

Artículo 20 De La Ley De Concursos Y Quiebras Contrato De Locacion Exclusion Desalojo Del Concursado Procedencia

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Artículo 20 de la ley de Concursos y quiebras. Contrato de locación. Exclusión. Desalojo del concursado.

Procedencia En el marco de un concurso preventivo, se confirma la resolución de la magistrada de grado que entendió que el contrato de locación se encuentra excluido de las previsiones contenidas en el artículo 20 de la Ley de Concursos y Quiebras, que autoriza la continuación de los contratos en curso de ejecución, pues luego de entregada la cosa al locatario, las prestaciones no se difieren en el tiempo sino que sólo se reiteran o repiten, tratándose -por tanto- de un mero contrato de tracto sucesivo y fluyente.

Buenos Aires, 4 de Octubre de 2016.- Y VISTOS: 1.) Apeló la concursada en forma subsidiaria la resolución copiada en fs. 11/16 -mantenida en fs. 24/26- que rechazó las medidas cautelares solicitadas en fs. 6/9, consistentes en que el juez concursal ordenara: a) la continuación del contrato de locación celebrado con Montazzoli SA respecto de la planta ubicada en la localidad de General Rodríguez, Provincia de Buenos Aires, donde la empresa lleva adelante sus actividades industriales y comerciales y, subsidiariamente, la restitución de las sumas depositadas en los autos ?Montazzoli SA c/ Equipos Integrales Metalmecánicos SA y Otro s. ejecución de alquileres?, declarándose en consecuencia que resultaba abstracto expedirse respecto de la petición de adecuación de los términos del contrato por excesiva onerosidad sobreviniente de los cánones pactados; y b) el restablecimiento de la vigencia de la cobertura correspondiente al personal de la deudora oportunamente contratado con Prevención ART y que quedara suspendida a raíz de la deuda registrada a su respecto (fs. 6/10).- La magistrada de grado señaló, en lo sustancial, que: i) el contrato de locación se encuentra excluido de las previsiones contenidas en el art. 20 LCQ, que autoriza la continuación de los contratos en curso de ejecución, pues luego de entregada la cosa al locatario, las prestaciones no se difieren en el tiempo sino que sólo se reiteran o repiten, tratándose -por tanto- de un mero contrato de tracto sucesivo y fluyente; ii) de los dichos vertidos en el escrito inaugural se desprende que Equipos Integrales Metalmecánicos SA -?EIM?- habría incurrido en mora en el pago de los cánones locativos con anterioridad a la petición concursal y dado que la configuración de ese extremo autoriza a la parte no culpable del incumplimiento a resolver el respectivo contrato, no puede -en el marco de esta causa- imponer al co-contratante in bonis a continuar compulsivamente la relación contractual, máxime que el juez del concurso -como principio y salvo que medie afectación del orden público- no puede interferir en la relaciones habidas entre particulares, imponiendo obligaciones indeseadas a alguno de ellos; iii) por iguales argumentos devenía inadmisibile la medida dirigida a obtener el restablecimiento de la cobertura emergente de los contratos celebrados a los fines de brindar el seguro de trabajo a los empleados de la concursada, máxime que se denunció como acreedor a Prevención ART por la suma de \$ 2.025.767,24 y que la aseguradora ejerció con notable anterioridad a la presentación concursal la facultad resolutoria que le confiere el art. 18 del decreto 334/96.- Los fundamentos fueron desarrollados en fs. 17/23.- 2.) La recurrente se quejó de esta decisión, alegando que el inmueble en cuestión constituye el único asiento de los negocios y la actividad comercial de la deudora, de modo tal que la conservación y continuidad de la empresa se encuentra directamente relacionada con la necesidad de mantener el uso y goce del predio alquilado hasta la fecha del vencimiento del contrato respectivo (29.08.2017). Explicó que la relación con la locadora -Montazzoli SA- se desarrolló en buenos términos desde el inicio de la locación (agosto 2012) hasta el segundo semestre del año 2014, en que aquélla tuvo un cambio de actitud sin razón aparente. Refirió que por ese entonces la concursada no tenía conocimiento de que la verdadera intención de la locadora era presionarla con el desalojo del inmueble con el objeto forzarla a comprarle el bien, negociando un precio alejado de los valores de mercado. Estimó relevante aclarar que ?EIM? se constituyó a partir de la escisión de Seire SA (sociedad escidente de la concursada y perteneciente a Nicolás Perrucci), como así también que Montazzoli SA, propietaria del inmueble alquilado pertenece a Esther Orozco, quien a su vez es la esposa de Nicolás Perrucci. Indicó que de la escritura de escisión de Seire SA que dio nacimiento a ?EIM? y que fue firmada por Perrucci en su condición de presidente del directorio de esa sociedad, resulta que quienes votaron como accionistas en la asamblea que resolvió la escisión fueron el propio Perrucci y su esposa, a la vez que la oferta irrevocable de locación del inmueble dirigida a Montazzoli SA refería ?Atención Nicolás Perrucci?. Afirmó que era claro que el matrimonio Perrucci-Orozco, tanto en forma directa como indirecta, dieron nacimiento a ?EIM?, la obligaron con un contrato de locación con Montazzoli SA (otra sociedad de ellos mismos), posteriormente se negaron a cobrar los alquileres, le promovieron distintos juicios con la intención de privarla del uso y goce del inmueble, llevarla a la quiebra, quedarse con el uso del bien para Seire SA y volver para sí mismos los activos de dicha sociedad. Señaló que los alquileres devengados con anterioridad a la presentación en concurso fueron depositados en los autos ?Montazzoli SA c/ Equipos Integrales Metalmecánicos SA y Otro s. Ejecutivo?, ofreciendo pagar las eventuales

