



Poder Judicial



AGRIMARKET ARGENTINA SRL C/ MATE NORMA EBE S/ RECURSO DE REVISIÓN

21-00809219-9

Juzg. 1ra. Inst. Civil y Comercial 2da. Nom.

Nº 668 ROSARIO 14/08/2023

Y VISTOS: Estos autos caratulados **“AGRIMARKET ARGENTINA SRL C/ MATE NORMA EBE S/ RECURSO DE REVISIÓN”**, Expte. N° 449/20, que vinieron a despacho a los fines de dictar resolución del incidente de revisión de crédito.

La concursada AGRIMARKET ARGENTINA SRL se presentó, por medio de apoderado, e interpuso revisión contra la resolución N° 1.124 del 31/08/20, recaída dentro de los obrados “AGRIMARKET ARGENTINA SRL s/ CONCURSO PREVENTIVO” y aclarada por auto N° 1.176 del 04/09/20, en cuanto dispuso “...4. Tener presente lo establecido respecto del crédito de NORMA EBE MATE...” y, en consecuencia y por remisión a los Considerandos, resolvió que NORMA EBE MATE es titular de una acreencia del art. 240 L.C.Q. (e/c 8.074/20, fs. 1/5).

Argumentó que la demandada es titular de un crédito con base en un contrato de arrendamiento accidental de dos fracciones de campo, mas no había fundado -ni la sentencia tampoco y por tanto, adolecía de nulidad- por qué se trataría de un gasto de conservación y de justicia, máxime cuando había verificado como un típico acreedor de causa preconcursal. Aseguró además que, para que las sumas debidas ostenten la preferencia del art. 240 L.C.Q., debió mediar necesariamente autorización judicial del art. 20 L.C.Q., sin que el simple hecho de la continuidad contractual habilite a conferirles por sí solo la preferencia premencionada. Refirió que la solución jurisprudencial en que la demandada fundó su pretensión, dada por el fallo de la Sala C de la Cámara de Apelaciones en lo Comercial de Buenos Aires *in re* “HOMPS Y COMPAÑIA SOCIEDAD INDUSTRIAL COMERCIAL

RESPONSABILIDAD LIMITADA S/ CONCURSO PREVENTIVO”, era una más de tantas posiciones imperantes en doctrina y jurisprudencia y que, en casos diferentes, se había dispuesto la inaplicabilidad del art. 157 de la L.C.Q. al contrato de locación del concursado, en tanto se trataba de una norma prevista para el supuesto de quiebra; o bien, la aplicación del art. 144, por remisión del art. 157 inc. 2, y no la del art. 147, con lo cual el contrato quedaba alcanzado por el art. 20 L.C.Q.; y que era casi unánime el criterio que consideraba que la autorización judicial es un requisito necesario para que se reconozca a la prestación cumplida con posterioridad a la apertura del concurso la calidad de gasto de conservación del art. 240 L.C.Q. Aseguró que el crédito debía admitirse como condicional en tanto agravaba a su parte que la demandada no haya acompañado el pagaré librado por la actora, en términos de la cláusula quinta del contrato y por la suma de \$5.000.000.-, “el cual solo podrá ser ejecutado en todo o en parte, en caso de resolución del presente contrato por incumplimiento”, con el riesgo de que aparezca un tercero cesionario que importe una duplicación de la deuda. Pidió se declare el crédito como admisible condicional y con carácter quirografario. Ofreció prueba e introdujo la cuestión constitucional.

La demandada, con patrocinio letrado, contestó traslado (e/c 5.822/21, fs. 11/17). Argumentó que la supuesta ausente fundamentación de la sentencia no podía sustentar su nulidad, la que, amén de no poder declararse por el juzgado, tampoco procedía respecto de una resolución que, conforme decreto del 11/03/21, se había dicho inapelable. Afirmó que las normas relativas a los pedidos de verificación no le eran excluyentes y que, ante la falta de previsiones para la incorporación de los créditos causados en la conservación, administración y liquidación de los bienes del concursado, era una opción para ella verificar, en tanto no estaba expresamente prohibido y, además, había quedado consentido el decreto que sustanciaba la revisión y, con ello, el camino procesal para la incorporación del crédito en la verificación. Afirmó que, a la fecha de la presentación en concurso, el 30/09/19, la concursada no sólo adeudaba la totalidad de los cánones locativos pactados sino que continuó explotando las fracciones de campo y levantó dos cosechas completas, por lo que la



