

Artículo 21 Inciso 21 De La Lc Fuero De Atraccion Proceso De Desalojo

JURISPRUDENCIA

Artículo 21, inciso 21), de la LC. Fuero de atracción. Proceso de

desalojo

En el marco de un concurso preventivo, se revoca la resolución en donde la jueza de grado no hizo lugar a su petición de ordenar la remisión al juzgado concursal de los autos ?AABE c/Panther SRL s/lanzamiento ley 17091?, por aplicación del artículo 21, inciso 1), de la LC.

Buenos Aires, 17 de julio de 2019.-

Y VISTOS:

1.) Apeló la concursada la resolución de fs. 685/6 en donde la juez de grado no hizo lugar a su petición de ordenar la remisión al juzgado concursal de los autos ?AABE c/ Panther SRL s/ lanzamiento ley 17091?, por aplicación del art. 21, inc. 1° LCQ.- Los fundamentos fueron desarrollados a fs. 722/8, los que fueron contestados por la Agencia de Administración de Bienes del Estado a fs. 730/33 y por la sindicatura a fs. 791/2.-

La Sra. Fiscal General actuante ante esta Cámara se expidió a fs. 944, en el sentido de hacer lugar al recurso de la concursada.- 2.) Se quejó la concursada de que la juez de grado entendiera que no era aplicable al caso el fuero de atracción por carecer el proceso de desalojo de contenido patrimonial. Indicó que no se tuvo en cuenta que la única actividad que realiza la concursada consiste en el alquiler de los locales existentes en el inmueble que le fuera entregado en concesión por el Estado Nacional, inmueble del cual se estaría pretendiendo desalojarlo. Reafirmó que lo cánones locativos que cobra son su único ingreso. Señaló que de continuarse con el desalojo, se afectaría su situación patrimonial, pues haría desaparecer su capacidad de pago.

Postuló que se encontraba discutido el vencimiento del contrato de concesión en actuaciones administrativas que no concluyeron. A fs. 841/59, denunció haber promovido una acción contencioso administrativa de nulidad de los actos administrativos que dieron por concluida la concesión y que rechazó el recurso de Alzada que dedujo.-

3.) De las constancias de autos surge que la concursada denunció en su escrito de inicio que su actividad consiste en la locación de diversos locales ubicados en el inmueble de la Estación Palermo de la línea ferroviaria General San Martín, conocido como ?Paseo de la Infanta?. Señaló que tal inmueble lo obtuvo por concesión que fue prorrogada hasta el 27/4/18, existiendo una posibilidad de optar por una prórroga adicional hasta el 27/4/20, facultad que habría ejercido la concursada. - Con fecha 17/8/18 se declaró la apertura del concurso preventivo.

Luego, a fs. 6682/84 se presentó la concursada solicitando que se ordenara la remisión de los autos ?AABE c/ Panther SRL s/ lanzamiento ley 17091?, por fuero de atracción por aplicación del art. 21, inc. 1° LCQ.- Señaló que la Agencia de Administración de Bienes del Estado, promovió el lanzamiento, al entender -erróneamente según la concursada- que la concesión se encontraba vencida. Indicó la concursada que había interpuesto un recurso de Alzada contra el acto administrativo que negó la continuidad de la concesión hasta el 27/4/20, señalando que existiría una discusión en torno al canon que debía abonar por dicha concesión. 4.)

Ahora bien, en el caso, cabe señalar que la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en los autos: "Augustine S.A. c/ Ceteco Argentina s/desalojo", mediante pronunciamiento del 3/3/05, señaló, de acuerdo con la doctrina del precedente de Fallos: 323:1739, que la demanda de desalojo constituye una acción de contenido patrimonial, por lo que se la debe considerar comprendida entre las mencionadas por el art. 21, inc. 1°, de la ley 24.522, que dispone su radicación ante el juez del concurso, habida cuenta de que no se halla prevista su exclusión entre las excepciones indicadas por dicha norma.

En igual sentido se han expedido los tribunales de este fuero, al establecer que resulta procedente que una acción de desalojo sea atraída por el concurso de la locataria cuando el objeto de dicha acción está constituido por el inmueble sede de las actividades de la concursada, existiendo razones de conexidad que justifican el desplazamiento de competencia postulado. Ello, más allá de que las acciones de desalojo no estén expresamente mencionadas en las disposiciones del art. 21 de la ley 24522, en cuanto refiere a la atracción que ejerce el concurso preventivo sobre los juicios de contenido patrimonial contra el concursado (conf. esta CNCom, esta Sala A, 29/9/95, "Gines Eduardo c/ Deguim SA s/ sum"; íd. íd. 29/10/96, "Ast c/ Unipac"; íd. íd., 31/5/01, "Reynoso Hnos. e hijos SA s/ concurso preventivo s/ incidente de restitución de inmueble por Coto Centro Integral de Comercialización"; íd. íd. 15/11/12 ?Cencosud SA c/ Gilmer SA s/ ordinario?; íd. Sala B, 3/5/02, "Flosa SACFI c/ Kriscaldis SCS s/ desalojo"; íd. íd. 30/12/02, ?Messina de Messina Maria s/ concurso preventivo s/ inc de apelación (art. 250 CPCC)?; íd. Sala D, 24/5/90, "Reich Raquel s/ concurso civil s/ lanzamiento"; íd. Sala C, 22/12/96, "Casa América s/ inc. desalojo Est. Delsel SCA"; íd. Sala F, 24/6/10, "Calembel SA s/ concurso preventivo s/ incidente (de cobro de cánones, resl contractual y desalojo por IRSA)"; íd. Sala E, 25/9/00 ?C.I.A.F. E I. San Martín SA c/ Intervias SRL s/ sumario?)-. Así, las cosas, estíbase que debe admitirse el recurso de la concursada, por cuanto el inmueble cuyo desalojo se estaría pretendiendo, más allá de ser un inmueble de propiedad del Estado, es aquél en donde la deudora ejerce su actividad, razón por la cual amerita que dicho proceso sea tramitado por ante la juez del concurso, quien, a esos fines, deberá librar los despachos del caso.

5.) Por todo lo aquí expuesto, esta Sala RESUELVE: a.) Hacer lugar al recurso deducido por la concursada y por ende, dejar sin efecto la resolución de fs. 685/86.- b.) Ordenar la remisión de los autos ?AABE c/ Panther SRL s/ Lanzamiento ley 17091? al

juzgado en donde tramita el concurso de Panter SRL de conformidad con lo dispuesto por el art. 21 LCQ, debiendo la juez de grado ordenar los despachos del caso.- c.) Establecer que las costas devengadas en Alzada serán soportadas en el orden causado, atento las particularidades que presenta el caso de autos (art. 68, segundo párrafo CPCC).- 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. Notifíquese a la Sra. Fiscal General y oportunamente devuélvanse a primera instancia encomendándole al Juez a quo realizar las notificaciones pertinentes. Solo intervienen los firmantes por hallarse vacante el restante cargo de Juez de esta Sala (art. 109, Reglamento para la Justicia Nacional).-

ALFREDO A. KÖLLIKER FRERS MARÍA ELSA UZAL MARÍA VERÓNICA BALBI Secretaria

042709E