diferencias que pudieran determinarse con intervención de la sindicatura como así también los cánones devengados con posterioridad a la presentación concursal. Indicó que la medida cautelar en los términos requeridos le dará tiempo suficiente hasta el vencimiento del contrato (agosto de 2017) para poder buscar otro predio y trasladarse, lo que no podría hacer ahora ante un intempestivo desalojo.- Por otro lado, y en lo que toca a la cobertura que prestaba Prevención ART al personal en relación de dependencia de la deudora, la recurrente refirió que, por imperativo legal, no podía cancelar los períodos adeudados a la fecha de la presentación del concurso (\$ 2.025.767,24), los que debían ser objeto del trámite de verificación de créditos. Sostuvo que la referida aseguradora se niega a brindar cobertura a su personal en razón de la deuda mencionada y que, si bien se ha solicitado cotización a otras A.R.T, les han pasado cotizaciones que oscilaban por arriba del 120% de los valores de mercado para la actividad de la concursada. Indicó que la juez a quo no ponderó que el rechazo del restablecimiento de la cobertura a valores de mercado afecta el orden público, ya que se encuentra involucrada en la cuestión la salud de los trabajadores.- Por último, solicitó la adecuación del precio de la locación. Señaló que el precio del alquiler se fijó en las sumas de U\$S 17.000 más IVA para los primeros doce (12) meses y U\$S 25.000 más IVA a partir del vencimiento de dicho plazo inicial y hasta la finalización del contrato, debiendo realizarse los pagos respectivos en la moneda pactada o en su equivalente en pesos al tipo de cambio vendedor del BNA del día hábil inmediatamente anterior al pago correspondiente. Indicó que resultaba un hecho público y notorio que a partir del mes de diciembre de 2015 el valor de cada dólar estadounidense se elevó de \$ 9,92 a \$14,86, lo que implicó una distorsión de los valores del contrato equivalente al 50%. Concluyó en que dicha circunstancia importó un cambio sustancial de las condiciones del contrato celebrado el 29.08.2012, lo que justificaría su revisión a fin de ?adequar? el valor mensual del alquiler que en la actualidad se encuentra desequilibrado.-

