

Breves notas sobre administración concursal y falencial e ineficacia

Comentario al fallo *Automóviles San José de Flores SACyF s/Quiebra*

Daniel F. Alonso

I. Introducción *[arriba]*

El siguiente es un comentario al fallo de la Sala C de la Cámara Nacional de Comercio en “Automóviles San José de Flores SACyF s/Quiebra”. Reseñaremos brevemente los hechos y recursos planteados, para luego dedicarnos a la resolución, los temas que abordó y los argumentos y fundamentos de la misma. Finalmente, ensayaremos conclusiones sobre las enseñanzas que pueden extraerse del fallo y aportaremos nuestra opinión.

II. Hechos *[arriba]*

Ante un contrato de locación de un inmueble celebrado por la ahora fallida durante el concurso preventivo, sin contar con la autorización judicial prevista en el art. 16 de la Ley N° 24.522 (en adelante LCQ), el juez a quo declaró su ineficacia de pleno derecho y autorizó a la ocupante del bien a continuar con su uso contra el pago de un canon, debiendo desocuparlo a los cinco días de realizada la subasta.

Con posterioridad a su celebración, el contrato había sido cedido varias veces hasta que un “sublocatario” alquiló al hoy pretense inquilino[1], quien requirió que el decreto de subasta deje claro que sobre el inmueble pesaba el aludido contrato de locación, el que debería ser respetado por quien resultara adquirente. Al declarar la ineficacia del contrato originario, el a quo extendió la solución a los convenios celebrados con posterioridad.

II. Recursos *[arriba]*

El inquilino interpuso recurso de revocatoria con apelación en subsidio, con planteos resumibles en: (1) la declaración de ineficacia del primer contrato de alquiler no puede afectar al suyo, puesto que éste habría sido “validado” por la sindicatura, (2) subsidiariamente y en los términos del art. 118 LCQ la misma declaración de ineficacia resulta improcedente debido (2.a) a que el contrato de locación es un contrato de administración y (2.b.) a que la ineficacia de tal contrato no puede extenderse a su parte por ser “tercero de buena fe”. Finalmente, se agravió del breve lapso otorgado para desalojar el inmueble después de la subasta.

El síndico concursal dedujo recurso de apelación, controvirtiendo el lapso otorgado para desocupar el inmueble una vez realizada la subasta y la omisión del a quo de fijar “garantías reales de desalojo”.

III. Resolución y fundamentos *[arriba]*

La Sala rechazó, en lo sustancial, la apelación del inquilino y confirmó la sentencia, con la excepción del plazo de desocupación al que fijó en el quinto día computado a partir de que quede firme la subasta; con costas por haber sido sustancialmente vencida. A su vez, admite la apelación del síndico, estableciendo

una multa diaria en favor del eventual adquirente, para el caso de que el inquilino no desocupe el inmueble en el plazo indicado.

Seguidamente, trataremos en particular los fundamentos vertidos sobre los siguientes principales puntos del fallo:

- La posibilidad de “validación” o convalidación por la sindicatura del contrato.
- La declaración de ineficacia del contrato de locación, subdividiendo el tema en el debate respecto de su potencial encuadre como acto de administración (ordinaria) y la extensibilidad de la misma al pretense inquilino, según se trate o no de tercero de buena fe.
- La oportunidad para el desalojo del inmueble y el plazo otorgado a tal fin.
- La fijación de una garantía de desalojo.

La posibilidad de convalidación por la sindicatura del contrato[2]

El inquilino sostuvo que la declaración de ineficacia del primer contrato de alquiler no puede afectar al suyo, puesto que habría sido “validado” por la sindicatura. En apoyo sostuvo que tal convalidación por el síndico habría provenido de que el mismo había celebrado un convenio que “suplió la falta de autorización que el sentenciante tuvo en consideración al declarar la ineficacia en cuestión”.

Apoyándose en el art. 17 LCQ, al rechazar el planteo, la Sala interpreta que al operar la ineficacia de pleno derecho, el juez se limita a constatar la configuración de los presupuestos fácticos, pero “esa ineficacia viene declarada ya por la ley”.

Aún cuando la Sala admite la posibilidad de la autorización ex post de un acto realizado sin autorización,[3] la Sala enfatiza que tal autorización debe ser “inequívoca” e “inequívoca” también la ausencia de perjuicio, extremos ambos que entiende no se dan en el caso. Concretamente, considera insuficiente que el síndico, en mediación por él promovida para obtener el cobro de cánones adeudados, haya acordado con el inquilino el pago del importe y la autorización de continuar la ocupación del inmueble con un canon superior. Subraya aquí que mediante tal acuerdo, el inquilino no se aseguró la posibilidad de un plazo determinado de duración, habiéndose empleado términos vagos.

