

Concurso Preventivo Autorizacion De Venta De Planta Industrial Principio De Conservacion De La Empresa

JURISPRUDENCIA

Buenos Aires, 28 de noviembre de 2019.- Y

VISTOS: 1. La concursada apeló la resolución de fs. 6916/6920 en la que el juez de grado rechazó el pedido de autorización de venta de la planta industrial sita en la calle Gral. Carlos María Alvear 1348 de la localidad de Florida del Partido de Vicente López (Pcia de Buenos Aires). Sostuvo el recurso con el memorial de fs. 6948/6964 que fue contestado por la sindicatura a fs. 6967/6969. 2. El magistrado de primera instancia no autorizó la venta de la planta industrial de la concursada por la cual Emege S.A recibió una oferta irrevocable por la suma de U\$S 6.000.000. Para tomar esa decisión ponderó que el bien que se pretende vender es el principal activo de la concursada y que dicho acto de disposición patrimonial no fue puesto en consideración de los acreedores al votar la propuesta de pago. Consideró que la venta atentaría contra el principio de conservación de la empresa y desprotegería las fuentes de trabajo. Subrayó la existencia de varios juicios laborales. Dijo que no estaría demostrado que la enajenación brindaría liquidez suficiente para atender las eventuales sentencias favorables y poder, a la vez, destinar parte de lo que percibiría en pago a capital de trabajo que le permita la continuidad de la explotación. Manifestó que tuvo en cuenta el valor del inmueble estimado por la sindicatura al momento del informe general (LCQ 39), que es superior al de la oferta. A juicio del magistrado de grado, la venta del principal activo de la deudora desnaturaliza el procedimiento concursal razón por la cual, a su criterio, debió ser puesta en consideración de los acreedores al momento de efectuar su propuesta concordataria para ser evaluada por la totalidad de los acreedores. Expuso, a modo de resumen, que no otorgó la autorización de venta porque la concursada no aseguró que el producido de la venta permita satisfacer a la totalidad de los acreedores del concurso, asegurar la continuidad de la explotación empresarial y mantener la fuente de trabajo. 3. Resulta que el 14.02.18 Julián Santiago Arostegui hizo una oferta de compra ?en comisión? por la suma de U\$S 6.000.000 de la planta industrial de la concursada sita en la localidad de Florida; oferta que, si era aceptada antes que transcurriera el día 28.02.18, sería irrevocable (v. fs. 6443/6444). Esa propuesta fue aprobada por el directorio de la sociedad concursada el día 19.02.18 (v. fs. 6494) y su aceptación se materializó el 28.02.18 con la escritura copiada a fs. 6498/6499. A su vez, los accionistas de Emege S.A ratificaron esa decisión en la asamblea del 16.04.18 (v. fs. 6937/6944). Para evaluar la factibilidad de la autorización de venta peticionada es necesario analizar diferentes cuestiones que resultan ineludibles. La primera de ellas deriva del estado procesal de este concurso ya que cuenta con acuerdo homologado desde el 01.11.16 (v. fs. 6047/6050). Si bien como regla general subsiste para el deudor, durante la etapa de cumplimiento del acuerdo homologado, la imposibilidad de realizar actos de disposición respecto de bienes registrables, esta Sala se ha inclinado por la viabilidad de peticiones de esta naturaleza ante la configuración de situaciones de excepción (v. esta Sala, ?Antonio Barillari S.A. s/concurso preventivo s/incidente de venta de Antonio Barillari S.A?, del 23.09.16, íd. "Colorín IMMSA s/ concurso preventivo", del 24.05.00; íd. "Colpa S.A. s/ concurso preventivo", del 14.04.99). En el sub examine resulta relevante el hecho que la concursada obtuvo la conformidad de todos los integrantes del comité de control (v. fs. 6725, 6798, 6800, 6806, 6810 y 6847), e incluso la de la sindicatura (v. fs. 6570/6579). Es que este acompañamiento realizado por los controlantes del cumplimiento del acuerdo permite, de manera excepcional, la posibilidad de un apartamiento de aquella regla de restricción de la disponibilidad patrimonial. Por otro lado el magistrado de grado consideró que la venta de la planta industrial desnaturalizaría el proceso concursal y que esa operación debería ponerse a consideración de los acreedores. Ahora bien, la deudora quiere vender una planta industrial de más de 23.000 mts² de los que, según explicó, sólo utiliza el 15 % de su extensión; espacio que el pretense comprador le ofreció para un posterior contrato de locación (propuesta que evitaría una mudanza de la fábrica industrial). No hay controversia en cuanto a que el producido de la venta, teniendo en cuenta la cotización actual de la moneda estadounidense, permitiría cancelar todo el pasivo concursal, tanto créditos privilegiados como quirografario y los que se generaron en concepto de gasto del concurso. Asimismo, pareciera que con ello podría garantizarse las eventuales condenas de los juicios laborales en trámite y el mantenimiento de un saldo de dinero que podría destinarse a la explotación productiva salvaguardando, de ese modo, la fuente de trabajo. En base a ello, y teniendo en cuenta que la oferta de venta sobrevino a la celebración del acuerdo, este Tribunal no advierte que la enajenación pretendida pudiera desnaturalizar el proceso concursal. Es que el pago anticipado del crédito no perjudica a los acreedores sino que, por el contrario, los beneficia porque, frente al plazo de espera acordado, las tasas de interés fijadas no están compensando la pérdida de capital generada por el proceso inflacionario al que está sometida nuestra economía nacional. Hubiera desnaturalizado la propuesta concordataria si, al negociar el acuerdo, la concursada ocultara algún plan de liquidar su activo principal; lo cual no se avizora en el sub-lite. Pero, como se explicará más adelante, aquí debe resguardarse

