

Quiebra Artículo 20 Lc Contrato De Locacion Artículo 193 Lc

JURISPRUDENCIA

Quiebra. Artículo 20, LC. Contrato de locación. Artículo 193, LC

Se confirma la resolución que declaró inaplicable a la locación debatida el régimen que, para los contratos con prestaciones recíprocas pendientes, contempla el artículo 20 de la ley de concursos y quiebras, aclarando que el contrato de marras debe considerarse alcanzado por el presente concurso bajo el encuadre del artículo 193 del mismo cuerpo legal.

Correlaciones Buenos Aires, 27 de agosto de 2019. Y VISTOS: I. Viene apelada la resolución de fs. 1695, por medio de la cual la Sra. juez de grado declaró inaplicable a la locación debatida el régimen que, para los contratos con prestaciones recíprocas pendientes contempla el art. 20 LCQ; y señaló, además, que su continuidad o el ejercicio de los derechos propios de tal relación -los de la locación-, se encontraban bajo la administración de la concursada, y excedían la competencia del juez del concurso. II. El recurso fue presentado y fundado por la locadora, y sólo mereció respuesta de parte de la sindicatura. En apretada síntesis, la quejosa insistió en que el aludido contrato debe quedar encuadrado bajo el régimen del art. 20, tal como lo había indicado otrora la concursada. III. A juicio de la Sala, es correcta la conclusión de que el contrato de alquiler no se halla sujeto al sistema previsto en el citado artículo 20. No obstante, no se comparten los fundamentos ni la solución que, con sustento en ellos, fue dada al caso. Por lo pronto, cabe tener presente que el esquema general aplicable a los contratos en curso de ejecución contenido en el art. 20 LCQ, es desplazado por aquellas soluciones especiales que ha previsto el legislador, atendiendo no a las circunstancias en las que se encuentre la ejecución del contrato, sino a su particular contenido. En ese contexto, el art. 157, inc. 2º LCQ. -que se ocupa específicamente del alquiler en la quiebra-, excluye a tal contrato del régimen del art. 144 LCQ -equivalente al del art. 20- cuando, tras la declaración de falencia, continúa la explotación de la empresa. Para tal supuesto, remite al art. 193 del mismo cuerpo legal (bien que con una errata al mencionarlo, pues alude al 197), norma según la cual los contratos de alquiler se mantienen en las condiciones preexistentes. De tal modo, al existir una disposición en la quiebra que contempla expresamente la suerte del contrato cuando continúa la gestión, ella resulta claramente aplicable por analogía al concurso preventivo -en el que también continúa tal explotación-, desplazando, en virtud de su especificidad, al régimen general del art. 20. Del referido art. 193 resulta que los contratos de alquiler en las condiciones vistas se mantienen, y que son nulos los pactos que establezcan su resolución por la quiebra. En tal marco, y siendo entonces que el aludido contrato continúa de pleno derecho (sin perjuicio de que el concursado debe -como lo dispone esa misma norma- continuar atendiendo las prestaciones futuras que deberán considerarse, en su caso, protegidas en los términos del art 240 LCQ), corresponde hacer lugar al recurso al solo efecto de aclarar que el contrato de marras debe considerarse alcanzado por el presente concurso, bien que bajo el encuadre referido y no, como pretende la recurrente, bajo el art. 20 LCQ. Por ello se RESUELVE: a) hacer lugar al recurso de apelación interpuesto con los alcances reseñados y confirmar, en lo demás, la resolución impugnada; b) imponer las costas en el orden causado dadas las particularidades que exhibe el caso. Notifíquese por Secretaría. Oportunamente, cúmplase con la comunicación ordenada por el art. 4º de la Acordada de la Excm. Corte Suprema de Justicia de la Nación 15/13, del 21.5.2013. Hecho, devuélvase al Juzgado de primera instancia. Firman los suscriptos por encontrarse vacante la vocalía n° 8 (conf. art. 109 RJN). EDUARDO R. MACHIN JULIA VILLANUEVA RAFAEL F. BRUNO SECRETARIO DE CÁMARA En la misma fecha se registró la presente en el protocolo de sentencias del sistema informático Lex 100. Conste. RAFAEL F. BRUNO SECRETARIO DE CÁMARA

Correlaciones: Ley 24522 - BO: 09/08/1995 042717E