3.) La continuación del contrato de locación

3.1. De acuerdo a lo que resulta del sistema informático de esta Cámara Comercial -Lex 100-, la apertura del concurso fue declarada el 01.03.2016.- Por otro lado, de las constancias obrantes en el expediente ?Montazzoli SA c/ Equipos Integrales Metalmecánicos SA s. Ejecutivo? -expte. N° 11343/2015- radicados por ante el Juzgado Nacional en lo Civil N° 15, que se tuvo a la vista, resulta que el contrato de alquiler cuya continuación aquí se persigue por vía cautelar se celebró en agosto de 2012 con un plazo de duración de cinco (5) años (véanse fs.7/18).- Montazzoli SA promovió esa acción contra la aquí concursada, con fecha 05.05.2015, persiguiendo el cobro de pesos de la suma de \$ 1.760.015,80 en concepto de alquileres devengados desde diciembre de 2014 a abril de 2015, diferencia de alquileres agosto y setiembre 2014, ARBA e impuestos y tasas (fs. 48). La accionada depositó, el 16.10.2005, el importe de \$ 1.960.015,80 y opuso excepción de pago (fs. 190/191). El 30.10.2015 la actora amplió la demanda por la suma de \$ 1.431.000 más sus respectivos intereses en virtud de los alquileres vencidos los meses de mayo a octubre de 2015 (fs. 196/197). La demandada depositó la suma de \$ 505.478,25 a cuenta de los últimos períodos reclamados (fs. 199 y 209). El 15.12.2015 se dictó sentencia rechazándose la defensa de pago y mandándose llevar adelante la ejecución hasta hacer al acreedor íntegro pago del capital reclamados, sus intereses que se fijaron en el 24% anual por todo concepto y las costas de la ejecución (fs. 232). Finalmente, el juez civil se declaró incompetente para seguir conociendo en esos autos, ordenando la remisión al Juzgado donde tramita al concurso preventivo de la accionada -Comercial N° 9 -Sec. N° 18- (fs. 254).-

3.2. En este contexto, señalase que la presentación en concurso preventivo no afecta, en principio, la eficacia de las obligaciones contractuales contraídas por el deudor con anterioridad, es decir que el concursamiento no causa per se la resolución de los contratos (véase: Heredia Pablo D., ?Tratado Exegético de Derecho Concursal?, T° I, p. 509 y ss.).- En consonancia con esta regla y en pos de mantener el normal funcionamiento de la empresa del deudor, el art. 20 LCQ establece el principio de que los contratos en curso de ejecución pueden ser continuados. Señala dicha norma que el concursado puede continuar con el cumplimiento de los contratos en curso de ejecución, cuando hubiere prestaciones recíprocas pendientes y que para ello debe requerir autorización al juez. La continuación del contrato autoriza al cocontratante a exigir el cumplimiento de las prestaciones adeudadas a la fecha de la presentación en concurso bajo apercibimiento de ejecución. Finalmente, el tercero puede resolver el contrato cuando no se le hubiere comunicado la decisión de continuarlo, luego de los treinta (30) días de abierto el concurso.- Despréndese de ello que no todos los contratos en curso quedan sometidos a esta regla, sino solo aquéllos en los que existan ?prestaciones recíprocas pendientes?, o sea, en los que ninguna de las partes -ni el concursado, ni su contratante- haya cumplido -total o parcialmente- con las prestaciones debidas.- Es claro entonces que a tal fin será necesario examinar el estado de las obligaciones recíprocas de las partes al momento de la presentación del concurso, a fin de corroborar si ambas se encuentran ?pendientes?. La norma referida entonces, supone contratos: i) bilaterales, esto es, generadores de obligaciones recíprocas; ii) no cumplidos por ninguna de las partes, por hallarse pendientes en su ejecución; iii) cuya ejecución haya sido diferida, o que se trate de ejecución prometida durante un lapso continuado aún no cumplido (caso de los contratos de tracto sucesivo); iv) que no hayan vencido.- A su vez, los contratos de ?tracto sucesivo? -como precisamente es el de locación- puede ser clasificados en: a) de ejecución instantánea: aquéllos en los que la ejecución sucede en un solo acto, sea de modo inmediato o coetáneo -cuando hay plazo-, diferido -cuando no lo hay-, o fraccionado -cuando las prestaciones son varias, a cumplirse en otros tantos plazos-; y b) de ejecución continuada: no se agotan en un momento

