

**Incidente N° 2 - s/INCIDENTE ART 250**

**Expediente N° 14363/2015/**

**Juzgado N° 2                      Secretaría N° 3**

Buenos Aires, 27 de octubre de 2016.

Y VISTOS:

I. Fue apelada por el concursado la resolución copiada a fs. 59/64 de este incidente. El fundamento recursivo obra a fs. 68/70 y fue contestado a fs. 72/4 y a fs. 82.

II. Mediante la decisión apelada, el juez de primera instancia dispuso la continuación del contrato de locación que habían celebrado el concursado –como locatario- y los dueños de un inmueble en el que aquél explota un establecimiento geriátrico.

En el mismo decisorio, el a quo intimó al concursado a que, en cinco días, pagara la deuda preconcursal por alquileres, previniéndole que se consideraría resuelto el contrato en caso de no pagarla o de no presentar una propuesta y garantías de cumplimiento que fuera superadora de un ofrecimiento realizado en el proceso principal (v. copia de acta de fs. 37).

III. Si el inmueble alquilado reconoce por destino la explotación comercial del concursado, la doctrina ha debatido acerca de cuál es el régimen que sujeta al contrato respectivo.

Hay quienes sostienen que él queda sometido a lo dispuesto en el art. 20 LCQ (v. Castañón, Alfredo José, Concurso preventivo: contratos en curso de ejecución con prestaciones recíprocas pendientes, en La Ley, 1988-B, p. 882), mientras que otros niegan tal sujeción.

Nosotros compartimos esta tesis, puesto que aunque se trata de un contrato con prestaciones recíprocas pendientes, ha merecido una solución particular en virtud de la cual no se le aplica esa norma general sino que continúa de pleno derecho (Alberti, Edgardo M., La locación en el sistema concursal de la ley

USO OFICIAL



concurso preventivo respecto del contrato de locación destinado a la explotación comercial, La Ley, 1978-A, p. 798).

En efecto: el art. 157, inc. 2do. –que se ocupa específicamente del alquiler en la quiebra-, excluye tal contrato del régimen del art.144 –equivalente al del art. 20- cuando, tras la declaración de falencia, continúa la explotación de la empresa. Para tal supuesto, remite al art. 193 (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 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, no corresponde intimar al concursado a pagar las devengadas con anterioridad a concurso, sino que deben los locadores verificar esas acreencias en los términos en que también debería hacerlo cualquier otro acreedor de origen preconcursal.

Así las cosas, y siendo que los referidos locadores han consentido la decisión del sentenciante que admitió la continuación del contrato, lo vinculado con la resolución de éste operada con anterioridad al concurso preventivo es abstracto.

IV. Por ello, se RESUELVE: revocar parcialmente la sentencia apelada y acotar la intimación al pago allí dispuesta a los alquileres que se hayan

**devengado con posterioridad al concurso.**

Fecha de firma: 28/10/2016

Firmado por: EDUARDO R. MACHIN, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: EDUARDO R. MACHIN, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: JULIA VILLANUEVA, JUEZ DE CAMARA

Incidente N° 2, SIN INCIDENTE ART. 250 Expediente N° 14363/2015



Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional

*Poder Judicial de la Nación*

Dada la forma como se decide, se distribuyen las costas del recurso por su orden (conf. art. 68, 2do. párr., código procesal).

Notifíquese por Secretaría.

Oportunamente, cúmplase con la comunicación ordenada por el art. 4° de la Acordada de la Excma. 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

PAULA E. LAGE  
PROSECRETARIA DE CÁMARA

USO OFICIAL

Fecha de firma: 28/10/2016

Firmado por: PAULA E. LAGE, PROSECRETARIA DE CÁMARA

Firmado por: EDUARDO R. MACHIN, JUEZ DE CÁMARA

Firmado por: JULIA VILLANUEVA, JUEZ DE CÁMARA

Incidente N° 2 / INCIDENTE ART 250 Expediente N° 14363/2015



#28337037#165532611#20161027130708409