



Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial – Sala F

ROSSTOC S.A. s/QUIEBRA S/INCIDENTE ART. 250 POR GENERAL DEPOT S.A.

Expediente N° **39797/2010/34**

Buenos Aires, 15 de diciembre de 2016. (IH)

Y Vistos:

1. Viene apelada la resolución copiada en fs. 74/77 en cuanto:

(i) reconoció a favor de General Depot SA un crédito por la guarda de los bienes de la fallida por el período Ene-2011/Dic-2014 (art. 240 LCQ) con idéntico alcance al juzgado en el decisorio precedente de fs. 36/7 e (ii) impuso un llamado de atención al síndico por la actitud adoptada frente al faltante de bienes.

La expresión de agravios corre en fs. 78/83 y el Ministerio Público Fiscal tuvo intervención en fs. 97/99.

2.a. El art. 255 de la Ley 24.522 establece las sanciones que pueden imponerse al síndico: remoción, apercibimiento y multa. En el caso, pese a haberse utilizado la expresión "llamado de atención", se entiende de su lectura que el mismo trasuntó más bien por una admonición o amonestación sin consecuencia sancionatoria alguna, ya que pretendió convocar a la reflexión del funcionario para evitar en la ulterioridad situaciones similares a las acaecidas.

Además, como el propio apelante reconoció, el mero "llamado de atención" no es técnicamente una sanción (Rivera-Roitman-Vítolo, "Ley de Concursos y Quiebras", T° IV, pág. 604; CNCom., Sala B, "Greco Hnos. SA s/ quiebra s/ inc. posesión de inmueble", del 06.11.86) y por eso esta Sala ha entendido que solo podría generarse agravio cuando se dispone con él la notificación a la Cámara de tal medida (CNCom., Sala E, 13.2.85, LL 1985-B-



306) o la anotación en Secretaría Privada (conf. 27/5/2010, "Ranzani Oscar Eduardo s/quiebra"); situaciones ambas que no se verifican en la especie y que eximen de formular cualquier mayor disquisición al respecto.

b. En torno a la crítica sobre el reconocimiento efectuado a General Depot SA, se adelanta que asiste razón al apelante; bien que con los alcances que seguidamente se explicitarán.

Previénese, que las consideraciones solo referirán al período que corre desde noviembre de 2011 al 1° de Diciembre de 2014, ya que por los cánones anteriores permanecen incólumes los términos del pronunciamiento de fs. 36/37 que reconocieron la suma de \$37.873 con más intereses (art. 240 LCQ). Es que la ausencia de cuestionamiento alguno conlleva la imposibilidad de afectar tal reconocimiento, pero no implica menoscabar la potestad revisoria de este Tribunal en función del agravio específico ahora plasmado (arg. art. 277 LCQ).

Sobre tales bases conceptuales, debe reconocerse que la pretensión de General Depot SA se basa en el contrato de locación de cinco bauleras que había suscripto el presidente de Rosstoc SA en septiembre de 2010 (v. fs. 9/11). La quiebra sobreviniente de la sociedad (acaecida el 6/12/2010) generó su impacto en la continuidad del contrato (arg. art. 157 inc. 2° LCQ). Viene oportuno traer a colación que la solución legal exige la conformidad del tercero *in bonis* para que opere la sustitución falimentaria contractual, cuando no hay continuidad de la explotación empresarial (arg. arts. 144 inc. 1° y 193 LCQ). Pues bien, ello no parece haber ocurrido aquí ya que, conforme surge de las constancias integradas al incidente, parecería que sencillamente se prorrogó de hecho la conservación del activo falimentario





Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial – Sala F

en aquel lugar (primero en cinco bauleras y a partir de mayo /2012 en el espacio abierto identificado como “baulera 400”).

Desde este abordaje, no resulta admisible que los términos íntegros del contrato (especialmente lo que atiende al precio original -v. ap. “d” fs. 47vta.- o su reducción en un 40% -ap. “a” párr. 3°, fs. 72) puedan ser oponibles a la masa sin mayores reparos cuando, justamente, no ha mediado petición alguna ni resolución judicial que consagre operado el subingreso de la quiebra en la posición de la deudora en el contrato de locación de marras.

