

Quiebra Privilegios Canon Locativo Improcedencia Propiedad Adquirida En Subasta Por Acreedor Hipotecario

JURISPRUDENCIA

Quiebra. Privilegios. Canon locativo. Improcedencia. Propiedad

adquirida en subasta por acreedor hipotecario En el marco de una quiebra, la Cámara comparte, en lo sustancial, los fundamentos expuestos por la Fiscalía en cuanto a que es errado el razonamiento del apelante de pretender imponer el reconocimiento de un privilegio en concepto de cánones locativos adeudados, productos de un bien afectado con gravamen hipotecario. Buenos Aires, 2 de septiembre de 2016. Y VISTOS: 1. El síndico designado en los autos "Lismar S.A. s/ quiebra", Ctdor. Micciullo, apeló la resolución de fs. 85/7 que desestimó la revisión que promovió con la finalidad de obtener el reconocimiento del privilegio especial respecto del crédito oportunamente verificado por la suma de \$ 1.027.044,79 en concepto de cánones adeudados y con carácter de quirografario. El memorial de agravios luce a fs. 90/1 y fue replicado por su contraria a fs. 94. La Sra. Representante del Ministerio Público ante esta Cámara emitió su dictamen en fs. 100/1, opinando que correspondía confirmar la decisión recurrida. 2. El recurrente insiste en sostener que los cánones locativos en cuestión son el producto de un bien afectado con gravamen hipotecario y que, por ende, tienen el privilegio especial en los términos de la LCQ. 241 y CCom. 3110 tal como fue reconocido en el proceso falencial de Lismar S.A.. Señaló que, si "Grupo Fitz Roy" hubiera integrado oportunamente los cánones, los fondos se hubieran incorporado a la masa de la quiebra de "Lismar" con carácter de privilegiado a favor de la acreedora hipotecaria -"Automotores Améndola"-, no pudiendo revertir tal carácter el incumplimiento de la fallida. La discusión se centra, entonces, en establecer el carácter que cabe asignar al crédito declarado admisible con carácter quirografario. Los reiterados argumentos de la acreedora, sustentados en oponibilidad de la resolución judicial del 22.8.13, confirmada por esta Sala el día 30.6.14, dictada en el marco de la quiebra de "Lismar" (cuyas copias certificadas están glosadas a fs. 69/75), carecen de entidad para revocar la decisión del juez de grado. En tal sentido, se comparten, en lo sustancial, los fundamentos expuestos por la Fiscalía de Cámara en cuanto a que es errado el razonamiento del apelante de pretender imponer el reconocimiento de un privilegio reconocido en el contexto de la quiebra de "Lismar", respecto de su acreedora hipotecaria "Automotores Améndola" exclusivamente y oponible únicamente a los demás acreedores de dicha masa falencial. En efecto, la ley no otorga a la incidentista privilegio alguno respecto de los cánones adeudados por la aquí fallida en virtud del contrato de locación de inmueble que las vinculó, cuya propiedad recayó en cabeza de "Lismar" y luego fuera adquirido en subasta por la acreedora hipotecaria. Las cuestiones entre quien fuera la locadora del inmueble y su acreedora hipotecaria resultan ajenas a la relación locativa bajo análisis y, por ende, las resoluciones judiciales que invoca la incidentista no resultan idóneas para sustentar su pretensión. Asimismo, carece de trascendencia para resolver el planteo la circunstancia de que "Grupo Fitz Roy" incumpliera con la obligación de pago de los alquileres mensuales, por cuanto, de ser finalmente pagados, ingresarían en el patrimonio falencial de la fallida "Lismar", pudiendo la acreedora hipotecaria ejercer su derecho privilegiado respecto de tales fondos, conforme se dispusiera en dichas actuaciones. 3. Por los fundamentos expresados, se resuelve desestimar el recurso interpuesto por la sindicatura designada en la quiebra de Lismar S.A., con costas de Alzada a la acreedora vencida (Cpr. 69). 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). HERNÁN MONCLÁ ÁNGEL O. SALA MIGUEL F. BARGALLÓ FRANCISCO J. TROIANI SECRETARIO DE CÁMARA 013777E