

Cesion De Contrato De Locacion Inoponibilidad A La Quiebra

JURISPRUDENCIA

Cesión de contrato de locación. Inoponibilidad a la quiebra

En el marco de una quiebra, se confirma el pronunciamiento que declaró inoponible a la quiebra la cesión del contrato de locación de cierta estación de servicio. Buenos Aires, 06 de agosto de 2019. Y Vistos: 1. Pamadi SRL apeló en subsidio el pronunciamiento de fs. 670/1 que declaró inoponible a la quiebra la cesión del contrato de locación de la estación de servicio ubicada en la calle 86 y Avenida Mitre de la localidad de Chivilcoy, Pcia. de Buenos Aires. Se juzgó inusual tanto la agregación manuscrita y sin salvar referente a la extensión del plazo locativo (hasta el año 2026) como la modificación del pago mensual del arriendo que, fue entendido, importaba una reducción del orden del 70% del precio original. Fue destacado, a su vez, que todas estas modificaciones se hicieron en el marco de un contrato que se encontraba aún vigente. Se concluyó, entonces, que las nuevas condiciones generaron una modificación sustancial en el sinalagma contractual, produciendo una ruptura de su contenido económico en perjuicio para la fallida y en desmedro de su patrimonio que es la prenda común de sus acreedores (arts. 242, 743 CCyCN y 107 LCQ). El recurso se sostuvo con la expresión de agravios de fs. 698/718 (art. 248 CPCC) y fue contestado por la Sindicatura en fs. 731/37. A su vez, el Ministerio Público Fiscal tuvo intervención en fs. 477/51 propiciando la confirmatoria del temperamento adoptado en el grado. 2.a. Dada la profusión de los argumentos vertidos, ha de prevenirse que este Tribunal ajustará el pronunciamiento al criterio inveterado que promulga que los jueces no están obligados a seguir a las partes en todas sus argumentaciones sino tan sólo pronunciarse acerca de aquellas que se estimen conducentes para fundar sus conclusiones y resulten decisivas para la solución de la controversia (CSJN, Fallos 307:2216 y precedentes allí citados, esta Sala, 28/10/2010, en autos ?Montana Management SA c/Genovesi Alejandro e Hijos S.R.L. s/ordinario?). Al igual que tampoco deben ponderar una por una y exhaustivamente todas las probanzas aportadas, pues basta que lo hagan respecto de las que se estimen definitorias para su correcta solución (id., Fallos 304:1553). Es que para asegurar el derecho de defensa en juicio no es necesario el tratamiento de todos y cada uno de los planteos que las partes articulan, sino únicamente de aquellos que son conducentes para la decisión del caso (Gozaíni, O.A., ?Nulidad de la sentencia por defectos de fundamentación?, DJ 1994-1-1041, AR/DOC/4291/2006). Sobre tales bases conceptuales habrá de estructurarse el presente decisorio. b. A juicio de los firmantes hubiera resultado conducente comenzar por determinar si la firma impuesta en el instrumento aquí cuestionado correspondía al representante de la empresa aquí fallida, Sr. Hugo Mauricio Mesplet. Ello, en tanto la cuestión relativa a la oponibilidad de aquella contratación de fs. 660 a la quiebra se presenta como un sucedáneo lógico de aquella atribución. No obstante, es la particularidad alusiva al art. 1505 del Código Civil que trae la Sra. Fiscal en su dictamen, la que sirve de justificación suficiente para confirmar el temperamento adoptado en el grado. En efecto, aun prescindiendo de los reparos que suscita el agregado manuscrito, su temporalidad, la certificación notarial de una de las firmas impuestas en el documento, su falta de fecha cierta, etc., dirime fatalmente la proposición el hecho que la opción de extender el plazo locativo hasta julio de 2026 contravino el máximo del plazo legal vigente a la fecha en que se habría llevado a cabo tal estipulación (v. gr. 18/12/2009). Ciertamente, disponía el art. 1505 del Código Civil que el contrato de locación no podía hacerse por mayor tiempo que el de diez años, y el que se hacía por mayor tiempo quedaba concluido a los diez años. En este contexto, el tenor literal de la cláusula manuscrita agregada al pie del contrato de fs. 660 podría interpretarse como la conformidad anticipada del locador, del cedente y cesionario locatarios en mantener la relación locativa. Ahora bien, la suma entre el tiempo convenido en el contrato original (de diez años, v. renovación de fecha 10/6/2006 en fs. 320/21) y la prórroga pactada, también de diez años (hasta junio de 2026) en ningún modo podían superar el plazo máximo previsto por el art. 1505 cit. (conf. Garrido-Zago, Contratos Civiles y Comerciales, t. II, parte especial, ed. 1988, p. 245; en igual orientación, Borda, Tratado de Derecho Civil Argentino, Contratos, 7º edic., 1997, t. I, n° 646; ambos citados en Bueres-Highton, Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial, ed. Hammurabi, 2002, T. 4A, pág. 251/52). La transgresión legal evidenciada con precedencia determina, pues, que no se tenga por escrita tal convención. Todo lo cual releva de formular mayores consideraciones en tanto cabe dar por fenecido el plazo locativo a la época en que toca resolver. 3. Corolario de lo expuesto, compartiendo los fundamentos volcados por el Ministerio Público Fiscal y por las razones brindadas en el decurso de la presente, se resuelve: confirmar el pronunciamiento apelado. Con costas (art. 68/9 CPCC). Notifíquese (Ley N° 26.685, Ac. CSJN N° 31/2011 art. 1º y N° 3/2015), cúmplase con la protocolización y publicación de la presente decisión (cfr. Ley N° 26.856, art. 1; Ac. CSJN N° 15/13, N° 24/13 y N° 6/14) y devuélvase a la instancia de grado. Alejandra N. Tevez Ernesto Lucchelli Rafael F. Barreiro María Florencia Estevarena Secretaria de Cámara 042615E