupo de interés económico:



Respecto al alegato de que se dejaron sin incluir sociedades panameñas, la parte promovente alega que dichas sociedades estas inactivas y que no han sido utilizadas, sin embargo, su alegato es ayuno de prueba. Pese a lo anterior, la legislación vigente al momento en que se presentó el presente proceso no exige de forma expresa que deban incluirse sociedades domiciliadas en otras jurisdicciones como sería la panameña. Ahora bien, respecto a las sociedades costarricenses mencionadas por los legalizantes, la parte promovente alega que las mismas están inactivas y hasta disueltas; no obstante, de la consulta realizada a los archivos públicos del registro nacional se aprecia que varias de las mencionadas sociedades en su escrito aún se encuentran en condición de inscritas en el Registro Público:

Nombre de la sociedad	Cédula jurídica	Condición registral
ADL Family Office S.A. Disuelta inmobiliaria Puente de Piedra	3-101-741871	DISUELTA
Calicanto S.A.	3-101-762431	DISUELTA
Laguna Turquesa Papagayo LTP S.A.	3-101-764011	DISUELTA
Asesoría Crediticia la Galera S.A.	3-101-348288	INSCRITA
Infinito Versol S.A.	3-102-691035	INSCRITA
Inmobiliaria Bejuco Legítimo IBL S.A.	3-101-762485	INSCRITA
Inmobiliaria Ciudad del Oeste CDO S.A.	3-101-762474	INSCRITA
Inmobiliaria Estela Quesada IEQ S.A.	3-101-762482	INSCRITA
Inmobiliaria Eucalipto Mirtaceo S.A.	3-101-762478	INSCRITA
Inmobiliaria Santa Cecilia Del Alcor S.A.	3-101-762434	INSCRITA
Puerto Papagayo S.A.	3-101-731711	INSCRITA
Terramall S.A.	3-101-298817	INSCRITA

En el documento de solicitud de conversión a convenio preventivo la promovente



incluye las anteriores sociedades alegando que son sociedades no operativas, en otras palabras, reconoce que forman parte del grupo pero alegan que ya han iniciado el proceso de disolución -2019-; no obstante, dado que como aún hoy –julio del 2022- aparecen como inscritas en los registros públicos deben de incluirse dentro de este proceso, pues la promovente ha reconocido expresamente que forman parte de su grupo de interés económico, y se puede comprobar que el proceso de desinscripción aún no se ha ejecutado. De lo anterior se aprecia que, en la mayor parte del alegato, lleva razón la parte legalizante, pues la promovente ha incluido sociedades que no correspondían por estar sujetas a la fiscalización de la Superintendencia, precisamente por esta razón fueron excluidas en su oportunidad, y también, ha dejado de incluir sociedades alegando que no están operativas pero que aún aparecen como inscritas en los registros públicos. No informar de la inviabilidad del Fondo Monte del Barco: Sobre este particular se debe revisar la solicitud de conversión a convenio preventivo presentada por la promovente en la cual reconoce expresamente que el proyecto Monte del Barco no ha podido desarrollarse, incluso enlistan las siguientes afectaciones: Cesación de los recursos financieros que empresas de ACI y su grupo de interés económico otorgaban al Fondo para la atención de capital de trabajo para la operativa mínima del Proyecto, para el pago de operaciones crediticias del Fondo y pago de compromisos con proveedores y cargas impositivas, presentación de procesos de ejecución de garantías por parte de acreedores con garantía real, imposibilidad para gestionar arreglos de pago con esos acreedores que han iniciado la ejecución de las garantías, imposibilidad para continuar la gestión de permisos, autorizaciones, planos, limitaciones en proceso de promoción del Proyecto con terceros Interesados,



reestructuración definitiva del esquema de financiamiento de los pasivos existentes, entre otras. En otras palabras, la propia promovente reconoce que pese a tener años de estar promocionando el proyecto no ha podido llevarlo a buen término. Esta situación fue comprobada por la curadora en cuyo informe indica que el proyecto no había iniciado sus obras. La promovente trata de escudar su responsabilidad en el dicho de que se trataba de informes públicos, sin embargo, la publicidad de una calificación de riesgo o un informe de curador no eliminar la responsabilidad que, bajo los principios de buena fe y transparencia, la promovente debía de mantener informados y actualizados a sus acreedores e inversionistas sobre el avance y dificultades que enfrentaba el proyecto. Menos aún resulta de recibo el alegato de que debe ser la curadora la que se pronuncie sobre el impacto financiero que tiene sobre la viabilidad de cumplimiento del convenio preventivo el remate de los 26 inmuebles del Fideicomiso de Garantía Inversiones Goda, el pasado 21 de febrero de 2021, el remate de 9 inmuebles por parte del grupo Macklouf, con lo cual el Fondo Monte del Barco perdió 35 de sus inmuebles, con un área total de 246 hectáreas, lo que representa un 77% de los terrenos sin incluir concesiones, y un 70%, incluyendo concesiones, toda vez que la curadora ha incumplido su deber de ejercer el cargo con la diligencia debida lo cual provocó su remoción de oficio. No obstante, la promovente no puede escudarse en el incumplimiento de la curadora sobre un tema tan relevante, máxime que se achaca un grave impacto en la capacidad que tendría de hacerle frente al convenio preventivo que le ha propuesto a sus acreedores e inversionistas apersonados a este proceso, en razón de ello, la primera interesada y obligada en analizar e informar tanto al Juzgado como a los inversionistas y acreedores del impacto que tendrían tanto, los



citados remates como cualquier otro cambio en las condiciones del negocio es la promovente. De allí que los alegatos de descargo de la promovente no resultan de recibo. No informar de juicios penales: Ante el argumento de que las partes promoventes no informaron de procesos penales seguidos bajo los números de expediente 12-1913-675-PE, y el 19-000157-1220-PE así como otras denuncias penales interpuestas por la SUGEVAL, la promovente únicamente alega que todas las personas que promuevan ejecuciones individuales, comunes, etc. sea en procesos judiciales civiles o **penales** deberán hacer valer sus derechos dentro del presente proceso concursal. Este alego resulta erróneo toda vez que el proceso concursal, bajo ninguna normativa, permite acumular procesos penales. El proceso concursal es un proceso de naturaleza civil cuyo fin es proteger el patrimonio de las partes involucradas y en ningún momento subsume la responsabilidad penal que corresponde a otra naturaleza jurídica, que incluso pueden ser coincidentes entre sí, pues corresponden a procesos de jurisdicciones diversos con fines distintos. No puede la promovente señalar que los denunciados en un proceso penal deben apersonar al proceso concursal, pues ello es jurídicamente improcedente. Ahora bien, señala la promovente que de existir una causa penal la misma no trasciende este asunto, y efectivamente, al tratarse de materias jurídicas distintas las causas abiertas en la materia penal no inciden en la disposición que sobre el patrimonio se realice en el ámbito civil. No contar con autorización de las asambleas ni del Fondo Monte del Barco: Lleva razón la parte legalizante cuando señala que no se presentaron las actas de asambleas de socios de las sociedades que integran el grupo de interés económico ALDESA autorizando a los representantes legales a presentar la solicitud del presente convenio preventivo. Este