Agrega la Sala que el síndico “no podía ni hubiera podido legítimamente exceder las pautas establecidas en el art. 186 de la citada ley”, por encontrar límites, por un lado, en los fines del proceso concursal, y, por el otro, en la duración de la contratación.

De los fines del proceso, la Sala extrae la imposibilidad del síndico de exceder su ámbito de incumbencia. El segundo límite lo encuentra en que la quiebra procura “liquidar para distribuir, y no retener para lucrar”. Por ello, la duración de la contratación se encuentra limitada a la realización del bien.

Finalmente, sintetiza los fundamentos del rechazo en que, desde la perspectiva fáctica, no hubo “convalidación” y desde la perspectiva jurídica, tampoco hubiera podido existir porque el síndico no tenía las facultades necesarias. Lo contrario,

rematar con el reconocimiento del contrato, hubiese deteriorado el valor, acotando el universo de interesados en su adquisición.

La declaración de ineficacia y su extensibilidad

Primero, el recurrente sostiene que no tiene un derecho derivado de un contrato ineficaz, sino del que alega haber celebrado con el síndico. Pero, aún prescindiendo de ésto, agrega dos argumentos más: (1) que el contrato de locación es un contrato de administración y (2) que la ineficacia de tal contrato no puede extenderse a su parte por ser “tercero de buena fe”. Veamos:

La calificación del contrato de locación en la administración concursal[4]

La Sala inicia señalando que la ley concursal, “no determina ningún criterio unívoco” para delimitar entre actos de administración ordinaria y actos que la exceden, resaltando que se limita a enumerar “actos susceptibles de ser encuadrados en la segunda de esas categorías”. Por ello, sostiene que la noción de “actos que exceden la administración ordinaria” “debe determinarse por vía de exclusión” y atendiendo a cada caso en concreto; es decir: determinados aquellos que sobrepasan tal administración, debería considerárselos excesivos y, así, sujetos a autorización judicial.

Seguidamente y para conceptualizar las diferencias, la Sala procede a compartir los criterios de: (a) Tonón, en tanto “...un acto es considerado de administración ordinaria cuando aparece como un acto “normal”, tanto en función de la actividad del concursado, de la habitualidad con que es realizado, como de su significado económico (Tonón, “Derecho concursal”, pág. 114, edit. Depalma, 1988)” y (b) Fontanarrosa, en tanto se excede la administración ordinaria cuando “...mediante un contrato se compromete un elemento del activo de modo definitivo o más o menos duradero (Fontanarrosa, “Derecho comercial argentino. Parte general”, p. 251 nota n° 3, edit. Víctor P. de Zavalía, 1975)”.

Con tales conceptos, concluye que esto último sucedió en el caso por tratarse de la locación de un local de 2.600 m², donde se desarrollaba la actividad de la concursada, acto de notoria trascendencia dado que ella se desprendía de este “sustrato material principalísimo” por varios años. De aquí que, en el caso, se trata de un contrato sujeto a autorización judicial.

El debate sobre la buena fe del pretenso sublocador[5]

La Sala rechaza el planteo de preservar al pretenso inquilino de la ineficacia, basándose en que no recibió un derecho “autónomo” sino uno derivado, por cuanto el sublocador que le transmitió no podía transmitirle sino “el mismo derecho que él tenía, y con la misma extensión”.

Seguidamente, expresa que el inquilino no podía ignorar el inicial contrato de locación y su falta de recaudos. Por ello, prescindiendo de si la ineficacia se limita a quienes contrataron conociendo la situación del deudor o si se extiende a quienes debieran conocerla, en las circunstancias del caso, sostiene que el inquilino no pudo mejorar el título recibido del original[6] y su eventual desconocimiento resulta irrelevante, en tanto se le transmitió el contrato, no tratándose de un supuesto de ventas sucesivas.

Con esto, retorna la Sala a basarse en el principio establecido en el art. 3270 Cod. Civil, según el cual nadie puede adquirir un mejor derecho ni más extenso que el que tenía aquel de quien lo adquiere.

La oportunidad para el desalojo y su plazo[7]

Inquilino y sindicatura controvirtieron, por distintos motivos, el lapso de tiempo otorgado por el a quo para desocupar el inmueble una vez realizada la subasta. El plazo otorgado era de cinco días de realizada la subasta.