tanto el pasivo concursal como el post-concursal, tanto presente como futuro. En cuanto al precio de venta, la concursada respaldó su razonabilidad con las dos tasaciones obrantes a fs. 6451/6462 y con la estimación del valor de venta realizada el 15.02.12 por la Gerencia de riesgo crediticio del Banco de la Nación Argentina copiada a fs. 6450. En esas tasaciones, el corredor inmobiliario Fabián Achaval Muñoz estimó un valor de venta de \$ 8.000.000 mientras que el martillero Arturo Grieben Saubidet cotizó el inmueble en la suma de U\$S 6.380.000. A este segundo resultado se acerca la estimación del Banco Nación que dijo que el valor asignado para la venta normal era de \$ 30.000.000 que, según la cotización del dólar del 15.02.12, representaba la suma de U\$S 6.880.000 aproximadamente. Por otro lado, no puede obviarse que está la estimación que hizo la sindicatura en el informe general -que fue tendida en cuenta por el juez de grado- en la que reflejó un valor superior a esas cotizaciones. En efecto, en aquel informe general la sindicatura consideró que el inmueble tenía un valor de realización que no debía ser inferior a U\$S 9.908.400; resultado al que llegó sobre la idea de que el metro cuadrado podría valer la suma de U\$S 400 (v. fs. 3491 vta.). Si bien la cotización de bienes raíces no es tarea que pertenezca al campo de conocimiento de la sindicatura, no puede negarse que no hay certeza de que el precio ofertado responda al valor de mercado. Es imprescindible destacar que todas esas valuaciones han perdido actualidad. Véase que la última en confeccionarse es la que obra a fs. 6451/6454 que tiene más de dos años de antigüedad, pues está datada el 17.08.17. Sin desconocer idoneidad a los profesionales que intervinieron en aquellas oportunidades, entiende la Sala que no está suficientemente demostrado que el precio de venta resulte acorde al actual valor de mercado. Sucede que es necesario contar con la prueba conducente para el análisis de conveniencia de la operatoria, de manera tal que no puedan verse afectados ninguno de los múltiples intereses que se encuentran en juego en todo proceso universal (v. esta Sala, ?Antonio Barillari S.A.? precedente del 23.09.16 antes citado). Lo primero, y principal que se debe resguardar es el interés de los acreedores verificados y los del proceso universal (LCQ: 240) porque, luego de la homologación, el juez de grado sólo debiera ocuparse en resguardar el cumplimiento del acuerdo (v. esta Sala, ?Línea Expreso Liniers S.A.I.C s/ concurso preventivo?, del 08.11.19). Es que la potestad jurisdiccional que asume el juez ante la presentación del concurso preventivo no subsiste con similar alcance después de la homologación del concordato; razón por la que el magistrado ya no está habilitado a interferir en los negocios patrimoniales del deudor (conf. Heredia, Pablo D.; ?Tratado Exegético de Derecho Concursal?, tomo II, pág. 319, año 1984). Tal como se dijo anteriormente, el precio de venta ofertado cubriría holgadamente dicho pasivo concursal. Por otro lado, no compete a este Tribunal hacer un juicio de valor sobre la oportunidad, mérito o conveniencia de la venta de la planta industrial