requerimiento ha sido previamente analizado por el Tribunal Segundo Civil Sección I en la resolución N° 205 – 2015 de las diez horas del treinta de junio del 2015 cuando textualmente dice: *"De acuerdo con el artículo 759 del citado Código Procesal, al convenio preventivo le son aplicables, en lo que procedan, las disposiciones procesales y sustanciales de ese Código y de otros que regulen asuntos propios de esta materia. En los procesos concursales es de relevante importancia, el carácter publicístico que lo inspira, así como el interés general que protege y que informa a todo el derecho concursal, consistente en la defensa de la economía, el crédito y la producción, siendo la sociedad y no los acreedores en particular, la principal afectada por la insolvencia de algún deudor. El convenio preventivo es un proceso concursal que tiene por objetivo evitar que el desastre económico y moral que puede acarrear un proceso de quiebra. Es un medio de protección tanto para el deudor como para los acreedores, a través de un convenio equitativo, que no corta el crédito y que permite que el deudor intente recuperar el equilibrio financiero y económico. Hay un interés público que propende hacia la terminación feliz del concurso preventivo, tanto por las repercusiones nocivas de la quiebra, sino también porque evita el fraude y las soluciones que afectan la paridad de los acreedores. Es un medio concreto para aplicar el principio de conservación de la empresa, que afecta el desempeño mismo de la compañía, al tener que sujetarse a las medidas necesarias para su salvamento, en donde además intervendrá un curador, que debe rendir un informe detallado acerca de la verdadera situación del deudor, lo cual implica necesariamente el estudio de las diferentes actuaciones que hayan ejecutado. Además, prevé el artículo 750 del mismo cuerpo legal, que, en cualquier tiempo, de oficio o a solicitud de parte, el juzgado puede*



decretar la insubsistencia del procedimiento, en los casos ahí previstos y declarar la quiebra o concurso civil, según proceda. Por esta razón, la Cámara considera que efectivamente la sociedad petente debe presentar el acuerdo de accionistas para que se autorice al representante de la mercantil a solicitar el convenio preventivo, ordenado en el artículo 855 del Código de Comercio, dado que esa gestión repercutirá profundamente en el patrimonio y funcionamiento de la sociedad, lo que sin duda también impactará a socios de la mercantil. En consecuencia, sí hay paridad de razón para aplicar analógicamente la última norma citada al convenio preventivo, en tanto la incursión del procedimiento preventivo variará el desempeño y funcionamiento de la sociedad, según sea el convenio que se proponga. Al existir una disposición legal que posibilita la aplicación de las normas de la quiebra al convenio preventivo, el juzgador de instancia no ha cometido ninguna infracción legal. En opinión del Tribunal, el representante de la sociedad requiere la autorización de la asamblea de socios para solicitar la apertura de un proceso como el que se solicita, en atención a las consecuencias legales y patrimoniales que les pueda acarrear, lo que obliga a confirmar lo resuelto, con el consecuente rechazo de la nulidad alegada en forma concomitante.”-destacado propio-. El Tribunal de Apelaciones concluye que para la presentación de solicitud de apertura de un convenio preventivo es necesario aportar las actas de asambleas de socios autorizando a sus representantes a realizar dicha solicitud, lo cual, no se cumplió en el presente caso. No resulta de recibo el alegato de la promovente, de que ya todos los socios están apersonados al proceso para obviar este requerimiento. Ahora bien, las actas de asambleas de socios son un requisito de



admisibilidad cuya ausencia debió ser detectada por este Juzgado en el 2019 para, de previo a declarar la apertura, prevenir a la promovente su cumplimiento y si se mantenía dicho incumplimiento, lo procedente era declarar inadmisibile el proceso; sin embargo, ello no realizó y se declaró la apertura del presente proceso. Violación al par conditio creditorum: Reconocen las promoventes que han comenzado a ejecutar el plan de salvamento incluido en la propuesta de convenio que aún no ha sido aprobado por las partes, claramente indica en sus escritos –tal y como afirma la parte legalizante- que ha llegado a arreglos de deuda en los proyectos Conde de Montecristo -situación que incluso conllevó a la exclusión de esta sociedad del presente convenio preventivo-, proyecto Terra Verbena y Edificio Aldesa. Incluso en su respuesta a esta solicitud señala: *“se estima que las propuestas, que las propuestas sí pueden ser cumplidas; de hecho, **algunas ya se cumplieron** con relación al plan de salvamento presentado en su momento en la solicitud de Administración por Intervención Judicial tal como se indicó”* -destacado propio-. En jurisprudencia muy reciente el Tribunal Segundo de Apelación Civil de San José Sección Segunda conoció un caso similar, en donde se pidió la insubsistencia de un convenio preventivo que aún no había sido aprobado por los acreedores y la promovente señaló que ya lo estaba cumpliendo, que incluso ya había pagado al 50% de sus acreedores. Sobre este particular el citado Tribunal Segundo de Apelación Civil de San José Sección Segunda consideró que haber cancelado unos créditos y otros no, sin que estuviera aprobado el convenio preventivo constituía una violación al principio de igualdad entre acreedores y la sujeción de todos por igual a los efectos del proceso, a la buena fe y a la equidad que debe primar en un proceso de este tipo. Textualmente dice: *“Además, si fuera cierto que **sin haberse***



aprobado propuesta alguna se procedió a pagar a 11 acreedores -que según la parte apelante representarían al 50% de ellos-, dejando en total insatisfacción a otros como el solicitante, instituciones sociales y acreedores públicos o privados legalizantes, se vislumbraría más bien un quebranto al principio de igualdad entre acreedores y la sujeción de todos por igual a los efectos del proceso, a la buena fe y a la equidad que debe primar en un proceso de este tipo.” -destacado propio- (resolución N° 00004 – 2022, fecha de la Resolución: 07 de enero del 2022 a las 12:55 p.m.). Este análisis aplica de la misma forma al caso que nos ocupa, la promovente planteó en el 2019 una propuesta de convenio preventivo que aún no ha sido aprobada por los acreedores, sin embargo, menciona que ya ha venido aplicando el plan de salvamento, lo cual ha implicado que le cancele los adeudos a unos acreedores y ha dejado pendiente de pago a más de 645 acreedores e inversionistas apersonados a este proceso, entre ellos las partes legalizantes que están gestionando la presente solicitud de insubsistencia de convenio preventivo, esta actitud es una clara violación a los principios de igualdad entre acreedores y sujeción a todos por igual al proceso, pues la promovente sí ha dispuesto de recursos para pagar algunos adeudos pero ha dejado a más de 645 acreedores sin que, a la fecha, se le haya hecho abono alguno a su deuda. Derivado de lo expuesto, lleva razón la parte legalizante al señalar que la promovente ha incurrido en violación al principio de par conditio creditorum, lo cual, por sí solo es causal para declarar con lugar la presente solicitud. Colocación ilegal de bonos de deuda no estandarizados sin registrarse ante la SUGEVAL: La promovente, desde su escrito inicial, reconoce que las empresas que integran dicho grupo de interés económico brindaban servicios de administración de activos en el mercado bursátil y la



estructuración y financiamiento de proyectos, en particular, proyectos de desarrollo inmobiliario y eficiencia energética, bajo la SUBORDINACION de la sociedad ALDESA CORPORACION DE INVERSIONES, S.A. (ACI) que actúa como ÓRGANO CONTRALOR que consolida todas las operaciones de sus subsidiarias. Asimismo, en la justificación de la crisis económica reconocen expresamente que realizaban oferta privada de productos de inversión que no estaban inscritas en la Bolsa Nacional de Valores, cuando dice: "*Como parte de las estrategias de inversión, ACI ofrecía a los inversionistas la posibilidad de colocar recursos en proyectos inmobiliarios de oferta privada, que tenían menor liquidez que las inversiones inscritas en la Bolsa Nacional de Valores, pero ofrecían a cambio una mayor tasa de interés. Este tipo de productos de inversión no estaban sujetos a cambios en su precio por variaciones del mercado, ya que no cotizaban en un mercado de valores, lo que permitía hacer una diversificación de cartera entre inversiones que cotizaban en la Bolsa Nacional de Valores y las que no lo hacen. Así, el primer tipo de activos estaría sujeto a las fluctuaciones de precios del mercado, mientras que el segundo no, reduciéndose en consecuencia la volatilidad del portafolio.*" Incluso afirman que fueron estas actividades no reguladas las que generaron la crisis, cuando dice: "**Fue en ese tipo de inversiones no reguladas donde se precipitó la crisis de liquidez de Aldesa Corporación de Inversiones S.A.**". -destacado propio- Práctica empresarial que fue confirmada por la curadora cuando en su informe indica: "*El Grupo Bursátil Aldesa S.A. se encuentra regulado por Sugeval mientras que Aldesa Corporación de Inversiones S.A., que no es regulada por esa superintendencia ni por la Bolsa de Valores.*" Ahora bien, el presunto incumplimiento de la Ley Reguladora del Mercado de Valores que achacan las



