

## Quiebra Contrato De Locacion Inoponibilidad Oponibilidad Tasaciones

### JURISPRUDENCIA

### Quiebra. Contrato de locación. Inoponibilidad. Oponibilidad.

Tasaciones Se admite la apelación deducida por quien adujo ser locatario de un inmueble de propiedad del fallido contra la resolución que declaró inoponible el contrato de locación, al encontrarse cuestionado fuera del período de sospecha y no controvertido que fue suscripto en el año 2011, razón por la cual nada obstaba que la sindicatura (en representación de la masa de acreedores) se ocupe de gestionar las tasaciones efectuadas por profesionales idóneos a fin de que se evalúe la posibilidad de readecuar el precio de la locación a valores de mercado. Buenos Aires, 7 de marzo de 2019. Y VISTOS: I. Apeló Foods Land SA., quien adujo ser locatario de un inmueble de propiedad del fallido, la resolución de fs. 766/767 que declaró inoponible el contrato reservado bajo sobre (fs. 302). Sus fundamentos de fs. 773/775 fueron respondidos por la sindicatura a fs. 779/783. II. Los argumentos del dictamen fiscal que antecede, que esta Sala comparte, resultan suficientes para admitir el recurso con los alcances que infra se señalarán. Conforme lo establecido por el art. 157 LCQ, el contrato de locación continúa produciendo sus efectos legales -en los casos en que no ha sido controvertida la ocupación con anterioridad al auto de quiebra-. El fundamento de la continuación del contrato debe buscarse en la eficacia erga omnes que la relación locativa genera y que y que hace que ella deba ser respetada incluso por un tercer adquirente del bien locado (Cfr. Heredia, Pablo "Tratado Exegético de Derecho Concursal" tomo 5, ed. Ábaco). En ese contexto, y encontrándose la locación cuestionada, fuera del período de sospecha (ver fs. 770 y que no ha sido controvertido que el contrato fue suscripto en el año 2011) no puede sostenerse su inoponibilidad a la masa, con base en el precio acordado para el canon locativo; especialmente cuando la locataria ha ofrecido su adecuación. En efecto, tal como señaló la Fiscalía de Cámara, no han sido acompañadas en autos valuaciones realizadas por un profesional de la materia, juzgándose la situación por aquéllas extraídas de sitios de internet. En ese contexto, nada obsta a que la sindicatura, en representación de la masa de acreedores se ocupe de gestionar esas tasaciones efectuadas por profesionales idóneos a fin de que se evalúe en autos la posibilidad de readecuar el precio de la locación a valores de mercado. Sin perjuicio de ello, advierte esta Sala que no se encuentran depositados en autos la totalidad de los cánones devengados con anterioridad al decreto apelado, por lo que se encomienda al Magistrado de primera instancia a fin de que arbitre los medios necesarios -por intermedio de la sindicatura si fuera del caso- para que dichas sumas sean integradas en autos. III. Con los alcances indicados y en concordancia con el dictamen fiscal, se admite la apelación de fs. 771, con costas en el orden causado en atención a las particularidades de la cuestión. IV. Notifíquese por Secretaría del Tribunal, conforme Acordadas n° 31/11 y 38/13 CSJN, y a la Sra. Fiscal de Cámara en su despacho. V. Oportunamente, cúmplase con la publicación a la Dirección de Comunicación Pública de la CSJN, según lo dispuesto en el art. 4 de la Acordada n° 15/13 CSJN y, devuélvase al Juzgado de origen. VI. Firman las suscriptas por encontrarse vacante la vocalía n° 5 (conf. Art. 109 RJN).

MARÍA L. GÓMEZ ALONSO DE DÍAZ CORDERO MATILDE E. BALLERINI

036967E