A pesar de lo anterior, es claro que el locador tiene derecho a una compensación económica por el uso que la quiebra hizo del inmueble, por la simple ocupación. Trátase más bien de una indemnización por la privación del uso del espacio afectado por los bienes del activo que es fijada prudencialmente por el juez.

En este orden de ideas, la jurisprudencia ha indicado que para su determinación es útil tomar en consideración las pautas contractuales en cuanto proporcionan, con aceptable precisión, el valor locativo del inmueble; pero aquellas no constituyen una pauta rígida o excluyente de otras que igualmente contribuyen a fijar su cuantía: las características y utilidad del servicio prestado, su beneficio para la masa y la incidencia del importe de la compensación con relación directa al resto de la masa pasiva (conf. cuantiosos precedentes citados por Heredia, Pablo, *Tratado Exegético de Derecho Concursal*, ed. Ábaco, T. 5, pág. 596, nota 54).

Vinculado con lo anterior y atendiendo el caso concreto, si se toma el canon convenido por las cinco bauleras a razón de \$3.668 mensuales (v. fs. 29) por los diecisiete primeros meses corridos por el período (nov/2011 a abril/2012) se alcanzarían los \$62.356. Aplicando a los cánones posteriores



la quita reconocida en fs. 72 a partir del traslado de los bienes (ocurrido, recuérdase, en mayo 2012 y hasta su finiquito -v. gr. 30 meses) se arribaría a \$66.024, totalizando ambos conceptos por capital \$128.380.

Tal suma se aprecia del todo desproporcionada en relación a la entidad de los bienes falenciales (en su mayoría mobiliario de oficina y elementos electrónicos de escaso valor, v. inventario de fs. 7) cuya realización fracasó por imposibilidad de exhibición en primer término y luego falta de interesados, a la vez que no arrojó beneficio económico alguno (incluso se frustró su donación a entidades de bien público y terminaron siendo dispuestos por el locatario para retomar su disponibilidad). Por otro lado, tampoco puede avizorarse que el servicio haya sido prestado de manera idónea: baste ver el estado de superposición y abandono que denotan las fotografías tomadas en ocasión de la constatación en la calle Brasil 938 de esta Ciudad (fs. 51/60) lo que predica *per se* su ineficiente resguardo. Recuérdese que se admitió que los elementos fueron movilizados por el personal de General Depot SA a un sector de difícil acceso -una suerte de techo de chapa al que se accedía por medio de una escalera telescópica telemétrica- y en el cual estaban todos arrumbados.

Todas estas particularidades confluyen para que se reconozca una acreencia en favor de General Depot SA del orden de los cuarenta mil pesos (\$40.000), por todo concepto y al momento del presente pronunciamiento (arg. anál. 165 CPCC) el cual ostenta el carácter previsto por el art. 240 LCQ.

3. Corolario de lo expuesto, se resuelve: estimar parcialmente la apelación en los términos que surgen del decurso de la presente. Costas por su orden, atento las particularidades del caso (art. 68:2 CPCC).

Fecha de firma: 15/12/2016

Firmado por: ALEJANDRA N. TEVEZ, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: JUAN MANUEL OJEA QUINTANA, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: RAFAEL FRANCISCO BARREIRO, PRESIDENTE DE LA SALA F

Firmado(ante mi) por: MARIA FLORENCIA ESTEVARENA, SECRETARIA DE CAMARA



#28414302#167486810#20161213082250059



Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial – Sala F

Notifíquese (Ley N° 26.685, Ac. CSJN N° 31/2011 art. 1° y N° 3/2015) y a la Sra. Fiscal General. Fecho, devuélvase a la instancia de grado.

Hágase saber la presente decisión a la Secretaría de Comunicación y Gobierno Abierto (cfr. Ley n° 26.856, art. 1; Ac. CSJN n° 15/13, n° 24/13 y n° 42/15).

Rafael F. Barreiro

Juan Manuel Ojea Quintana

Alejandra N. Tevez

María Florencia Estevarena
Secretaria