Frente al planteo de la sindicatura referido a que otorgar tal plazo podía desalentar la participación de genuinos oferentes, la Sala sostiene que, si bien no puede descartarse que “en términos generales esa afirmación puede considerarse verdadera”[8], no es así en el caso, dado que el inquilino carece de título para continuar la ocupación tras el remate, aspecto aclarado antes de realizarse el mismo. Agrega que, señalado esto en los edictos, los interesados podrán compulsar las constancias y constatar que la situación del bien es virtualmente idéntica a la que hubiera encontrado el adjudicatario si el bien hubiera sido efectivamente desocupado antes de la venta.

Apartándose de tal planteo, la Sala subraya que la ocupación conforme el art. 186 LCQ es beneficiosa para la quiebra en tanto permite el cobro de un canon mensual y la adecuada conservación del inmueble, eludiendo una eventual ocupación por terceros y la contratación de vigilancia; y que estos aspectos más el mantenimiento de los servicios, redundarán también en beneficio de cualquier eventual adquirente.

Debido a ello y atendiendo a que el inquilino manifestó que desarrollaba allí su actividad comercial, ocupando sesenta empleados, a la conducta asumida por el mismo en el cumplimiento del acuerdo de ocupación autorizado por el magistrado de grado y a que el inquilino podría resultar adquirente en cuyo caso el desalojo resultaría “un innecesario perjuicio”, la Sala rechazó los agravios vertidos por el síndico.

Por idénticos motivos, admitió parcialmente los agravios del inquilino tendientes a obtener la extensión del plazo para desocupar con posterioridad a la subasta, disponiendo el cómputo del mismo desde que quede firme la subasta mediante su aprobación y pago del saldo -bajo apercibimiento de “postora remisa” y no desde su realización.

En el punto advierte que el comprador debería abonar el 70% del saldo del precio en idéntico plazo y computado también desde la aprobación. Así, recién entonces podría el comprador exigir la entrega del inmueble; antes, existe el riesgo de que la venta no se formalice y se disponga una nueva subasta. Por ello, el hoy inquilino podrá permanecer en el inmueble, salvo que fuera el quien incurriera en la calificación de “postora remisa”, puesto que no podría admitirse que saque provecho de su incumplimiento.

La fijación de garantía del desalojo[9]

Ante el planteo del síndico respecto de la omisión del a quo de fijar “garantías reales de desalojo”, la Sala fijó una multa diaria de \$ 2.000 a devengarse automáticamente, sin necesidad de intimación previa, y a favor de quien resulte

adquirente del inmueble, ello más allá de la orden de lanzamiento, sin trámite, una vez vencido el plazo para la desocupación.

IV. Algunas conclusiones *[arriba]*

Doctrinas que pueden extraerse del fallo

Para concluir podemos decir:

. Respecto de la posibilidad de convalidación por la sindicatura durante la quiebra, de un contrato que requería autorización durante la administración concursal, la Sala fijó postura en el sentido de que no pueden atribuirse efectos convalidatorios a un acto del síndico por fuera de sus facultades en la quiebra.

. En lo relativo a la calificación del contrato de locación celebrado durante la administración concursal -actos de administración ordinaria o actos que la exceden-, la Sala estableció que, no habiendo un criterio unívoco que puede desprenderse de la norma del art. 16 LCQ, corresponde realizar el encuadre en cada caso concreto y atendiendo al sustrato fáctico del caso.

. Respecto de la extensibilidad de los efectos de la ineficacia concursal, la Sala falló en el sentido de que, aplicando el art. 3270 Cód. Civ., la transmisión de un contrato implica la oponibilidad al sucesor singular de la ineficacia que conllevaba el mismo.

. Respecto de la oportunidad y plazo para el desalojo del bien, la Sala se inclinó por la protección del valor del bien en la liquidación falencial -en el caso el posible valor de realización del mismo en una subasta-, equilibrando los ingresos por canon, los beneficios de los gastos a los que no se exponía la quiebra y el evitar perjuicios a terceros.

Nuestra opinión

De la reseña expuesta podemos concluir que el fallo aborda varios aspectos conflictivos en la materia, donde se incluyen planteos concursales y otros en donde es preciso armonizar la legislación común con la concursal. Destacamos las siguientes notas:

Clasificación de actos y administración concursal y falencial

La Sala atendió a la significación fáctica del acto para encuadrarlo como sujeto a autorización concursal.

Sin dedicarse en profundidad al debate acerca de la posibilidad de convalidación posterior a la realización del acto -puesto que la resuelve por otro motivo-, el fallo precisa las facultades del órgano concursal y subraya los límites de las mismas. En ese sentido, amerita destacarse que la administración falencial por el síndico es acotada tanto en el ámbito material como en el ámbito espacial.

