

## Cooperativa De Trabajo Establecimiento Fabril Canon Locativo Prorroga De La Locacion

### JURISPRUDENCIA

### Cooperativa de trabajo. Establecimiento fabril. Canon locativo.

Prórroga de la locación En el marco de una quiebra, se modifica parcialmente la resolución copiada que resolvió prorrogar por seis meses la locación de un establecimiento fabril de la fallida a favor de la Cooperativa de Trabajadores, fijando un plazo más amplio. Buenos Aires, 12 de abril de 2016. 1. Mediante la resolución copiada en fs. 103/108, el juez de primera instancia resolvió: (i) prorrogar por seis (6) meses la locación de un establecimiento fabril de la fallida a favor de la Cooperativa de Trabajadores ?Madygraf?, (ii) fijar el pertinente canon locativo en la suma de \$ 133.572 mensuales e, (iii) intimar a la cooperativa a que en el término de diez (10) días cumpla con ciertos requisitos (acompañar nómina de asociados, acreditar el pago de expensas, prorrogar diversos contratos de seguro y presentar un plan de trabajos ampliatorio). Contra esa decisión apeló la Cooperativa Madygraf (v. recurso de fs. 113, concedido en fs. 114). Los fundamentos de su apelación fueron expuestos en fs. 117/142 y respondidos en fs. 153/162, 164/170 y 191/195. También apeló el letrado Diego H. de León Prandi -en representación de ciertos trabajadores que no integran la mencionada cooperativa- (fs. 115). Su recurso -concedido en fs. 116- fue mantenido con el memorial obrante en fs. 144/151, que recibió réplica en fs. 172/178, 180/188 y 191/195. 2. La Fiscal General de Cámara dictaminó en fs. 204/208, aconsejando modificar la resolución apelada. 3. Existen, de acuerdo a los agravios expresados por los recurrentes, tres aspectos de la decisión adoptada por el magistrado a quo que deben revisarse. El primero concierne a la prórroga de la locación de la planta de la fallida; el segundo, al canon locativo fijado por ella y, el tercero, a los recaudos exigidos por el juez de primera instancia a la cooperativa de trabajadores. En ese contexto, y de manera integral, la Sala procederá a dar tratamiento a las cuestiones debatidas separadamente. (a) En cuanto a la prórroga del vínculo locativo (originalmente vencido el 30.10.15 y extendido en la instancia anterior hasta el 30.4.16), el Tribunal comparte los fundamentos expuestos en el dictamen fiscal que antecede (fs. 204/208), pues se ajustan a las constancias de la causa y propician una solución adecuada al caso. Por ende, y atendiendo a elementales razones de brevedad discursiva, cabe remitirse a su contenido. La locación, de acuerdo a lo propiciado por la Fiscal General de Cámara, será prorrogada -entonces- por un lapso más amplio que el concedido por el Juez a quo. Vencerá, fatalmente y considerando los argumentos expuestos por la Cooperativa Madygraf en su memorial y la base argumental de la Fiscal, el 30.10.16 (v. fs. 204, punto 3:º y fs. 136, segundo párrafo). (b) Con relación al canon locativo, que el magistrado anterior fijó en \$ 133.572 mensuales con sustento en lo aconsejado por la sindicatura (v. fs. 101, primer párrafo), la Sala ya ha sostenido -en casos análogos aunque no idénticos al presente- que cualquier limitación al derecho de propiedad debe indemnizarse, por lo que debe mediar una contraprestación por el uso y goce de los bienes que componen el activo falencial (20.9.11, ?Talleres Unión S.A. de Artes Gráficas Industrial y Comercial s/quiebra?). Por ende, aquél debe ser determinado considerando especialmente que, por un lado, constituye una compensación por la utilización de los bienes de la quiebra -no sujeta a criterios de mercado- y, por otro, que puede ser readecuado en más o en menos de acuerdo a la evolución y al resultado económico del emprendimiento de que se trate (esta Sala, 2.8.13, ?Nostarco S.A. s/quiebra?). Es que la fijación del canon en cuestión tiende a conciliar los intereses de la cooperativa de trabajo y el interés general en la preservación de las fuentes de trabajo con el interés de los demás acreedores en la satisfacción de sus créditos (conf. dictamen fiscal nº124.783 emitido en CNCom., Sala B, ?Gaglianone Establecimientos SACIF s/quiebra?, del 3.7.09; conf. esta Sala, 2.8.13, ?Nostarco...?). Con base en tales pautas, la Sala no encuentra elementos de convicción que conduzcan a modificar (ni en más como pretende el apelante Diego H. de León Prandi, ni en menos como lo postulan la Cooperativa Madygraf y la Fiscalía de Cámara) el quantum del canon locativo fijado por el juez de primera instancia; cuya decisión al respecto será confirmada. No debe perderse de vista al respecto que el canon para los primeros seis (6) meses de la locación fue fijado en \$ 101.000 y la sindicatura ha fundado, con argumentos que el Juez a quo hizo suyos y que no han sido desvirtuados en esta instancia, la necesidad y pertinencia de aumentarlo para el lapso correspondiente a la prórroga (v. fs. 101) en un guarismo que no se aprecia injusto, irrazonable ni desproporcionado. (c) Por último, y en lo que concierne a la intimación cursada por el magistrado anterior a la Cooperativa Madygraf (v. fs. 107/108 y punto 1.iiiº de este pronunciamiento), la Sala considera que ella constituye una cuestión que no excede la regla de inapelabilidad prevista en el art. 273 inc. 3º de la LCQ (esta Sala, 4.7.13, ?Item Vial S.R.L. s/concurso preventivo s/queja?; 12.12.07, ?UOL Sinectis S.A. s/concurso preventivo s/queja?) y que no median razones que justifiquen adoptar una solución de excepción (esta Sala, 27.8.13, ?Reich, Raquel s/quiebra s/incidente de administración?). Por lo demás, en aspecto que resulta dirimente para analizar la admisibilidad formal de la apelación, es claro que la recurrente no ha invocado ni un solo gravamen que la sustente (v. fs. 140/141, punto 3º; arg. art. 242, Cpr.). De modo que, por todo ello, cabe declarar mal concedido

