

*Poder Judicial de la Nación*

**Incidente N° 3 – NEW NORTH S.A. s/ QUIEBRA s/INCIDENTE DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE SITO EN AV. CORRIENTES n° 690, CABA**

**Expediente N° 25846/2013/3/CA2**

**Juzgado N° 16**

**Secretaría N° 31**

Buenos Aires, 14 de febrero de 2017.

Agréguese.

Y VISTOS:

**I.** Viene apelada la resolución de fs. 194/196, por medio de la cual el Sr. juez de primera instancia hizo lugar al incidente de restitución promovido por Mercedes S.C.A.

**II.** El recurso fue deducido por la ocupante del inmueble a fs. 198, y se encuentra fundado con el memorial de fs. 200/205.

El traslado fue contestado a fs. 211/213 por la sindicatura.

A fs. 248/251 dictaminó la Sra. fiscal general.

**III.** La suerte de los contratos en curso de ejecución ha sido regulada en la quiebra a través de los arts. 143 y s.s. de la ley 24.522, sin perjuicio de otras soluciones específicas (v.gr art. 146 y sigtes.).

De ese elenco normativo resulta de aplicación al caso la directiva contenida en el art. 157 L.C.Q., en tanto que, con sustento en un contrato de locación, la recurrente hizo entrega del inmueble de marras a la fallida.

Ahora bien, según la disposición citada, cuando el concursado revista la calidad de locatario, la solución a aplicar depende del destino dado al inmueble.

Si ese destino es la vivienda del deudor, corresponde estar a lo previsto en el inciso tercero del referido art. 157, a resultas del cual ese contrato será ajeno al concurso y se resolverá o continuará según las normas del derecho común.

USO OFICIAL



En cambio, si el inmueble alquilado reconoce por destino la explotación comercial del concursado –tal el supuesto de autos-, el contrato de locación se mantiene en las condiciones preexistentes si se hubiese ordenado la continuación de la actividad de la empresa (art. 193 L.C.Q.) y, caso contrario, resulta de aplicación el régimen contenido en el art. 144 y concordantes de la ley 24.522.

Ahora bien, es claro que en la especie tal continuidad no fue dispuesta, ni existe sobre el asunto ningún interés para esta quiebra.

Se trata, en cambio, de un tema ajeno a ella en tanto el inmueble de referencia ni siquiera se encuentra ocupado por la fallida sino por terceros ajenos a ésta.

En ese contexto, corresponde rechazar la pretensión de desalojo, sin perjuicio del derecho que pudiera asistir al demandante de reeditar su pretensión por la vía pertinente.

**IV.** Por ello se RESUELVE: a) hacer lugar al recurso de apelación interpuesto y revocar la resolución apelada; b) imponer las costas de ambas instancias en el orden causado atento las particularidades que exhibe la cuestión debatida.

Póngase en conocimiento de la Sra. fiscal general lo decidido precedentemente, a cuyo fin pasen los autos a su despacho.

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).

JULIA VILLANUEVA

EDUARDO R. MACHIN

MANUEL R. TRUEBA

PROSECRETARIO DE CÁMARA

Fecha de firma: 15/02/2017

Firmado por: VILLANUEVA - MACHIN (JUECES) - TRUEBA (PROSECRETARIO DE CÁMARA),

Firmado(ante mi) por: MANUEL R. TRUEBA, PROSECRETARIO DE CÁMARA



#27561404#171652661#20170214085330348