De acuerdo al tribunal, el tercero -en el caso, un eventual inquilino- no puede pretender desconocer estos extremos. En consecuencia, extiende apropiadamente la ineficacia al sucesor singular, en una aplicación del principio del *nemo plus iuris*, perfectamente compatible con la normativa concursal. En efecto, la lógica indica

que al sucesor singular deben extenderse las condiciones y calidades con que recibió su transmisor.

La relación entre la ineficacia y el resultado del acto

Ahora bien, sería erróneo interpretar que el tribunal resuelve lo anterior desatendiendo el hecho de que el acto pueda resultar conveniente para el concurso; por el contrario, el propio tribunal rescata algunos beneficios del acto que declara ineficaz-.

Se abre aquí, aunque de soslayo, el debate respecto de si la ineficacia siempre requiere perjuicio y, en su caso, cuándo. A nuestro criterio, la respuesta no es siempre la misma. Analicemos la del caso concreto:

Aquí, y por aplicación del art. 17, primer párrafo, LCQ, la ineficacia no se relaciona con el resultado del acto -es decir, la ausencia de perjuicio- sino con la condición objetiva de haber sido realizado sin autorización, cuando esta correspondía, y no haber sido convalidado después -en el caso, ni en el concurso ni en la quiebra-. Destacamos aquí que para la declaración de ineficacia se prescindió del criterio legal existente para el otorgamiento de la autorización durante la administración concursal: "...conveniencia para la continuación de las actividades del concursado y la protección de los intereses de los acreedores..." (art. 16 LCQ) y del establecido para la separación del deudor de la administración concursal: "...perjuicio evidente para los acreedores..." (art. 17 LCQ) o de la inexistencia de perjuicio prevista para las ineficacias por conocimiento del estado de cesación de pagos (art. 119).

Ahora bien, la ley concursal tiene otros criterios de ponderación aunque no directamente referidos al tema.[10] Ellos refieren precisamente a la preservación del valor de los activos falenciales. Resulta claro que fueron criterios subyacentes que orientaron al tribunal a encontrar la solución.

La ineficacia, en tanto pérdida de efectos del contrato frente a algunos sujetos en particular -en el caso, los acreedores concursales-, difiere de la nulidad. En consecuencia, el tribunal salva precisamente los beneficios que provienen de la celebración del acto -entiéndase, la preservación del patrimonio-, rescata la conducta posterior del cocontratante -el cumplimiento de las obligaciones por el pretenso inquilino- y, a través de una interpretación superadora permite la continuación en la ocupación, diseña un modo de evitar perjuicios "innecesarios" al tercero y protege el interés de los acreedores al evitar gastos para el mantenimiento del bien y preserva el posible valor de realización del mismo.

[1] En adelante y brevitatis causae, lo llamaremos inquilino.

[2] Para la lectura del debate sobre este punto leer considerando III del fallo anotado.

[3] Para sostener ello se basa en que aún cuando tal proceder "sólo aparece previsto para superar los vicios inherentes a nulidades relativas -ver regulación de la "confirmación" contemplada en el art. 1059 y sptes del código civil-, no parece

existir óbice dogmático para admitir la aplicación de tal instituto por analogía, máxime cuando, concebida esa ineficacia -tal como la referida nulidad- en beneficio de un acotado universo de interesados, ella se funda en la existencia de perjuicio, que podría no llegar a existir...”. Cfr. Considerando III, párrafo sexto.

[4] Para la lectura del debate sobre este punto leer considerando IV del fallo anotado.

[5] Para la lectura del debate sobre este punto leer considerando V del fallo anotado.

[6] Al respecto la Sala destaca que la trascendencia del contrato celebrado con posterioridad a la apertura del concurso de la propietaria del inmueble y la falta de cumplimiento de los recaudos previstos en la ley (art. 16 LCQ), resultan elementos que impiden que la posterior transmisión de ese contrato, por sucesivos sublocatarios, pueda “mejorar el título recibido por el locatario original”. (Cfr. Considerando V, sexto párrafo).

[7] Para la lectura del debate sobre este punto leer considerando VI del fallo anotado.

[8] Cfr. considerando VI, quinto párrafo.

[9] Para la lectura del debate sobre este punto leer considerando VII del fallo anotado.

[10] Ver, por ejemplo, los siguientes: “...interés de los acreedores y a la conservación del patrimonio ...” (art. 189) o “...disminución del valor de realización...” (art. 191)