

Concurso Preventivo Autorización Judicial Continuidad Del Contrato Contrato Con Prestacion Reciproca Pendiente Contrato De Shopping Center

JURISPRUDENCIA

Concurso preventivo. Autorización judicial. Continuidad del

contrato. Contrato con prestación recíproca pendiente. Contrato de shopping center Se confirma la resolución que rechazó el pedido de autorización formulado en los términos del artículo 20 de la Ley de Concursos y Quiebras, al calificarse el contrato que unió a las partes como de shopping center. Se destaca que se trata de un contrato atípico cuyo objeto es la explotación comercial mediante el cual el precio del alquiler convenido se integra en relación con un porcentaje de facturación donde existe, de parte del arrendatario, un sometimiento al control de la administración del centro comercial y una contribución a un fondo de promociones colectivas, y, consecuentemente, las prestaciones acordadas entre las partes no se encuentran pendientes o diferidas, sino que se deben ir cumpliendo periódica y reiteradamente.

Buenos Aires, 5 de septiembre de 2017. 1. La concursada apeló la resolución copiada en fs. 88/90, en cuanto rechazó el pedido de autorización -formulado en los términos de la LCQ 20- para la continuación del contrato de concesión y/o locación oportunamente celebrado con Cencosud S.A. (fs. 91). El memorial obra en fs. 95/98 y fue respondido en fs. 100/104 y fs. 113 por Cencosud S.A. y la sindicatura, respectivamente. 2. La Sala juzga que el recurso deducido por la concursada resulta inadmisibile. Ello es así, pues: (i) El art. 20 de la ley 24.522 solo resulta de aplicación a aquellos contratos de ejecución diferida, mas no a los de ejecución continuada o tracto sucesivo; pues en estos últimos las prestaciones se reiteran y, en consecuencia, no se encuentran pendientes y diferidas en el tiempo cual prevé la norma (conf. Heredia, Pablo D., Tratado Exegético de Derecho Concursal, T. 1, pág. 511; Buenos Aires, 2000). (ii) El instrumento mediante el cual se vincularon comercialmente las partes, si bien fue identificado como "contrato de concesión" (v. fs. 10), se trata -en realidad- de una forma moderna de contratación, a la cual puede denominarse "contrato de shopping center". Si bien a éste se aplican analógicamente las estipulaciones de los contratos de locación o concesión, lo cierto es que, específicamente, se trata de un contrato atípico cuyo objeto es la explotación comercial -a la que ambas partes están asociadas-, en el cual el precio del alquiler convenido se integra en relación con un porcentaje de facturación y existe de parte del arrendatario un sometimiento al control de la administración del centro comercial y una contribución a un fondo de promociones colectiva (conf. CNCiv., Sala L, 13.6.07, "Osorio, Marcela Beatriz c/ Alto Palermo S.A. s/ daños y perjuicios"). Lorenzetti lo califica como un contrato de locación atípico mixto y conexo, caracterizado por ser oneroso, conmutativo, consensual y de tracto sucesivo (Lorenzetti, Ricardo L., Tratado de los contratos, T. I, pág. 735, Santa Fe, 2007). Sobre tales premisas, dado que -según lo precedentemente expuesto- en este tipo de contratación las prestaciones acordadas entre las partes no se encuentran pendientes o diferidas, sino que se deben ir cumpliendo periódica y reiteradamente, resulta fatal concluir que las previsiones contenidas en la LCQ 20 -tal como sucede con la concesión y la locación comercial (conf. CNCom., Sala E, 27.12.12, "Gasbi S.R.L. s/ concurso preventivo s/ incidente de apelación cpr 250"; íd., 8.8.12, "Quelex S.A. s/ concurso preventivo"; íd., 23.8.07 "Fiestas y Eventos S.A. s/ concurso preventivo s/ incidente de apelación cpr 250?)-, resultan inaplicables en el sub lite (FALLO). (iii) Además, corresponde precisar que la LCQ 20 aprehende a un estado en el que se encuentra el contrato que queda definido por la existencia de prestaciones a cargo del concursado y del tercero contratante que no se encuentran ejecutadas porque no llegó el momento para ello (García Cuerva, H., Efectos de la apertura del concurso preventivo respecto del contrato de locación destinado a explotación comercial, LL 1978-A, pág. 798); circunstancia que no se configura en el caso. (iv) Por último, y add eventum, cabe destacar que la norma en cuestión no tiene operatividad tratándose, como en el particular, de contratos no cumplidos en que una de las partes hubiera incurrido en mora. Ello es así, porque si hubo mora, ésta tendrá los efectos que le da la ley común, pudiendo llegarse a la resolución del contrato respectivo (Heredia, Pablo D., ob. cit. pág. 513; conf. esta Sala, "Logistech S.A. s/ concurso preventivo s/ incidente de apelación cpr 250?"), cual precisamente acaeció en el sub lite. Todo lo cual sella la suerte adversa de la pretensión recursiva. 3. Por lo expuesto, se RESUELVE: Rechazar la apelación de fs. 97; con costas (conf. cpr 68, primer párrafo y LCQ 278). Cúmplase con la comunicación ordenada por la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Nación (Ley 26.856 y Acordadas 15/13 y 24/13). Devuélvase sin más trámite, confiándose al magistrado de primera instancia proveer las diligencias ulteriores (cpr 36: 1º) y las notificaciones pertinentes. El Juez Pablo D. Heredia no interviene por hallarse en uso de licencia (RJN 109). Gerardo G. Vassallo Juan R. Garibotto Horacio Piatti Prosecretario de Cámara Correlaciones Ley 24522 - BO: 09/08/1995 020681E