legalizantes deberán denunciarlo ante la Superintendencia respectiva. En lo que respecta a este proceso concursal se tiene por demostrado, por así reconocerlo expresamente la promovente y haber sido comprobado por la curadora, que se realizaba colocación privada de inversiones fuera de la regulación del mercado de valores. Correcciones al edicto sin autorización judicial: Denuncian los legalizantes que se envió comunicación a los acreedores e inversionistas en donde se excluía del presente proceso a los acreedores de Altos de la Verbena (Alajuelita). Sobre este particular la promovente no realiza manifestación alguna en su escrito de contestación. De la revisión del expediente se aprecia que dicha exclusión no fue autorizada por este Juzgado, tampoco se ha autorizado modificación alguna al edicto publicado dentro de este proceso. Cualquier modificación en ese sentido requiere autorización de este Juzgado e incluso volver a publicar el edicto, lo cual, a la fecha no ha acontecido, de tal forma, que dicha comunicación carece de efectos jurídicos dentro de este proceso y ciertamente inducen a error a los acreedores. De la revisión del expediente se aprecia una solicitud de modificación del edicto sobre otras sociedades, el cual NO fue autorizado mediante resolución de las trece horas dieciséis minutos del veinte de enero de dos mil veintiuno, que textualmente dice: *"II. En otro orden de ideas, en relación al escrito presentado el 09 de noviembre del 2020 por el Licenciado Alfonso Jiménez Meza en su condición de apoderado especial judicial de las promoventes, **se rechaza la solicitud de corregir el edicto concerniente a la apertura de este proceso concursal, esto en razón de que el mismo se encuentra confeccionado de forma correcta. Tome en cuenta el petente que las únicas sociedades que han sido excluidas del grupo de interés económico que solicitó la apertura de este proceso, fueron Aldesa***



*Sociedad Titularizadora S.A., ADL Family Office S.A., Inmobiliaria Puente de Piedra Calicanto S.A. y Laguna Turquesa Papagayo LTPS.A. y Conde Monte Cristo S.A, mediante el punto 1 apartado II de la resolución de las 15 horas y 47 minutos del 02 de julio de 2020, **por lo cual esas serán las únicas que se excluyan del aviso de interés.** En ese sentido, se ordena a las promoventes que en el plazo de cinco días proceda a PUBLICAR el edicto supra citado lo anterior bajo apercibimiento que de no hacerlo se procederá a resolver." -destacado propio-. Recapitulando: la modificación al edicto que, fuera del proceso jurisdiccional realizó la promovente, no fue comunicado, ni menos aún autorizado por este Juzgado, la única modificación solicitada versó sobre otras sociedades y tampoco fue autorizado, en concreto, este Juzgado no ha autorizado modificación alguna al edicto publicado dentro de este expediente. Sobre este alegato o lleva razón la parte legalizante y genera duda, que el actuar de la promovente este apegado al principio de buena fe procesal. Información falsa a los inversionistas de Graviton y disposición del patrimonio sin autorización: Afirma la parte legalizante que el señor Oscar Luis Chaves Bolaños presidente de GRAVITON, circuló una nota explicativa al "ADDENDUM NUMERO UNO A ACUERDO REESTRUCTURACION PAGO DEUDA" indicando que ya había sido puesto en conocimiento del Juzgado Concursal y se contaba con el aval de la curadora. Sobre este particular la promovente omitió hacer referencia alguna en su respuesta. Revisado el expediente no se encontró ninguna comunicación al despacho en ese sentido, no fue aportada solicitud alguna de parte de la promovente para realizar ningún acuerdo ni reestructuración de pago de deuda ni mucho menos existe resolución alguna en donde el Juzgado Concursal haya avalado tan modificación. Ahora bien, respecto a que se*



contaba con el aval de la curadora, dado que la misma incumplió con su deber de manifestarse, pese a habersele dado audiencia, no es posible saber si tenía o no conocimiento de ello. De los documentos que constan en el expediente no existe nada en ese sentido. Preocupa a este Despacho que la promovente realice comunicados a sus acreedores e inversionistas de asuntos indicando que ya han sido comunicados al Juzgado Concursal cuando no consta documento alguno en el expediente, toda vez que ello es una práctica contraria a los principios de buena fe comercial, incumple con la normativa concursal e inducen a error a los receptores de dicha comunicación. Inclusive, estas actuaciones podrían entrar dentro de la falta que sería la violación al principio de par conditio creditorum, pues se trataría de negociaciones realizadas con unos acreedores e inversionistas en detrimento del resto. Resulta reprochable la conducta de la promovente de hacer afirmaciones sobre el proceso que no se ajustan a los autos. Propuesta de convenio es general e indeterminada: Respecto al alegato de que la propuesta de convenio es general e indeterminada la promovente únicamente se ha limita a señalar que estiman que las propuestas sí pueden ser cumplidas, pero no aporta información de respaldo. Lleva razón la parte legalizante cuando indica que las propuestas de convenio son generales pues se refieren a ejecutar planes de negocio sin que se hayan aportado planes con programas y metas específicos para cada sociedad o cada proyecto que poseen en ejecución. Información contable incompleta: De la revisión del expediente se aprecia que efectivamente la promovente, cuando presentó su solicitud inicial, no aportó la totalidad de la información contable de las sociedades que integran el grupo de interés económico, y ello originó que este Despacho le realizara prevenciones al respecto. Si bien la promovente indica que ha



cumplido con dichas prevenciones, lo cierto es que lo hizo de forma parcial, la información financiera aportada es general, también se aprecia que lleva razón la parte legalizante cuando señala que la última información financiera-contable sometida a estudios de auditoría son del 2017, fecha que incluso es anterior a que se instaurara este proceso. Asimismo, la información financiera ya estaba desactualizada para el año 2020 cuando solicitaron la conversión a convenio preventivo y ello fue una limitación para la curadora, pues en su informe en el apartado de Limitación indicó: ***"Para la evaluación financiera no se contó con información actualizada al cierre fiscal 2020 o cortes recientes del desempeño de las empresas del grupo, (con excepción de las empresas reguladas por la SUGEVAL) o de la evolución de los proyectos según las proyecciones indicadas en el plan de salvamento y la información financiera existente en el expediente se considera desactualizada y no se puede emitir un criterio técnico formal financiero de la situación de las empresas vinculadas al grupo al día de la presentación del presente dictamen. Dentro del expediente no hay flujos proyectados de caja actualizados por cada uno de los proyectos y empresas en marcha, que plantean para dar contenido al salvamento de las empresas y proyectos, por lo tanto, las opiniones y conclusiones se basarán en la información ya existente en el expediente"***. -destacado propio-. Alega la promovente que cumplió con las prevenciones y que este Despacho ordenó la apertura del proceso, en lo cual, lleva razón, el incumplimiento parcial de la información contable era suficiente para declarar inadmisibile la presente gestión, sin embargo, se procedió a ordenar su apertura; no obstante, ello no obvia el obstáculo que es, tanto para los acreedores e inversionistas, como para la persona curadora e incluso para este órgano jurisdiccional, el no contar



con la información contable-financiera completa y actualizada para la toma de decisiones dentro de este expediente. Todo lo anteriormente expuesto permite declarar con lugar la solicitud de insubsistencia de convenio preventivo por las cuales del artículo 750 del Código Procesal Civil, Ley N° 7130 y, en consecuencia, ordenar la quiebra de las sociedades promoventes.

