

## Concursos Y Quiebras Contratos De Prestaciones Recíprocas Pendientes Locación Improcedencia Pago Canon Locativo

### JURISPRUDENCIA

### Concursos y quiebras. Contratos de prestaciones recíprocas

pendientes. Locación. Improcedencia. Pago canon locativo Se rechaza el reclamo de pago de un canon locativo posterior al decreto de quiebra de la locataria, pues como el contrato no tuvo vigencia durante el proceso falencial, no pueden los recurrentes pretender su pago, ya que a las locaciones se le aplican, en un proceso de quiebra, las reglas de los contratos de prestaciones recíprocas pendientes. Buenos Aires, 30 de septiembre de 2015.- Y VISTOS: 1. Diana Ter Akopian e Inversora Florida S.R.L apelaron en subsidio el pronunciamiento copiado a fs. 59/61 en el que se reconoció un crédito por la suma de \$ ..., en lugar de admitir el reclamo por el canon locativo correspondiente al período devengado entre septiembre y diciembre de 2013, y en el que se rechazó el reintegro de gastos de conservación pretendido a fs. 3799/3801 del expediente principal. Sostuvieron el recurso con los agravios expresados en la pieza copiada a fs. 62/71 que fueron contestados por el síndico con el escrito cuya copia obra a fs. 76/87. A fs. 106/107 la Representante del Ministerio Público Fiscal emitió su dictamen en el que propició el rechazo del recurso. 2. Los recurrentes pretendieron el pago de los cánones locativos del inmueble sito en la calle Florida ... piso ..., de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en los términos de la cláusula tercera del contrato de locación copiado a fs. 1/5. El juez a quo rechazó ese planteo pero reconoció una suma fija en carácter de gasto de conservación previsto en la LCQ: 240 como retribución por el beneficio que obtuvo la masa de acreedores por el depósito de los bienes muebles de la quiebra en ese inmueble. En tal contexto, el magistrado desconoció que el contrato tuviera vigencia aduciendo que: a) el contrato de locación venció el 31.05.2011 sin que fuere prorrogado por escrito tal como se acordó en su cláusula décima; y b) los períodos pretendidos son posteriores al decreto de quiebra, del 9 de agosto del 2013. Estos dos aspectos, que son eje de la decisión cuestionada, no han sido controvertidos por los recurrentes. El fallido era locatario del inmueble, el cual era utilizado para fines comerciales. En el sub - lite, por disposición del inc. 2 del art. 157 de la ley 24.522, rigen las normas de los artículos 144 ó 197, según el caso, del mismo cuerpo legal. Es decir que al contrato de locación, en un proceso de quiebra, se le aplican las reglas de los contratos de prestaciones recíprocas pendientes. Se advierte así, que el contrato de locación no fue objeto de una decisión en los términos de la LCQ: 144. En definitiva, aquí no solo no se resolvió la continuación de la explotación empresarial sino que el contrato se encontraba vencido mucho antes de que se decretara la quiebra de la locataria. En este escenario, y en concordancia con el dictamen de la Fiscal General, cabe concluir que no corresponde que la quiebra afronte el pago de cánones locativos por períodos posteriores al decreto de quiebra. Ello así pues, como el contrato no tuvo vigencia durante el proceso falencial no pueden los recurrentes pretender el pago del canon pactado. Como corolario, ha sido adecuada la decisión del juez de primera instancia de rechazar dicha petición y de reconocer un crédito como gasto del concurso, en contraprestación por el uso del inmueble como depósito de los bienes muebles de la sociedad quebrada, por el tiempo transcurrido entre el decreto de quiebra y su restitución. 3. Por otro lado, también se agravieron de que el juez de grado negara el reintegro de gastos generados por el traslado de los bienes de la fallida del inmueble de los recurrentes a un depósito ubicado en Aizpurúa ... El magistrado sustentó su decisión en que: a) el traslado de los bienes se realizó sin su previa autorización pese a que, según dijo, el depositario tiene la obligación de dar aviso de las medidas necesarias para la conservación de la cosa y la de verificar el cumplimiento de las reglas de seguridad; b) los bienes trasladados se encontrarían desordenados y varios de ellos desarmados y con piezas faltantes; c) a esto hay que sumar el carácter gratuito con el cual Gabriel Chouela ha asumido el cargo de depositario judicial. Resulta que Gabriel Chouela es el apoderado de Inversora Florida SRL y letrado patrocinante de Diana Ter Akopian, ambos titulares dominiales del inmueble de la calle Florida ... piso ... de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que la fallida alquilaba. Allí, al momento de la clausura, se encontraban muchos bienes muebles de la deudora. Como los dueños del inmueble pretendían su restitución, el 12.12.13 el magistrado de grado dispuso su devolución e instituyó al Dr. Chouela como depositario judicial de los bienes de la fallida en carácter gratuito tal como oportunamente se ofreció (v. fs. 120/122 del incidente de restitución de bienes N° 38565/2011/14). No hay duda que el recurrente ofreció el depósito con carácter gratuito sin plazo de duración para el vínculo contractual (v. fs. 51 y 100/102 del citado incidente de restitución de bienes). Véase que la restitución del inmueble y la asunción del cargo de depositario por parte de Chouela se produjeron el 30.12.13 (v. fs. 150 del incidente de restitución). Algo más de cinco meses después -esto es el 14.05.14- el depositario denunció la necesidad de trasladar los bienes de la fallida porque el inmueble debía ser entregado desocupado a un nuevo locatario (v. fs. 3549 del expediente de la quiebra). Sin instar la notificación de la vista ordenada ante aquel pedido, se presentó a fs. 3555 de la quiebra -el 22.05.14- dando cuenta de presuntos contactos telefónicos con el letrado de la sindicatura y con el martillero e