determinado, sino que su ejecución se va cumpliendo a través del tiempo en prestaciones similares pero de manera individual y distinta, reiterándose periódicamente; son los llamados contratos ?de duración?, de ?tracto sucesivo? o de ?ejecución continuada o periódica? (véase: Llambías J.J., Estudio de la reforma en el Código Civil, p. 314).- Es claro que los contratos de ejecución instantánea, salvo el supuesto de ejecución inmediata -sin plazo-, se encuentran comprendidos en la previsión del art. 20 LCQ.- No es tan clara, en cambio, la situación respecto de los contratos de ?tracto sucesivo?, de ejecución ?continuada? o ?periódica?. En efecto, parte de la doctrina ha sostenido que éstos no se encuentran comprendidos en el precepto antes citado (García Cuerva Héctor, ?Efectos de la apertura del concurso preventivo respecto del contrato de locación destinado a la explotación comercial?, LL 1978-A-798), mientras que otros autores afirman que sí (Martorell Ernesto, Tratado de los concursos y quiebras, T° II-B, p. 53).- Ha de tenerse presente que no todos los contratos de tracto sucesivo son iguales, por lo que deben distinguirse los de ejecución continuada propiamente dichos, que se caracterizan porque su cumplimiento se realiza en forma fluyente, ininterrumpida o por tiempo corrido y no se encuentran pendientes (v.gr: locación), de aquellos de ejecución periódica o escalonada, en los que ese cumplimiento se fracciona y se difiere en el tiempo, efectuándose en momentos -posteriores a la celebración del contrato- separados por intervalos de tiempo (v.gr: contrato de suministro).- Es que, la prestación a cargo del locador se agota con la dación de la cosa en su uso y goce y la obligación de permitir durante la vigencia del contrato el pacífico uso y goce de la cosa locada no puede considerarse estrictamente como una prestación reiterada a cargo del locador, sino como una obligación de garantizar al locatario que podrá hacer uso y goce de la cosa conforme a su destino absteniéndose de perturbar los derechos adquiridos del locatario, defendiéndolo, incluso, de las turbaciones de terceros (véase: Borda G., Tratado de Derecho Civil Argentino, Contratos, T. 1, pág. 521).- A su vez, tampoco puede desatenderse que el art. 157, inc. 2°, LCQ -que se ocupa específicamente de la locación en la quiebra-, excluye tal contrato del régimen del art. 144 -equivalente al art. 20- cuando, tras la declaración de falencia, continúa la explotación de la empresa. Para tal supuesto, remite al art. 193 -rectius de la referencia al art. 197-, norma según la cual los contratos de locación se mantienen en las condiciones preexistentes. De tal modo, al existir una disposición en la quiebra que contempla expresamente la suerte del contrato cuando continúa la gestión, ello resulta analógicamente aplicable por proximidad en razón de materia al concurso preventivo -en el que también continúa tal explotación.- Por ende, ante los incumplimientos del locatario acaecidos con posterioridad a la presentación concursal, el locador se encontrará facultado para peticionar la resolución contractual y el consiguiente desalojo de aquél, siendo indiferente a tal efecto la situación de concursado que reviste el inquilino, quedando también habilitada la vía para solicitar la quiebra del deudor en concurso preventivo, en su caso (conf. García Cuerva H., ob cit, pág. 800 con cita de Alberti).- Desde otro ángulo tampoco puede obviarse que el concursado no puede realizar actos que importen alterar la situación de los acreedores por causa o título anterior a la presentación (art. 16 LCQ). El fundamento de tal prohibición legal está dado por la incompatibilidad de tales actos con otro de los principios fundamentales del ordenamiento concursal: la pars conditio creditorum.- En este sentido, debe recordarse que uno de los principios básicos del derecho concursal está dado por la pars conditio creditorum, en virtud del cual -en principio- debe dispensarse igual trato a todos los acreedores de igual rango que el concursado. Dicho principio se vería afectado en el supuesto que se desinteresara total o parcialmente a alguno de ellos, cuando el estado de cesación de pagos ya se encuentra reconocido por la deudora y ha sido exteriorizado mediante su pedido de apertura de proceso universal (esta CNCCom., esta Sala A, 4.11.2013, ?Hospilab SA s. concurso preventivo s. inc. de art. 250 CPCCN?).- Entonces, no solo tiene prohibido el concursado pagar créditos de causa anterior al concurso, sino también constituir en favor de ellos garantías o cualquier tipo de preferencia.- Sobre tales bases, el locador no podría exigir al concursado locatario el cobro de los alquileres adeudados que se hubieran devengado con anterioridad a la presentación en concurso preventivo, pues este último se encuentra impedido, por expresa disposición legal, de cancelar esa obligación, la cual se encuentra sometida al régimen concursal. Como lógica derivación de ello, tampoco podría el locador procurar el desalojo del bien en virtud de dicho incumplimiento, sin perjuicio de la apertura de las vías supra indicadas.- Desde esta perspectiva entonces, no se advierte la conducencia de la medida cautelar pretendida, por lo que se rechazará el agravio esgrimido sobre el particular.-