IV. SOBRE LA IMPOSIBILIDAD MATERIAL DE ENFRENTAR EL CONVENIO: El

tema de la incapacidad de la promovente de llevar a buen término el convenio propuesto, es tan relevante, que incluso debe ser analizado de oficio de parte de este Juzgado, en los términos del artículo 750 cuando dice *“Insubsistencia del procedimiento: El juzgado podrá declarar, en cualquier tiempo, de oficio o a solicitud de parte, la insubsistencia del procedimiento, si llegare a comprobar /.../ que no está materialmente capacitado para enfrentar el convenio propuesto. En tal caso, se declarará la quiebra...”*. De la revisión de actuaciones presentadas en este expediente se tienen dos hechos relevantes, a saber: remates de propiedades que constituyen activos de la promovente: 26 inmuebles por remate del Fideicomiso de Garantía Inversiones Goda, el pasado 21 de febrero de 2021, así como 9 inmuebles por remates del grupo Macklouf, con lo cual el Fondo Monte del Barco perdió 35 de sus inmuebles, con un área total de 246 hectáreas, lo que representa un 77% de los terrenos sin incluir concesiones, y un 70%, incluyendo concesiones y exclusión de las sociedades Grupo Bursátil Aldesa S.A. cédula jurídica 3-101-218450, Aldesa Sociedad Titularizada S.A. cédula jurídica 3-101-741228, Aldesa Fideicomisos S.A. cédula jurídica 3-101-257126, Aldesa Puesto de Bolsa S.A. cédula jurídica 3-101-040065 y Aldesa Sociedad de



Fondos de Inversión S.A. cédula jurídica 3-101-098538, Gestora Inmobiliaria MB S.A. cédula jurídica 3-101-445150, Inversiones Goda S.A. cédula jurídica 3-101-027515, Inversiones Monte del Barco S.A. cédula jurídica 3-101-524260, Llanuras del Tempisque MB S.A. cédula jurídica 3-101-465128, Achedoso MB S.A. cédula jurídica 3-101-536825, 3-102-652676 S.R.L, 3-102-652678 S.R.L, 3-102-652679 S.R.L., 3-102-652680 S.R.L, 3-102-652681 S.R.L así como los Fondos de Inversión de Desarrollo de Proyectos Monte del Barco, Fondo de inversión de Desarrollo de Proyectos Terra C y Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No diversificado del presente convenio por encontrarse bajo la fiscalización de la SUGEVAL. A. Impacto del remate de propiedades: La pérdida por la ejecución del fideicomiso de garantía bajo el cual se encontraban los bienes de la promovente provocó una disminución en los activos del grupo de interés económico y también, cercenó parte de sus propuestas de convenio, toda vez que estas consistían en continuar con la ejecución de los planes de negocios y atracción de nuevos ingresos para dichos proyectos. Así fue reconocido por la promovente cuando respondió audiencia a la solicitud de medida cautelar presentada con el fin de evitar la ejecución del remate planteado por Banco BCT S.A. la cual fue rechazada mediante resolución N° 2021000022, en dicha contestación indicó: "*en su condición de fiduciario del patrimonio autónomo fideicometido, pretendía sacar a remate en vía administrativa, mediante ejecución privada y no judicial, las 26 fincas filiales del partido de Guanacaste, lo cual provocaría daños mayores, irre recuperables, potenciales y actuales a los derechos o intereses jurídicamente relevantes, del grupo de interés económico que represento, promotor del presente proceso concursal, sus acreedores y demás interesados; porque ello afectaría de una*



manera desproporcionada el patrimonio de las empresas que conforman el grupo empresarial, permitiéndose su liquidación. -destacado propio-. Desde que la curadora presentó su informe se conocía la posibilidad de que ello ocurriera con el consecuente impacto que tendría para la empresa, al respecto en su informe indicó: "4. *Dictar medidas en cuanto a los procesos de remate de los inmuebles en cuestión, independientemente de la figura contractual bajo las cuales se encuentran los activos, sea fideicomiso o garantía hipotecaria, puesto de ser rematados conllevaría la imposibilidad real de solventar la crisis por la que atraviese. Como el fideicomiso privado de ejecución de fideicomiso de Garantía de Inversiones Godo S.A., la ejecución privada del fideicomiso de Banco BCT y las demandas hipotecarias del Grupo Maklouf.*" -destacado propio-. Al haberse materializado dicho riesgo se generó un impacto en las posibilidades de recuperación del grupo de interés económico, pues nótese que este riesgo fue reconocido por la promovente desde el plan de salvamento que presentó en febrero del 2020, en el Proyecto Terra Industrial Fase II, expresamente indicó: "*Ejecución de Remates: Pérdida de las fincas que conforman el terreno y que limita, por tanto, el desarrollo del plan de inversión inmobiliaria*". Pese a que, efectivamente, se ejecutaron los remates y, con ello, se disminuyeron los activos del grupo de interés económico y la viabilidad de las propuestas planteadas en el presente convenio preventivo, pese a lo anterior, la promovente ha guardado silencio y ha omitido realizar un replanteamiento de su estrategia de negocios y, por ende, de su propuesta con este nuevo panorama. Lo anterior, ameritaba que la promovente planteara una nueva propuesta que, respondiendo al cuadro fáctico actual, pudiera ser analizada por sus acreedores e inversionistas y no mantener una propuesta del 2019 que no responde a



la realidad actual, sin embargo, su actuación ha sido omisa en ese aspecto. B. Impacto de la exclusión de sociedades reguladas por la SUGEVAL: Desde la solicitud de conversión a convenio preventivo la promovente reconoce la dependencia que posee el grupo de interés económico del éxito del Proyecto Monte del Barco para poder cumplir con las propuestas del convenio: *“1.3.3 Proyectos vigentes y generadores de valor para el repago de pasivos: Por tanto, es claro que el desarrollo del Proyecto es de vital importancia para la recuperación de recursos financieros que ACI y su grupo pueda generar para cancelar pasivos propios con terceros acreedores. La reactivación del Proyecto generará, además, la reactivación de la comisión de administración del Fondo que Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión (empresa del Grupo Bursátil) tiene como derecho por su gestión, lo que resulta en un ingreso para la operativa de la sociedad administradora y, por ende, de ACI.”* -destacado propio-. Incluso en la respuesta dada a esta solicitud de declaratoria de insubsistencia de convenio preventivo recalca la dependencia que tienen las propuestas de las empresas no reguladas por la SUGEVAL, que fueron excluidas, en su oportunidad indicó que las propuestas concordatarias de la solicitud de conversión obedecen a un plan de saneamiento integral de la empresa del grupo, que considera empresas reguladas por la SUGEVAL y otras empresas que no están reguladas. Las medidas ofrecidas dentro de las propuestas concordatarias contemplan, la existencia de partidas contables y financieras cruzadas entre las empresas reguladas y las no reguladas. Concluye, que por lo anterior queda claro que, las estrategias de gestión de la parte regulada y no regulada deben estar íntimamente interrelacionadas. En su respuesta a esta solicitud de insubsistencia la promovente reconoce que la propuesta de convenio preventivo



depende en gran medida de las sociedades reguladas y su vinculación con el resto de sociedades que integra el grupo de interés económico. Textualmente dice: "*Las medidas ofrecidas dentro de las propuestas concordatarias contemplan, la existencia de partidas contables y financieras cruzadas entre las empresas reguladas y las no reguladas. Por ejemplo, el FIDI (que sí está regulado) le adeuda a las empresas no reguladas del GIE la suma de US\$49 millones de dólares, cuyo pago es necesario para poder honrar a su vez las deudas de ACI con sus acreedores privados dentro del Convenio de Acreedores. Por lo tanto, no se puede administrar el FIDI como si no tuviera ninguna incidencia en el buen éxito del Convenio de Acreedores.*" Cuando se opondrá a que se excluyan las sociedades reguladas por la Superintendencia, reconoce expresamente que se requieren de los ingresos de los fondos de inversión para hacerle frente a los acreedores e inversionistas de las sociedades no reguladas, a la letra dice: "**b. Se le cercena una fuente de ingreso al Grupo de Interés Económico Aldesa, por la administración de los fondos de inversión, afectando, de esta forma, a los acreedores e inversionistas de las sociedades no reguladas; en el tanto las decisiones del interventor sean disminuir o eliminar las comisiones de administración o trasladar su administración a otra sociedad de fondos de inversión.**" -destacado propio-