informando que, por recomendación del martillero, ya había ejecutado el transporte de los bienes al depósito de la calle Aizpurúa ...

Dicho en otros términos, el depositario pretendió unilateralmente extinguir su obligación trasladando los bienes depositados, sin el consentimiento del síndico y la autorización del juez de la quiebra, a un depósito comercial de carácter oneroso. Así es que el recurrente reclamó el reintegro de lo abonado por el traslado y por el precio del nuevo depósito como si se tratara de gastos de conservación a los que refiere el CCiv: 2224 (hoy CCyC: 1357). Ocurre que dicha norma obliga al depositante a restituir al depositario solo los gastos "...razonables que incurra para la custodia y restitución...", y en el sub - lite el depositario no buscó restituir los bienes al depositante sino que, tan sólo, quiso desprenderse de su obligación de custodia. Es que las cosas depositadas debían restituirse en el lugar en el que deben ser custodiadas (v. CCiv: 2216 y CCyC: 1361) y al depositante o a quien éste indique (v. CCiv.: 2211 y CCyC: 1363). Como ello no se produjo ni medió autorización previa al efecto, los gastos cuya devolución se pretenden carecen de la razonabilidad exigida por el citado art. 1357 del Código Civil y Comercial de la Nación. Por último, nada corresponde decidir sobre la presunta responsabilidad por el estado en que se encontraron los bienes en el depósito de la calle Aizpurúa ya que es materia controvertida y éste no es el ámbito procesal para dilucidar el conflicto que, por cierto, no es óbice para reconocer los gastos reclamados. En vista de ello, cabe concluir que los agravios del recurrente han de ser rechazados. 4. Por lo expuesto, se resuelve:

Desestimar los agravios, con costas (CPr: 69). Notifíquese a la Representante del Ministerio Público Fiscal, comuníquese (cfr. Acordada C.S.J.N. N° 15/13) y devuélvase sin más trámite, encomendándose al juez de la primera instancia las diligencias ulteriores y las notificaciones pertinentes (CPr. 36:1). **ÁNGEL O. SALA** **MIGUEL F.**

**BARGALLÓ** **HERNÁN MONCLÁ** **MIGUEL E. GALLI** **PROSECRETARIO DE CÁMARA**

Correlaciones: Ley 24522 - BO: 20/7/1995 Acopionor SA - Corte Sup. Just. Nac. - 09/06/1994 Crespín, Marina, Efectos de la quiebra sobre ciertas relaciones jurídicas en particular a la luz del Código Civil y Comercial de la Nación, Erreius on line, Noviembre 2015, 005295E