y la posterior locación de un espacio más reducido de ella. Las decisiones en torno a la política y gestión del negocio están reservadas al directorio y, en última instancia, a sus accionistas, sin perjuicio de la responsabilidad que pudiere generar una administración ruinosa. Empero ello no significa que no deba tomarse las medidas necesarias para evitar una venta del bien a precio muy inferior al de mercado. Pues, aun cuando los créditos concursales no corran riesgo de ser cancelados y la protección de los intereses de los acreedores pos-concursales sean ajenos a este proceso (quienes tienen sus vías individuales de reclamo), no puede olvidarse el orden público comprometido en procesos de esta naturaleza (v. Heredia, Pablo D.; ?En el Derecho Concursal? -orden público-, publicado el 19.11.15 en La Ley, cita online AR/DOC/4038/2015), que debe ser resguardado sin ningún lugar a duda. Además, tal como se adelantó, también debemos considerar los acreedores de causa o título posterior a la presentación en concurso porque con la venta perderían el bien principal del activo que es garantía común de esas obligaciones. Es decir, que no corresponderá autorizar la venta si con ella quedan desguarnecidos los intereses de esos acreedores. En ese contexto, la posibilidad de vender la planta industrial es viable pero siempre que se tomen los recaudos necesarios que garanticen el pago de un precio justo y la cancelación de los créditos pendientes. Por ello la resolución apelada será revocada, pero con el alcance de supeditar el análisis de la procedencia de la venta de la planta industrial a la realización de una tasación por tres peritos oficiales expertos de la nómina elaborada por la Corte Suprema de Justicia de la Nación (arg. LCQ. 262); debiéndose formular tal evaluación en un dictamen conjunto que deberá presentarse en el plazo que el juez de grado establezca prudencialmente teniendo en cuenta la urgencia del caso, el que deberá sustanciarse con las partes aquí interesadas. Ínterin, la sindicatura deberá presentar un informe en el que cuantifique tanto el pasivo concursal como el post-concursal para poder evaluar la suficiencia de la propuesta de compra. Además, en la hipótesis de que prospere la oferta, el magistrado deberá pronunciarse sobre las medidas que la sindicatura propuso con el fin garantizar la efectiva cancelación de los pasivos antes de que la concursada pueda disponer del saldo de precio, y establecer las que considere corresponder con similar finalidad. 4. Por lo expuesto, se resuelve: a) admitir parcialmente los agravios esgrimidos por la concursada y revocar la resolución apelada con los alcances señalados; b) encomendar al juez de grado la designación de los peritos indicados precedentemente para que, con carácter de urgente, realicen el dictamen pertinente; c) encargar a la sindicatura que, con la misma urgencia, realice el informe mencionado anteriormente; y d) imponer las costas en ambas instancias en el orden causado en atención a las particularidades de la cuestión y la forma en que ha sido decidida (cfr. 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

MIGUEL E. GALLI PROSECRETARIO DE CÁMARA

076657E