En el acápite: Provocación de daños derivados de la desmembración del GIE de su respuesta indica que el 65% de los ingresos dependen de ALDESA SAFI: "**Aldesa SAFI es una de las principales fuentes de ingresos del Grupo de interés económico ALDESA (La SAFI aporta un 65% aproximado de los ingresos según la estructura actual de operación de la empresa ALDESA) por ende, al desvincularse del grupo empresarial, se generaría también una desvinculación con el**



control de las decisiones de negocio que promueven la sostenibilidad de los ingresos y de la estructura de gastos, hasta la fecha lograda.” / “f. En el caso de las subsidiarias del Fondo Monte del Barco, además de lo expuesto anteriormente, lo que genera mayor impacto de la desvinculación es la imperativa habilidad y capacidad para continuar gestionando y prospectando, potenciales interesados en el Proyecto y sus tierras, lo cual, por la magnitud del Proyecto (432 hectáreas) y el perfil de potenciales compradores o desarrolladores extranjeros, ha estado a cargo del Presidente de la Corporación en apoyo del Comité de Inversiones y terceras bancas de inversión internacional. g. En el caso de las empresas subsidiarias del Fondo Monte del Barco, implica que el fuero de protección de conformidad con los artículos 747 y 723 del Código Procesal Civil, que provoca la paralización de las pretensiones ejecutivas individuales, comunes, hipotecarias, prendarias y de cualquier otro tipo, generará la pérdida de los activos aun en propiedad del Fondo Monte del Barco, ya que, el fondo de inversión carece de liquidez y depende de recursos financieros que provee el grupo de interés económico de Aldesa (mediante préstamos) para atender la capacidad mínima operativa vigente.” -destacado propio-. De tal suerte, que con la emisión de la resolución N° 2021000215 del 01 de octubre del 2021, la cual fue confirmada por el Tribunal Segundo de Apelación Civil en voto N° 378 del 16 de junio del 2022 el cuadro fáctico de la promovente cambió radicalmente, y ello provoca, según lo reconoció expresamente por la propia promovente, que las propuestas del convenio preventivo formuladas en el 2019 fueran de imposible cumplimiento. Ante tal panorama debió la promovente replantear su propuesta, hacer un rediseño de su estrategia de negocio –si es posible hacerlo- o bien, en caso de que el impacto sea de tal gravedad, pedir la



declaratoria de apertura del concurso en fase de liquidación, lo cual a la fecha no ha realizado. La promovente ha omitido modificar su propuesta y espera que se discuta una alternativa que se elaboró bajo un cuadro fáctico diametralmente distinto al actual y que, según las condiciones actuales, resulta de imposible cumplimiento, lo cual, resulta más bien, en una violación al principio de buena fe procesal para con los acreedores e inversionistas apersonados a este proceso. C. Omisión de la promovente de replantear su propuesta de convenio: Pese a todos los cambios señalados la promovente no ha actualizado, ni su información financiera ni sus propuestas de recuperación, ni ha planteado un nuevo contenido de convenio, ni ha formulado una nueva propuesta. Resulta evidente y notorio que la propuesta de convenio preventivo formulada en el 2019 resulta de imposible cumplimiento al día de hoy, julio del 2022, con todos los cambios y afectaciones que, por distintas vías, ha sufrido la promovente. Nótese que los datos financieros aportados por la promovente al proceso datan de agosto del 2019 cuando se presentó la solicitud de administración y reorganización con intervención judicial del grupo de interés económico de ALDESA, es decir, prácticamente han pasado tres años sin que los acreedores e inversionistas, ni tampoco la curadora ni este Juzgado posean información financiero-contable que refleje el estado real de la empresa. Asimismo, revisadas las propuestas se aprecia que las mismas se plantearon bajo las condiciones en que se encontraba el grupo de interés económico en el 2019 y las condiciones de la empresa han cambiado, de tal forma que, bajo esta óptica, resulta claro para este Juzgado que existe un impedimento para que los acreedores e inversionistas de votar dichas propuestas que no responden a las condiciones actuales del grupo. Ante un panorama como el actual es deber del Juzgado declara la quiebra,



ello según criterio del Tribunal Segundo de Apelación Civil de San José Sección Segunda en resolución 00004 – 2022 de las doce horas con cincuenta y cinco minutos del 07 de enero del 2022 cuando analizó la necesidad de declarar la quiebra en el supuesto de que para la persona juzgadora, resultara evidente y notorio que la promovente no se encontraba en condición de cumplir con el convenio propuesto o incluso cuando no ha aportado información financiera actualizada que demuestren que pueden cumplir con lo propuesto, al respecto reza: "*V.- [...] En los procesos concursales se requiere un adecuado balance entre los derechos de los acreedores y los deudores que se encuentren en un estado de insuficiencia patrimonial. El ordenamiento jurídico brindaba a los segundos mecanismos para procurar de manera equitativa, proporcional y razonable una solución a la situación patrimonial que sufren. Una de ellas era el convenio preventivo, cuyo eje principal es la propuesta de acuerdos incluida en su solicitud, para que sean discutidos y eventualmente aprobados si se llegara a obtener las mayorías requeridas al efecto. El ordenamiento jurídico, en todo caso, parte del respeto de la buena fe y el ejercicio social del derecho (artículos 21 y 22 del Código Civil; 2.2, 2.3 y 4.2 del Código Procesal Civil). En materia concursal, en particular, se suma a estos principios el de protección efectiva de la masa de acreedores y el de igualdad de trato entre ellos (par conditio creditorum). En un proceso de convenio preventivo, en el cual compete al deudor proponer en el momento procesal respectivo una solución a su crisis patrimonial, se prevé la posibilidad de decretar la insubsistencia del proceso cuando se evidencia que la parte deudora no está materialmente capacitada para enfrentar el convenio propuesto (artículo 750 del Código Procesal Civil de 1989). En este caso, no solo hay*



una evidencia de que las integrantes del grupo que plantearon el convenio no están materialmente capacitadas para cumplir lo propuesto, sino que ya es una situación fáctica consumada que lo prospectado no se cumplió en el plazo establecido en su propuesta. /.../ **Un proceso universal de esta naturaleza no puede subsistir indefinidamente en perjuicio de los acreedores, pues ello no solo quebranta el principio de instrumentalidad procesal, sino que también conculca de forma flagrante el principio de tutela jurisdiccional efectiva, o sea, la justicia pronta y cumplida del artículo 41 de la Constitución Política. /.../ Transgrede entonces el principio de proporcionalidad y razonabilidad, de raigambre constitucional, prorrogar estérilmente el proceso en perjuicio de los acreedores, sin solución concreta ejecutable. Es ilógico, además de ilegal, proseguir un proceso de convenio preventivo sin propuestas de solución que discutir, habiendo fracasado lo que se propuso al inicio de la década anterior, y sin que se cuente siquiera con la información financiera o económica de las empresas, cuya responsabilidad es de quien dirige el grupo empresarial. Ello inexorablemente conlleva a la confirmación de lo apelado."** -destacado propio- (resolución 00004 – 2022 de las doce horas con cincuenta y cinco minutos del 07 de enero del 2022). El criterio del Tribunal superior citado aplica totalmente al presente caso, en donde, no hay propuestas acordes a la realidad financiera y económica del grupo de interés económico ALDESA que discutir, por lo tanto, es obligación de este Juzgado proceder a declarar su insubsistencia y evitar que el mismo se postergue indefinidamente, nótese que ya lleva tres años en el mismo estado procesal. D. Imposibilidad de postergar indefinidamente un convenio preventivo que resulta evidente que no podrá