el recurso de fs. 113, en cuanto a los aspectos en este acápite señalados. (d) Atento al modo en que se resuelve y las particularidades del caso, las costas de segunda instancia -al igual que las de primer grado- se distribuyen en el orden causado (arts. 68/69, Cpr. y 278, LCQ; esta Sala, 13.2.13, "Frigorífico Buenos Aires SAICAIF s/quiebra s/concurso especial por Rzepnikowski, Lucía?; 12.9.13, "Trenes de Buenos Aires S.A. s/concurso preventivo s/incidente de apelación art. 250, Cpr."). 4. La audiencia solicitada en fs. 209, debido a lo decidido en los puntos precedentes y no apreciándose necesidad alguna para su convocatoria, será sin más trámite rechazada (art. 273 -último párrafo- y 274, LCQ). 5. Por los fundamentos que anteceden, se RESUEVLE: (a) Modificar parcialmente la resolución de primera instancia, prorrogando el vínculo locativo hasta el 30.10.16. (b) Declarar mal concedido el recurso de fs. 113 en cuanto al tercer agravio expuesto en fs. 107/108. (c) Distribuir las costas de ambas instancias en el orden causado. (d) Denegar la audiencia peticionada en fs. 209. 6. Cúmplase con la comunicación ordenada por la Corte Suprema de Justicia de la Nación (ley 26.856 y Acordadas 153 y 24/13). Fecho, notifíquese a la Fiscal General y devuélvase este incidente, confiándose al Juez a quo las diligencias ulteriores (art. 36:1º, Cpr.) y las restantes notificaciones. El Juez Pablo D. Heredia no interviene por hallarse en uso de licencia (RJN 109). Es copia fiel de fs. 212/213. Juan José Dieuzeide Gerardo G. Vassallo Pablo D. Frick Prosecretario de Cámara 012865E