

Concursos Y Quiebras Deposito De Bienes Quiebra Indemnizacion Valor Privacion De Uso Del Inmueble

JURISPRUDENCIA

Concursos y quiebras. Depósito de bienes. Quiebra. Indemnización.

Valor. Privación de uso del inmueble Se confirma la sentencia que hizo lugar a la pretensión indemnizatoria de la depositaria de los bienes de la quiebra, en los términos del artículo 240 de la ley 24522, pues la simple ocupación del inmueble con los bienes del activo constituye una privación del uso del espacio cuyo resarcimiento puede ser prudencialmente fijado por el juez.

Buenos Aires, 4 de mayo de 2017. Y Vistos: 1. Viene apelada la resolución de fs. 1614/1615 en cuanto reconoció a favor de la Sra. Cristina Mabel Lotta una acreencia por la suma de \$ 45.000 en los términos de la LCQ: 240 por la guarda de los bienes de la fallida por el período 21.4.2015 / 19.7.2016, rechazando la restante suma pretendida. La expresión de agravios corre en fs. 1631 y fue contestada por la sindicatura en fs. 1641/1642. A su vez, la Sra. Fiscal General consideró que no se encontraban comprometidos en el caso intereses por los que debiera velar (art. 120 CN, v. fs. 1695). 2.a. Una detenida lectura del memorial presentado, permite sostener que no se trata de una crítica razonada del fallo apelado, puesto que la apelante no esgrime argumentos de peso que pongan en evidencia el error o desacierto en los fundamentos y/o conclusiones alcanzadas por el primer sentenciante. Obsérvese sobre el punto, que no se hace debidamente cargo de una cuestión dirimente, cual es la falta de aportación de prueba respecto del perjuicio alegado en fs. 1339 y sobre el cual fincó su discurso recursivo. En el mejor de los casos, los dichos de la apelante no han reflejado más que un mero criterio discrepante, desatendiendo la adecuada ponderación de las cuestiones específicamente sometidas a juzgamiento del a quo; situación ésta que claramente coloca a la pieza procesal de marras en la órbita del art. 266 CPCC. b. Pero aun cuando se prescindiera de los aspectos apuntados con anterioridad en aras de otorgar mayor salvaguarda al derecho de defensa en juicio (art. 18 CN), tampoco se lograría revertir la solución adoptada. En efecto, ciertamente, no se encuentra controvertido el carácter de depositaria de la Sra. Lotta de los bienes de la deudora que se encontraban en el inmueble de su titularidad al momento del decreto de quiebra (v. fs. 1210/1216). A partir de allí, es claro que aquélla tiene derecho a una compensación económica por el uso que la quiebra hizo del inmueble, por la simple ocupación. Trátase más bien de una indemnización por la privación del uso del espacio afectado por los bienes del activo que es fijada prudencialmente por el juez (cfr. esta Sala F, mutatis mutandi, ?Rosstoc S.A. s/quiebra s/ inc. art. 250 por General Depot S.A.?, Expte. COM N° 39797/2010/34, del 15.12.2016). En este orden de ideas, la jurisprudencia ha indicado que para su determinación es útil tomar en consideración las pautas contractuales en cuanto proporcionan, con aceptable precisión, el valor locativo del inmueble; pero aquellas no constituyen una pauta rígida o excluyente de otras que igualmente contribuyen a fijar su cuantía: las características y utilidad del servicio prestado, su beneficio para la masa y la incidencia del importe de la compensación con relación directa al resto de la masa pasiva (conf. cuantiosos precedentes citados por Heredia, Pablo, Tratado Exegético de Derecho Concursal, ed. Ábaco, T. 5, pág. 596, nota 54). Vinculado con lo anterior y atendiendo el caso concreto, a criterio de este Tribunal la suma establecida por el a quo, de \$ 45.000, se aprecia del todo proporcionada en relación a la entidad de los bienes falenciales (v. detalle de fs. 1432) cuyo valor fue estimado en forma inicial por el martillero en la suma de \$ 31.120, finalmente habiéndose aceptado una oferta directa por la suma de \$ 8.000 por las consideraciones expuestas en el pronunciamiento de fs. 1597. Por otro lado, no ha de soslayarse que a la fecha del decreto de quiebra el contrato de locación se encontraba vencido, habiendo la locadora iniciado el pertinente desalojo, el que se tuvo por concluido en los términos que da cuenta la copia agregada en fs. 1612/3, en febrero de 2015. Todas estas particularidades, sumado a lo expuesto por la sindicatura en fs. 1642vta. primer párrafo, confluyen para que se reconozca una acreencia en favor de la apelante de \$ 45.000, tal como decidió el magistrado de grado, por todo concepto y al momento del presente pronunciamiento (arg. anál. 165 CPCC) el cual ostenta el carácter previsto por el art. 240 LCQ, como ya fue decidido. 3. Corolario de lo expuesto, se resuelve: confirmar la resolución apelada, con costas a la apelante vencida (art. 68 CPCC). Notifíquese (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 Secretaría 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 vocalía n° 17 (art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional).

Alejandra N. Tevez Rafael F. Barreiro María Julia Morón Prosecretaria de Cámara

Correlaciones: Ley 24522 - BO: 20/7/1995 Rosstoc SA s/quiebra s/incidente art. 250 por General Depot SA - Cám. Nac. Com. - Sala F - 15/12/2016 - Cita digital IUSJU015355E 016520E