ser cumplido: El Juzgado Concursal debe procurar el equilibrio entre los derechos de las partes promovente y de sus acreedores y ello implica, que no puede permitir que un convenio preventivo con pocas posibilidades de cumplimiento se mantenga indefinidamente en el tiempo en perjuicio de los acreedores y al constatar que las propuestas realizadas en el convenio preventivo son de imposible cumplimiento por parte de la promovente, está en la obligación de declarar su insubsistencia y ordenar la apertura del concurso en etapa liquidatoria, a fin de procurar salvaguardar los acreedores e inversionistas apersonados al proceso. Corolario: Resulta innecesario convocar a todas las partes apersonadas a este proceso –que corresponde a una cifra bastante voluminosa- a una Junta de Acreedores para votar una propuesta de convenio que no corresponde con el supuesto fáctico en el cual actualmente se encuentra el grupo de interés económico, cuando resulta notorio que dicho convenio no puede ser cumplido por la parte promovente, y a la fecha de esta resolución no ha planteado ninguna otra alternativa y propuesta, ello sería en una extensión innecesaria del convenio preventivo, aspecto analizado por el Tribunal Segundo de Apelación Civil de San José, sección primera cuando en resolución número 105-2021 de las doce horas y cincuenta y un minutos del 11 de febrero del 2021 estableció que no resultaba jurídicamente procedente mantener un convenio insubsistente en perjuicio de acreedores, al respecto dice: *"En primer lugar, no es acertado sostener que un convenio preventivo debe seguir, por la sola posibilidad genérica de realizar nuevas negociaciones con acreedores para obtener un resultado fructífero que evite la liquidación forzada. De eso no se trata un concurso preventivo como el presente. De acuerdo a lo previsto en el numeral 743 del Código Procesal Civil, Ley 7130, es*



*indudable que una persona física o jurídica con crisis económica, está legitimada a formular a sus acreedores propuestas serias y concretas, en la forma organizada y estructurada por el ordenamiento jurídico. Pero, como sucede con cualquier derecho subjetivo, por más loable que sea su tutela por el ordenamiento jurídico, su ejercicio debe concretarse de acuerdo con las exigencias de la buena fe, sin abusos ni extralimitaciones sociales. Así se desprenden las expectativas del desempeño de la autonomía de la voluntad de los sujetos de derecho privado, dentro de sus necesarios límites, a la luz de lo dispuesto por los artículos 21 y 22 del Código Civil. /.../ Concatenado con ello, **sin esgrimir siquiera una nueva propuesta concreta a sus acreedores, la apelante pretende seguirlos sometiendo a un régimen preventivo con los efectos procesales derivados de su apertura.**" -destacado propio-. Por lo tanto, en cumplimiento con el mandado legal del artículo 750 del Código Procesal Civil y bajo el principio de economía procesal se debe proceder a declarar la insubsistencia del convenio preventivo y ordenar la apertura del concurso en fase de liquidación. Para este Juzgado Concursal existen suficientes elementos fácticos que permiten arribar a la conclusión de que la promovente se encuentra en incapacidad de cumplir con el convenio propuesto, por lo tanto, le es aplicable el numeral 750 del Código Procesal Civil, Ley N° 7130 antes citado, en consecuencia, se debe declarar el estado de quiebra, que bajo la normativa actual corresponde a la apertura del proceso concursal en fase de liquidación.*

V. SOBRE LA CONVERSIÓN DE CONVENIO PREVENTIVO A PROCESO CONCURSAL EN ETAPA DE LIQUIDACIÓN: A partir del 01 de diciembre del 2021



entró a regir la Ley Concursal de Costa Rica, Ley N° 9957 en donde se establece que los procesos instaurados como convenio preventivo que deban transformarse en procesos de quiebra, se seguirán tramitando con la nueva ley como un proceso liquidatorio. Textualmente dice: *“cuando en un proceso de convenio preventivo o de administración y reorganización con intervención judicial, conforme a la legislación anterior, proceda la declaratoria de quiebra o de concurso civil de acreedores, se procederá a la apertura de la fase de liquidación y se continuará conforme a la nueva Ley”*.. En el caso que nos ocupa, y según lo desarrollado en el acápite anterior, en virtud de la causal del artículo 750 del Código Procesal Civil, Ley N° 7130 para declarar la insubsistencia del convenio preventivo propuesto se debe proceder a ordenar la apertura del proceso concursal en fase liquidatoria, en los términos del artículo 46.1.7 de la Ley Concursal de Costa Rica, que establece la procedencia de la apertura de la fase liquidatoria cuando *"7) Esté acreditada la imposibilidad material o legal de cumplimiento del acuerdo judicial"* en concordancia con el artículo 15.3 también de la Ley Concursal de Costa Rica. En consecuencia, se **DECLARA ABIERTO CONCURSO EN FASE DE LIQUIDACIÓN** de las empresas que conforman el Grupo de Interés Económico denominado ALDESA, que son:



N°	Nombre de la sociedad	Cédula jurídica
1	3-101-707746 S.A.	3-101-707746
2	3-102-662437 S.R.L.	3-102-662437
3	3101751257 S.A.	3-101-751257
4	ADL Inmobiliaria S.A.	3-101-079468
5	Aldesa Corporación de Inversiones S.A.	3-101-079444
6	Desarrollo ZF Coyoil SRL	3-102-678958
7	Finanzas Corporativas GBA S.A.	3-101-360859
8	Fortaleza Habitacional la Balvina S.A.	3-101-744684
9	Gravitión Energy Technology Company S.A.	3-101-666126
10	Hotelera Monte del Barco S.A.	3-101-524260
11	Inmobiliaria aLtos de la Verbena IAV, SRL	3-102-765469
12	Servicios Corporativos GBA S.A:	3-101-363667
13	Soluciones Energeticas Renovables S.A.	3-101-669968
14	Terra Verbena SRL	3-102-725245
15	Zona Franca Terra S.A.	3-101-362003
16	Asesoría Crediticia la Galera S.A.	3-101-348288
17	Infinito Versol S.A.	3-102-691035
18	Inmobiliaria Bejuco Legítimo IBL S.A.	3-101-762485
19	Inmobiliaria Ciudad del Oeste CDO S.A.	3-101-762474
20	Inmobiliaria Estela Quesada IEQ S.A.	3-101-762482
21	Inmobiliaria Eucalipto Mirtaceo S.A.	3-101-762478
22	Inmobiliaria Santa Cecilia Del Alcor S.A.	3-101-762434
23	Puerto Papagayo S.A.	3-101-731711
24	Terramall S.A.	3-101-298817

NOMBRAMIENTO DEL LIQUIDADOR: Por haber sido removida la curadora del convenio preventivo, se ordena el nombramiento de un LIQUIDADOR CONCURSAL en los términos del artículo 25 y con las atribuciones del numeral 25.2 de la Ley Concursal, Ley N° 9957. EFECTOS: De forma inmediata empezarán a regir los efectos establecidos en el art. 46.3 de la citada Ley N° 9957, por tanto, se ordena la suspensión del ejercicio de las facultades de administración y representación de los representantes legales de todas las sociedades antes enlistados que integran el grupo de interés económico ALDESA quienes quedan inhibidos de la legitimación para disponer de los bienes concursales y obligar a la masa del concurso, se ordena la



DISOLUCIÓN Y DESINSCRIPCIÓN DE LOS REGISTROS PÚBLICOS de las sociedades 3-101-707746 S.A. cédula jurídica número 3-101-707746, 3-102-662437 S.R.L. cédula jurídica número 3-102-662437, 3-101-751257 S.A. cédula jurídica número 3-101-751257, ADL Inmobiliaria S.A. cédula jurídica número 3-101-079468, Aldesa Corporación de Inversiones S.A. cédula jurídica número 3-101-079444, Desarrollo ZF Coyoil SRL cédula jurídica número 3-102-678958, Finanzas Corporativas GBA S.A. cédula jurídica número 3-101-360859, Fortaleza Habitacional la Balvina S.A. cédula jurídica número 3-101-744684, Gravitón Energy Technology Company S.A. cédula jurídica número 3-101-666126, Hotelera Monte del Barco S.A. cédula jurídica número 3-101-524260, Inmobiliaria Altos de la Verbena IAV, SRL cédula jurídica número 3-102-765469, Servicios Corporativos GBA S.A. cédula jurídica número 3-101-363667, Soluciones Energéticas Renovables S.A. cédula jurídica número 3-101-669968, Terra Verbena SRL cédula jurídica número 3-102-725245, Zona Franca Terra S.A. cédula jurídica número 3-101-362003, Asesoría Crediticia la Galera S.A. cédula jurídica número 3-101-348288, Infinito Versol S.A. cédula jurídica número 3-102-691035, Inmobiliaria Bejuco Legítimo IBL S.A. cédula jurídica número 3-101-762485, Inmobiliaria Ciudad del Oeste CDO S.A. cédula jurídica número 3-101-762474, Inmobiliaria Estela Quesada IEQ S.A. cédula jurídica número 3-101-762482, Inmobiliaria Eucalipto Mirtaceo S.A. cédula jurídica número 3-101-762478, Inmobiliaria Santa Cecilia Del Alcor S.A. cédula jurídica número 3-101-762434, Puerto Papagayo S.A. cédula jurídica número 3-101-731711 y Terramall S.A. cédula jurídica número 3-101-298817. Se ORDENA la separación de los administradores y representantes de todas las sociedades citadas, y a partir del momento en que se nombre liquidador de



