



Poder Judicial de la Nación

CAMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO COMERCIAL - Sala B

17436/2016 - RANCHO INN SRL s/QUIEBRA

Juzgado n° 29 - Secretaria n° 57

Buenos Aires, 12 de julio de 2018.

Y VISTOS:

I. Apeló la sindicatura la resolución de fs. 137 mediante la cual el Magistrado *a quo* ordenó el levantamiento de la clausura del inmueble sito en Av. Francisco Beiro 3019, y la intimó para que en el plazo de cinco días identifique un lugar donde trasladar los bienes muebles de la fallida.

Su memorial luce a fs. 173/5 y fue contestado a fs. 191 por la usufructuaria del predio.

Sus agravios giran en torno a que el costo de traslado y depósito de los bienes muebles de la fallida irrogaría como mínimo \$51.000, un monto mayor al que se obtendría con su realización, lo cual haría desaparecer un posible dividendo concursal y generaría gastos que no podrán ser reembolsados.

II. Los argumentos de la Fiscalía de Cámara de fs. 248/9, que esta Sala comparte, resultan suficientes para desestimar el recurso.

La clausura del establecimiento es consecuencia del desapoderamiento de la fallida, a fin de posibilitar la incautación de los bienes de la masa protegiendo la integridad del patrimonio falente, prenda común de los acreedores.

No se encuentra controvertido en el *sub lite* que el inmueble clausurado no pertenece a la fallida sino a Alfredo Horacio Bettinotti,





Poder Judicial de la Nación

CAMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO COMERCIAL - Sala B
quién constituyó usufructo vitalicio y gratuito a favor de María Elena Valerio (fs. 109/111).

En tal contexto, habiéndose efectuado el inventario de los bienes muebles de propiedad de la quiebra que existen en el local y designado depositario judicial (fs. 101/102, fs. 117 y fs. 162) corresponde acceder al levantamiento de la clausura, tal como lo decidió la Sra. Juez de grado (CCom, esta Sala *in re*: “Electromecánica Na-Riel S.R.L s/ quiebra” del 30-10-1997) pues no puede, en las circunstancias de autos, impedirse la disposición del bien por parte de un tercero ajeno a la falencia. Máxime, cuando del contrato de locación acompañado en fs. 125/8 surge que el locatario era Carlos Fabián Espinola y no la deudora.

No obsta a tal solución que en el local existan bienes muebles de costosa conservación y realización, que serían propiedad de la fallida, pues dicho extremo no puede ser tenido en cuenta si genera perjuicio a terceros.

Nótese además, que el apelante no acreditó siquiera sumariamente los gastos que alegó serían necesarios, ni el probable valor de realización de los bienes.

Debe considerarse también, que el mantenimiento de los mismos en el local generaría un crédito contra la quiebra, y que no se advierte probada la pretendida desproporción entre los valores en juego.

Por lo demás, resulta improcedente en el caso ordenar que el titular del inmueble se constituya en depositario judicial de los bienes muebles de la quebrada hasta tanto fuesen subastados. Ello, en tanto implicaría un menoscabo desproporcionado al derecho de propiedad del propietario, atento la evidente indisponibilidad que tal circunstancia le traerá aparejada. En consecuencia, el inmueble debe desocuparse con la





Poder Judicial de la Nación

CAMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO COMERCIAL - Sala B
utilización de un procedimiento que conjugue adecuadamente el referido

derecho a la plena propiedad, con la necesidad de evitar perjuicios innecesarios a la quiebra (CCom, esta Sala *in re* “Frimin SA -Venado Tuerto Santa Fe- s/ incidente de restitución de inmueble y fijación de arriendo” del 02-03-01).

Lo contrario implicaría un enriquecimiento sin causa para la masa, porque existiría un desplazamiento de fondos del patrimonio del propietario del inmueble a los acreedores de la falencia, sin motivo que lo justifique (CCom, esta Sala *in re*: “Nef SRL s/ quiebra s/ incidente de reconocimiento de gastos -arts. 240 y 244, LCQ- p/ Bruzzo Mario Oscar y otros” del 23-11-15).

Encomiéndose a la Sra. Juez instar a la realización de los bienes o determinar el modo más adecuado para evitar costos innecesarios.

III. Se rechaza el recurso de fs. 154 y se confirma la resolución recurrida, con costas.

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).





Poder Judicial de la Nación

CAMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO COMERCIAL - Sala B
MATILDE E. BALLERINI

MARÍA L. GÓMEZ ALONSO DE DÍAZ CORDERO

Fecha de firma: 12/07/2018

Alta en sistema: 13/07/2018

Firmado por: MATILDE E. BALLERINI, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: MARÍA L. GÓMEZ ALONSO DE DÍAZ CORDERO, JUEZ DE CAMARA



#28766881#208626027#20180712151359262