3.3. En cuanto al pedido subsidiario de reajuste del contrato de locación, debe repararse, en primer lugar, que jueces no tienen facultades para obligar a las partes a celebrar, modificar o extinguir contratos y, por otro lado, que tampoco pueden por su sola autoridad reajustar las prestaciones de un contrato -ni siquiera por excesiva onerosidad- sin que medie la tramitación de un proceso donde se debata la cuestión, con la necesaria e ineludible intervención de la otra parte del contrato (arts. 957, 958, 959, 960, 965 y cc. CCCN).- Es claro pues, que dicha pretensión excede el limitado marco de conocimiento de una pretensión cautelar, por lo que el planteo se evidencia improcedente.-

4.) Restablecimiento de la cobertura de Prevención ART De acuerdo a lo que desprende el relato de la recurrente, ésta no tendría en rigor impedimento para contratar las prestaciones de una aseguradora del riesgo del trabajo, fincando su pretensión en obligar a Prevención ART a brindarle la cobertura resultante del contrato de seguro de trabajo en beneficio de sus trabajadores en relación de dependencia ?a valores de mercado? pues, según afirmó, otras aseguradoras le han cotizado el seguro muy por encima de los valores

habituales para su actividad.- Más allá de no haber indicado siquiera cuáles son los valores involucrados, lo que impide analizar el supuesto perjuicio alegado, lo cierto es que asiste razón a la Sra. juez a quo en punto a que no cabe, so pretexto del principio de conservación de la empresa, imponer al cocontratante in bonis la continuación compulsiva de la relación contractual.- Además, no puede soslayarse la suma adeudada a Prevención ART denunciada en la presentación concursal (\$ 2.025.767,24) y que ésta ejerció la facultad resolutoria que le confiere el art. 18 del decreto 334/96 el 29.09.2015, esto es, mucho antes de la presentación concursal (01.03.2016), por lo que la resolución contractual no fue consecuencia del concursamiento.- Desde esta perspectiva pues tampoco corresponde hacer lugar a la pretensión de la recurrente en lo que a este tópico se refiere.- 5.) Por todo ello, esta Sala RESUELVE: Rechazar el recurso deducido por la apelante y, por ende, confirmar la resolución apelada, en lo que decide y fue materia de agravio.- A fin de cumplir con la publicidad prevista por el art. 1 de la Ley 25.856, según el Punto I.3 del Protocolo anexo a la Acordada 24/13 CSJN y con el objeto de implementar esa medida evitando obstaculizar la normal circulación de la causa, hágase saber a las partes que la publicidad de la sentencia dada en autos se efectuará, mediante la pertinente notificación al CIJ, una vez transcurridos treinta (30) días desde su dictado, plazo durante el cual razonablemente cabe presumir que las partes ya habrán sido notificadas. Devuélvase a primera instancia encomendándole al Juez a quo realizar las notificaciones pertinentes.-

MARÍA ELSA UZAL ISABEL MÍGUEZ ALFREDO A. KÖLLIKER FRERS VALERIA C.
PEREYRA Prosecretaria de Cámara 013773E