Poder Judicial

Sindicatura informó el 01/09/20 que ambas integraban el activo, sin que en oportunidad alguna se verificase que la concursada haya pedido la previa autorización judicial. Entendió que el contrato de arrendamiento en cuestión encuadra en las pautas del art. 193 L.C.Q., que establece que los contratos de alquiler se mantienen en las condiciones preexistentes, por remisión del art. 157 inc. 2 y que es excluyente del régimen del art. 144, equivalente al del art. 20; y que las prestaciones futuras deben considerarse protegidas en los términos del art. 240 L.C.Q.. Fundó en el fallo “HOMPS Y COMPAÑIA SOCIEDAD INDUSTRIAL COMERCIAL RESPONSABILIDAD LIMITADA S/ CONCURSO PREVENTIVO”. Negó que corresponda declarar su crédito admisible, toda vez que indicó la causa en términos del art. 32 L.C.Q. y, de acuerdo con lo establecido en el art. 33, la Sindicatura podría haberle requerido la exhibición del pagaré y no lo hizo. Acompañó a todo evento el pagaré en original para ser reservado en Secretaría y en copia certificada para su agregación en autos. Ofreció prueba e introdujo la cuestión constitucional y el caso federal.

Producida la prueba que obra en autos, se tomó audiencia de vista de causa (fs. 50, minutos a fs. 43 y ss.) y la Sindicatura emitió dictamen aconsejando hacer lugar a la pretensión revisora (e/c 487/22, fs. 29), por lo que los presentes quedaron en estado de dictar sentencia.

Y CONSIDERANDO: La concursada revisionista se agravó de que en la resolución art. 36 L.C.Q. se haya dado tratamiento al crédito de la demandada, como lo establece el art. 20 L.C.Q. (aunque no se haya invocado expresamente la norma), aún sin que existiese autorización judicial y consecuentemente, se admitiera que el crédito de la arrendadora del campo goce del privilegio del art. 240 de la ley falencial. Luego, además, entendió que el crédito debía tenerse por admisible condicional, a partir del riesgo que para la concursada supondría la trasmisión del pagaré que se libró en el contexto del contrato, cláusula quinta.

Si bien el artículo 20 L.C.Q. establece que el concursado tiene que pedir autorización al juez para continuar con el

contrato, en la realidad, el contrato continuó, porque la locadora no requirió la resolución. Contrario a ello, solicitó la verificación y régimen de pago del art. 20 L.C.Q..

La falta de autorización expresa de parte del juez no obsta a la procedencia del crédito reclamado y el régimen de pago dado. Si bien para una parte de la doctrina, el contrato de locación no ingresaría en las previsiones del art. 20 porque no lo consideran “contrato en ejecución con prestaciones recíprocas pendientes”, no comparto tal criterio.

El acreedor verificante es el locador. Claro que ya entregó el inmueble, pero a la fecha de presentación del concurso preventivo, aún no había transcurrido totalmente el plazo de la locación, y por tanto, entre sus obligaciones está la de respetar que el locatario (en este caso el concursado) continúe en la tenencia de las fracciones de campo hasta la finalización del contrato.

No hay que perder de vista que estamos en un concurso preventivo, donde se persigue la preservación de la empresa, y el principio es la continuación de la explotación por parte de la concursada. En este caso, la fracción de campo locada se presenta como vital para la continuación de sus negocios.

La decisión tomada en la resolución art. 36 L.C.Q. encuentra antecedentes a nivel nacional. Así, la Cámara Nacional Comercial, Sala D¹, decidió que en idéntica situación el locador podía reclamar el pago de los créditos preconcursales y los postconcursales como lo establece el art. 20, y la Sala C² dispuso la continuación del contrato de locación, considerándolo un contrato con prestaciones recíprocas pendientes. Partió de considerar que el art. 157 inc. 2, en la quiebra admite la continuación del contrato si se decide la continuación de la explotación. Analógicamente, si fuera una quiebra de esas características, se continuaría la locación y se podía considerar que en el concurso hay continuación de la explotación, por lo que podía aplicarse el art. 20.

¹ “Showcenter SA s/ concurso preventivo s/ incidente de continuación de contrato”, 26/03/02, citado por FERNANDEZ, Agostina, *Continuidad contrato de locación en el concurso*, 14/08/19, publicado en www.pensamientocivil.com.ar

² “A., A. E. s/ Concurso preventivo s/ incidente 250”, 28/10/2016, citado por FERNANDEZ, Agostina, ob. cit.



Poder Judicial

En consecuencia, he de confirmar la resolución recurrida.

Por lo demás, se acompañó el pagaré librado en términos de la cláusula quinta del contrato, por lo que devino abstracta la cuestión referida a si el crédito es condicional.

Por lo expuesto, **RESUELVO**: Rechazo el recurso de revisión interpuesto, con costas.

Insértese y hágase saber.

.....
DRA. MARIANELA GODOY
Secretaria

.....
DRA. MONICA KLEBCAR
Jueza