

Concursos Y Quiebras Contrato De Locacion Canon Fijacion De Monto Incremento Acto Ineficaz

JURISPRUDENCIA

Concursos y quiebras. Contrato de locación. Canon. Fijación de

monto. Incremento. Acto ineficaz Se confirma la resolución que fijó un canon locativo por la ocupación de un inmueble por parte de la fallida desde el decreto de quiebra hasta su efectiva restitución al locador. Para así- decidir, se destacó que el convenio de prórroga invocado por la sociedad, por medio del cual se incrementó ostensiblemente el monto de la locación, resultaba ineficaz en virtud del art. 17 de la ley 25422, pues se suscribió sin autorización judicial. Buenos Aires, 1 de agosto de 2017. Y Vistos: 1. Vienen las presentes actuaciones a fin de tratar el recurso subsidiariamente interpuesto en fs. 3010/14 respecto de la resolución obrante a fs. 3006/09 mantenida en fs.3025/26 que fijó la retribución por la ocupación del inmueble desde el decreto de quiebra hasta la restitución del bien. Los fundamentos fueron expuestos a fs. 3010 y el sí-ndico contestó a fs.3023/25. El Ministerio Público Fiscal tuvo intervención a fs. 3052. 2. Los agravios básicamente consisten en: (i) el canon fijado resulta arbitrario en tanto el valor superior que se pretende fue establecido en el contrato de convenio reconocido por el fallido en audiencia del 31-03-2015; que ello así- lesiona derechos adquiridos; (ii) que al momento de ser presentado el proyecto no se formuló objeción con el canon locativo propuesto, todo lo cual le causa gravamen irreparable. 3. En la sentencia de fs. 3006/3009, la jueza de grado reconoció a favor de la sociedad North Oakland en concepto de canon locativo el valor de \$ 8.500 mensuales a partir de la quiebra y hasta la entrega de la tenencia, con más los intereses correspondientes equivalentes a tasa que percibe el Banco de la Nación Argentina en sus operaciones de descuento a treinta dí-as, mandando a practicar liquidación al sí-ndico. Asimismo dispuso deducir de ese monto la suma de \$ 8.500 abonado por la fallida en concepto de garantí-a, según cláusula décimo primera del contrato de locación v fs. 1209, con más los intereses equivalentes a la tasa que percibe el Banco de la Nación Argentina en sus operaciones de descuento a treinta dí-as, a calcularse desde la fecha de conclusión del referido contrato, esto es 5 de mayo de 2014. 4.a) Sentado ello, cabe precisar que el quejoso no se ha hecho cargo de los fundamentos puestos de relieve al tiempo de sentenciar. Ello así- resulta suficiente para desestimar el recurso. No obstante soslayando tal extremo en aras a preservar el derecho de defensa esta Sala se expedirá sobre el particular. b) En el sub examen se desprende que la sociedad North Oakland S.A. resultó locadora de la fallida respecto del inmueble ubicado en la calle Monasterio 169/71 de CABA desde el año 2002 y que el plazo del último contrato comenzaba a regir el 1° de Mayo de 2011 y concluí-a el 30 de abril de 2014 (v. fs. 391/95). No obstante, las partes habrí-an suscripto el 5/05/2014 un "Anexo al Convenio de Prórroga y Desocupación», donde extendí-an el alquiler hasta el 31 de diciembre de 2014 (v. fs. 1206/07). La quiebra de la sociedad fue dispuesta el 4 de noviembre de 2014 y durante el tiempo que transitó el concurso preventivo (30/8/2013), no se solicitó autorización para extender la locación. Por su parte, producida la falencia la locadora solicitó la homologación del convenio en cuestión; la restitución del inmueble y el reconocimiento a su favor de \$ 47.000 por cánones locativos, en función de lo acordado en el convenio que se intenta hacer valer en este estado (v. fs. 1211/12). Dicho ello, la cuestión a decidir transita sobre la retribución fijada por el tribunal a su favor en tal concepto, en tanto no se ha formulado objeción respecto al perí-odo reclamado y el encuadre del crédito en los términos del art. 244 Lcq. 5. Debe comenzar por señalarse que las modificaciones al contrato de locación original, a través del "Convenio de Prórroga y Desocupación» suscripto mientras transitaba el concurso preventivo sin autorización judicial resulta alcanzado por la ineficacia prevista en la Lcq 17, en tanto quedó evidenciado que el precio de la locación incrementado en más de 5 veces su valor originario resulta desproporcionado y sin causa que lo justifique, en claro perjuicio para la masa de acreedores. Véase que entre mayo de 2011 y mayo de 2014 el precio se estableció en \$ 8.500 y el nuevo acuerdo para regir por muy pocos meses antes de la falencia lo fijó en \$ 47.000. Así- el incremento del alquiler en más del 500 % en el plazo de tres años, revela una desproporción entre las prestaciones pactadas que claramente excedió en definitiva la administración ordinaria de la concursada en tanto quebrantó el capital, pudiendo inclusive catalogarse como un acto de disposición (Cfr. CCom Sala E "Goamko SRL s/ quiebra s/ incidente de ineficacia concursal» del 19/6/2014).Ello aún ponderando los ajustes a los que quedaba expuesta la locación. Sumado a ello, las inconsistencias puestas de relieve por el sí-ndico, en particular respecto del "Anexo del Convenio de Prórroga y Desocupación» en el sentido que no surge de las registraciones contables; que ha sido acompañado solamente por el locador pese a los reiterados pedido de copias a los involucrados; que no cuenta con fecha cierta y que además en los meses posteriores al vencimiento del primer contrato y hasta el decreto de quiebra, figura registrado por locación la suma de \$ 8.500 mensuales (v. fs. 1451/52), generan incertidumbre sobre la certeza de la fecha expresada en el convenio. Frente a ello, el reconocimiento del fallido al convenio nada agrega a lo expuesto, máxime cuando de los cálculos proyectados a fs. 1451/52 por el sí-ndico, se advierte que la actualización de los alquileres que