parte de este Juzgado, quien asumirá la representación y administración de las sociedades concursadas. Se decreta el vencimiento anticipado de contratos anteriores a la declaratoria de concurso, se decreta la resolución anticipada de contratos anteriores a la declaración del concurso que tuviesen prestaciones pendientes de cumplimiento por el concursado. A petición del interesado, por la vía incidental, el tribunal concursal podrá fijar las indemnizaciones que correspondan por la resolución contractual anticipada, las cuales se considerarán como créditos concursales comunes. La apertura del concurso posee efectos sobre procesos judiciales y acciones extrajudiciales en los términos del numeral 18, en cuyo inciso 18.1 establece que los procesos judiciales previos no cobratorios continuarán su curso normal, sin embargo, en lo que respecta a los procesos de cobro y ejecuciones dinerarias instauradas de previo a la declaración de apertura del concurso serán suspendidos, salvo los supuestos establecidos en el numeral 18.2 de la citada Ley Concursal de Costa Rica que establece que se suspenderán los procesos judiciales y extrajudiciales cobratorios y de ejecuciones dinerarias interpuestas previo a la declaratoria del concurso, únicamente en cuanto pretendan la persecución de bienes del concursado, salvo las ejecuciones dinerarias con respecto a los bienes del concursado cuando se configuren las causales de los puntos 1, 2 y 3 del mismo numeral 18.2 de la citada Ley Concursal. La apertura del concurso, también, tendrá efectos sobre los acreedores de la persona física y sus créditos, según lo dispone el numeral 19 de la Ley Concursal, Ley N° 9957, tales como la obligatoria conversión de los adeudos a moneda nacional, la suspensión del devengo de interés desde la fecha de la sentencia, no obstante, se suspenden también los plazos de prescripción y caducidad de sus créditos. Respecto a los



terceros, el artículo 21.1 de la citada Ley establece que los terceros que deban realizar pagos o cumplimiento de prestación de cualquier naturaleza a favor del concursado lo harán a quien corresponda la administración de los activos del concurso, a saber, la persona liquidadora que será nombrada lo más pronto posible, so pena de declaratoria de ineficacia sobre los pagos o cumplimiento realizados sin consideración de esta norma. En igual sentido, cuando un tercero tenga en su poder bienes del concursado deberá comunicarlo a la liquidadora so pena de ser responsable de los daños y perjuicios que pudiere ocasionar al concurso. ORDEN PRIORITARIO DE ENAJENACIÓN: Se le informa a la liquidadora y a todas las partes participantes del concurso que el numeral 46.5 establece el siguiente orden prioritario de enajenación: “46.5. Orden prioritario de enajenación: La liquidación del haber concursal se hará atendiendo, de ser posible, el siguiente orden: 1) La empresa o las unidades productivas en marcha. 2) La empresa como un todo, cuando no haya continuado su actividad. 3) Las unidades productivas independientes, en caso de no haberse podido enajenar la empresa como un todo. 4) Los grupos de bienes. 5) Los bienes singularmente considerados. Cuando lo requiera el interés del concurso, puede recurrirse al mismo tiempo a más de una de las opciones indicadas.” Siguiendo lo disponible en los artículos 47, 48 y 49 de la misma ley. CONVOCATORIAS: Según lo establece el artículo 15.3 se CONVOCA a acreedores e interesados para que se apersonen a ejercer sus derechos, dentro del plazo de quince días contados a partir de la publicación de la presente resolución; ahora bien, los acreedores e inversionistas que ya están apersonados al proceso de convenio preventivo que precedió no deben volverse a apersonar, y quienes ya hayan presentado su solicitud de legalización de



créditos, no deben volverla a presentar, toda vez que se continuará tramitando bajo el mismo número de expediente 19-000127-0958-CI y únicamente deben esperar que se resuelva lo correspondiente en el legajo de legalizaciones. Se ORDENA emitir oficio de comunicación de la apertura de este concurso a los registros públicos, entidades públicas, financieras y bursátiles que puedan tener relación con las sociedades concursadas enlistadas líneas atrás. PUBLICACIÓN: En virtud del artículo 15.3.3 se ordena publicar el por tanto de la presente sentencia en el periódico LA REPÚBLICA. De conformidad con el numeral 15.3.5 se ORDENA a los representantes legales de las sociedades que conforman el grupo de interés económico denominado ALDESA cumplir con los requisitos establecidos en esta ley para la solicitud del concurso del propio deudor, dentro del plazo de diez días a partir de la notificación de la sentencia. DURACIÓN: De conformidad con el artículo 46.7 de la Ley Concursal, a partir del nombramiento de la persona liquidadora deberá completar la liquidación del activo concursal en un plazo máximo de seis meses. Asimismo, la persona liquidadora queda de derecho autorizada para utilizar los medios tecnológicos que permitan la subasta, liquidación y venta del activo concursal, de acuerdo con el artículo 50 de la Ley Concursal. ACUERDO CONCURSAL EN ETAPA DE LIQUIDACIÓN: Se le informa al concursado, al liquidador, acreedores o cualquier otro tercero interesado en el proceso que el numeral 46.8 de la citada ley establece la posibilidad de formular una propuesta de acuerdo concursal; no obstante, se aclara, que la formulación de dicha propuesta no suspenderá las actividades de liquidación que deberá ejecutar la persona liquidadora, ni extenderá el plazo legalmente establecido para la liquidación del activo concursal.

POR TANTO



Se declara **CON LUGAR** la **SOLICITUD DE INSUBSISTENCIA DE CONVENIO PREVENTIVO** incoado por el Lic. Ronny García González en su condición de apoderado especial judicial de las legalizantes, Brenda Grissel González Aguilar, y Osmunda S.A. contra el convenio preventivo promovido por el grupo de interés económico denominado ALDESA. Se **ORDENA** la conversión del presente proceso de convenio preventivo a un proceso concursal en etapa de liquidación, en consecuencia, se **DECLARA ABIERTO CONCURSO EN FASE DE LIQUIDACIÓN** las siguientes empresas que forman parte del grupo de interés económico denominado ALDESA, a saber:



N°	Nombre de la sociedad	Cédula jurídica
1	3-101-707746 S.A.	3-101-707746
2	3-102-662437 S.R.L.	3-102-662437
3	3101751257 S.A.	3-101-751257
4	ADL Inmobiliaria S.A.	3-101-079468
5	Aldesa Corporación de Inversiones S.A.	3-101-079444
6	Desarrollo ZF Coyoil SRL	3-102-678958
7	Finanzas Corporativas GBA S.A.	3-101-360859
8	Fortaleza Habitacional la Balvina S.A.	3-101-744684
9	Gravitación Energy Technology Company S.A.	3-101-666126
10	Hotelera Monte del Barco S.A.	3-101-524260
11	Inmobiliaria aAltos de la Verbena IAV, SRL	3-102-765469
12	Servicios Corporativos GBA S.A:	3-101-363667
13	Soluciones Energeticas Renovables S.A.	3-101-669968
14	Terra Verbena SRL	3-102-725245
15	Zona Franca Terra S.A.	3-101-362003
16	Asesoría Crediticia la Galera S.A.	3-101-348288
17	Infinito Versol S.A.	3-102-691035
18	Inmobiliaria Bejuco Legítimo IBL S.A.	3-101-762485
19	Inmobiliaria Ciudad del Oeste CDO S.A.	3-101-762474
20	Inmobiliaria Estela Quesada IEQ S.A.	3-101-762482
21	Inmobiliaria Eucalipto Mirtaceo S.A.	3-101-762478
22	Inmobiliaria Santa Cecilia Del Alcor S.A.	3-101-762434
23	Puerto Papagayo S.A.	3-101-731711
24	Terramall S.A.	3-101-298817