pretende ni siquiera guarda relación con el resultado de la inflación y con los valores de mercado. Ello así- deja sin sustento argumental los agravios del recurrente. En fin, siendo que el documento carece de fecha cierta, y no se presenta como una consecuencia que justifique el incremento pactado, el contrato que se pretende -no autorizado- resulta inoponible a la masa de acreedores.

6. De otro lado, el quantum del canon locativo contractualmente pactado una vez producida la falencia, constituye una pauta indiciaria para determinar el gasto por la utilización del bien que por cierto no puede efectuarse en perjuicio de la masa. En el marco apuntado, la adecuación prudencial de los valores se impone, pues de lo contrario, en lugar de establecerse un valor prudencial, se estaría- manteniendo el fijado en el contrato rescindido de pleno derecho. Por ello y en tanto asiste derecho al locador a ser compensado por la privación del inmueble, la solución propiciada por la magistrada se aprecia conducente. Por último, la falta de observaciones al proyecto no se corresponde con la presentación del sí-ndico obrante a fs. 1451/52 y demás constancias de la causa.

7. Por lo expuesto, y oí-da la Sra. Fiscal, se resuelve: rechazar el recurso de apelación y confirmar la decisión de fs. 3006/3009 que fuera materia de agravio, con costas de alzada a cargo de la vencida (art. 68 2do párrafo). Notifí-quese (Ley N° 26.685, Ac. CSJN N° 31/2011 art. 1° y N° 3/2015). Fecho, devuélvase a la instancia de grado. Hágase saber la presente decisión a la Secretarí-a de Comunicación y Gobierno Abierto (cfr. Ley n° 26.856, art. 1; Ac. CSJN n° 15/13, n° 24/13 y n° 42/15). Firman solo los suscriptos por encontrarse vacante la vocalí-a n° 17 (art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional).

Alejandra N. Tevez Rafael F. Barreiro Marí-a Eugenia Soto Prosecretaria de Cámara

Correlaciones: Ley 24522 - BO: 9/8/1995 Trinter SACIF s/quiebra. Incidente de apelación art. 250, CPCCN por GP Delivery SRL - Cám. Nac. Com. - Sala D - 12/11/2012 - Cita digital IUSJU207807D 019274E