Se ORDENA emitir oficio solicitando el nombramiento de la persona liquidadora dentro de la lista oficial del Poder Judicial. Se ORDENA la suspensión del ejercicio de las facultades de administración y representación de los representantes legales de todas las sociedades antes enlistados que integran el grupo de interés económico ALDESA quienes quedan inhibidos de la legitimación para disponer de los bienes concursales y obligar a la masa del concurso, se ordena la DISOLUCIÓN Y DESINSCRIPCIÓN DE LOS REGISTROS PÚBLICOS de las sociedades 3-101-707746 S.A. cédula jurídica número 3-101-707746, 3-102-662437 S.R.L. cédula jurídica número 3-102-662437, 3-101-751257 S.A. cédula jurídica número 3-101-751257, ADL Inmobiliaria S.A. cédula



jurídica número 3-101-079468, Aldesa Corporación de Inversiones S.A. cédula jurídica número 3-101-079444, Desarrollo ZF Coyol SRL cédula jurídica número 3-102-678958, Finanzas Corporativas GBA S.A. cédula jurídica número 3-101-360859, Fortaleza Habitacional la Balvina S.A. cédula jurídica número 3-101-744684, Gravitón Energy Technology Company S.A. cédula jurídica número 3-101-666126, Hotelera Monte del Barco S.A. cédula jurídica número 3-101-524260, Inmobiliaria Altos de la Verbena IAV, SRL cédula jurídica número 3-102-765469, Servicios Corporativos GBA S.A cédula jurídica número 3-101-363667, Soluciones Energéticas Renovables S.A. cédula jurídica número 3-101-669968, Terra Verbena SRL cédula jurídica número 3-102-725245, Zona Franca Terra S.A. cédula jurídica número 3-101-362003, Asesoría Crediticia la Galera S.A. cédula jurídica número 3-101-348288, Infinito Versol S.A. cédula jurídica número 3-102-691035, Inmobiliaria Bejuco Legítimo IBL S.A. cédula jurídica número 3-101-762485, Inmobiliaria Ciudad del Oeste CDO S.A. cédula jurídica número 3-101-762474, Inmobiliaria Estela Quesada IEQ S.A. cédula jurídica número 3-101-762482, Inmobiliaria Eucalipto Mirtaceo S.A. cédula jurídica número 3-101-762478, Inmobiliaria Santa Cecilia Del Alcor S.A. cédula jurídica número 3-101-762434, Puerto Papagayo S.A. cédula jurídica número 3-101-731711 y Terramall S.A. cédula jurídica número 3-101-298817. Se ORDENA la separación de los administradores y representantes de todas las sociedades citadas, y a partir del momento en que se nombre liquidador de parte de este Juzgado, quien asumirá la representación y administración de las sociedades concursadas. Se decreta el vencimiento anticipado de contratos anteriores a la declaratoria de concurso, se decreta la resolución anticipada de contratos anteriores a la declaración del concurso que tuviesen prestaciones pendientes de



cumplimiento por el concursado. A petición del interesado, por la vía incidental, el tribunal concursal podrá fijar las indemnizaciones que correspondan por la resolución contractual anticipada, las cuales se considerarán como créditos concursales comunes. La apertura del concurso posee efectos sobre procesos judiciales y acciones extrajudiciales en los términos del numeral 18, en cuyo inciso 18.1 de la Ley Concursal establece que los procesos judiciales previos no cobratorios continuarán su curso normal, sin embargo, en lo que respecta a los procesos de cobro y ejecuciones dinerarias instauradas de previo a la declaración de apertura del concurso serán suspendidos, salvo los supuestos establecidos en el numeral 18.2 de la citada Ley Concursal de Costa Rica que establece que se suspenderán los procesos judiciales y extrajudiciales cobratorios y de ejecuciones dinerarias interpuestas previo a la declaratoria del concurso, únicamente en cuanto pretendan la persecución de bienes del concursado, salvo las ejecuciones dinerarias con respecto a los bienes del concursado cuando se configuren las causales de los puntos 1, 2 y 3 del mismo numeral 18.2. La apertura del concurso, también, tendrá efectos sobre los acreedores de la persona física y sus créditos, según lo dispone el numeral 19 de la Ley Concursal, Ley N° 9957, tales como la obligatoria conversión de los adeudos a moneda nacional, la suspensión del devengo de interés desde la fecha de la sentencia, no obstante, se suspenden también los plazos de prescripción y caducidad de sus créditos. Respecto a los terceros, el artículo 21.1 de la citada Ley establece que los terceros que deban realizar pagos o cumplimiento de prestación de cualquier naturaleza a favor del concursado lo harán a quien corresponda la administración de los activos del concurso, a saber, la persona liquidadora que será nombrada lo más pronto posible, so pena de



declaratoria de ineficacia sobre los pagos o cumplimiento realizados sin consideración de esta norma. En igual sentido, cuando un tercero tenga en su poder bienes del concursado deberá comunicarlo a la liquidadora so pena de ser responsable de los daños y perjuicios que pudiere ocasionar al concurso. La liquidación del haber concursal se hará atendiendo, de ser posible, el siguiente orden: 1) La empresa o las unidades productivas en marcha. 2) La empresa como un todo, cuando no haya continuado su actividad. 3) Las unidades productivas independientes, en caso de no haberse podido enajenar la empresa como un todo. 4) Los grupos de bienes. 5) Los bienes singularmente considerados. La persona liquidadora queda de derecho autorizada para utilizar los medios tecnológicos que permitan la subasta, liquidación y venta del activo concursal en un plazo de seis meses contados a partir de su nombramiento. Se CONVOCA a acreedores e interesados para que se apersonen a ejercer sus derechos, dentro del plazo de quince días contados a partir de la publicación de la presente resolución; ahora bien, los acreedores e inversionistas que ya están apersonados al proceso de convenio preventivo que precedió no deben volverse a apersonar, y quienes ya hayan presentado su solicitud de legalización de créditos, no deben volverla a presentar, toda vez que se continuará tramitando bajo el mismo número de expediente 19-000127-0958-CI y únicamente deben esperar que se resuelva lo correspondiente en el legajo de legalizaciones. Se ORDENA emitir oficio de comunicación de la apertura de este concurso a los registros públicos, entidades públicas, financieras y bursátiles que puedan tener relación con las sociedades concursadas enlistadas líneas atrás. Se ORDENA publicar el “Por tanto” de la presente sentencia en el periódico LA REPÚBLICA. Se ORDENA a los representantes legales



de las sociedades que conforman el grupo de interés económico denominado ALDESA cumplir con los requisitos establecidos en esta ley para la solicitud del concurso del propio deudor, dentro del plazo de diez días a partir de la notificación de la sentencia. Se le informa al concursado, al liquidador, acreedores o cualquier otro tercero interesado en el proceso que la citada ley establece la posibilidad de formular una propuesta de acuerdo concursal; no obstante, se aclara, que la formulación de dicha propuesta no suspenderá las actividades de liquidación que deberá ejecutar la liquidadora, ni extenderá el plazo legalmente establecido para la liquidación del activo concursal. Notifíquese. **Doctora- Jennifer Arroyo Chacon, Juez/a Decisor/a.**

JARROCHA



MY9DJ78ILKE61

JENNIFER ARROYO CHACON - JUEZ/A DECISOR/A