



Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial

SALA D

62778/2008/1/1/CA1 EDITORIAL SER S.A. S/ QUIEBRA S/
INCIDENTE ART. 250 RELATIVO AL INMUEBLE DE AV.
RIVADAVIA N° 12416, CIUDADELA.

Buenos Aires, 1 de diciembre de 2015.

1. La Sra. Matilde Fumberg apeló en fs. 51 la decisión de fs. 43 que desestimó su planteo de incompetencia y recurrió e interpuso nulidad en fs. 40/42 respecto de la resolución de fs. 36/38 que declaró inoponible cierto contrato de locación y la intimó a pagar los alquileres devengados a partir del decreto de quiebra de la locadora.

Los memoriales de fs. 45/49 y de fs. 55/57 fueron respondidos por el síndico en fs. 81/83 y fs. 78/80, respectivamente.

La Representante del Ministerio Público opinó en fs. 106 exclusivamente sobre el fuero al que corresponde examinar la cuestión.

2. Debe comenzar por señalarse con relación al debate respecto de la competencia, que se comparten las argumentaciones expuestas en el dictamen precedentemente aludido, puesto que los hechos allí valorados como así también el derecho invocado, se adecuan a las circunstancias de la causa y otorgan sustento idóneo a la solución allí propiciada.

Por consiguiente, y atendiendo a elementales razones de brevedad discursiva, y dando por reproducidos aquellos fundamentos en el presente pronunciamiento, habrá de rechazarse el cuestionamiento relativo a la asunción de jurisdicción por parte del juez de la quiebra.

3. Sentado ello, y con respecto a la nulidad deducida, cabe recordar que –conforme enseña la doctrina– dicho planteo se encuentra condicionado por

las características del sistema que lo regula y que, entonces y al menos en nuestro derecho, la nulidad no ha sido instituida como medio autónomo de impugnación sino que se la ha subsumido en el recurso de apelación, en tanto el artículo 253 del Código Procesal se pronuncia por su funcionamiento absorbente (Maurino, *Nulidades Procesales*, p. 213 y 215/216, Buenos Aires, 1999).

Es así que, según dicho régimen, la admisibilidad de ese pedido queda reservado a que las impugnaciones sean relativas a los vicios que pudieron afectar el pronunciamiento por no guardar las formas y solemnidades prescriptas por la ley, es decir, por vicios formales; pero, en cambio, cuando – como en el caso– se cuestionan defectos de la fundamentación, tal circunstancia no constituye vicios formales de la sentencia sino, en todo caso, errores *in iudicando* que, como tales, habrán de repararse con el tratamiento de la apelación (conf. Palacio, L. y Alvarado Velloso, A., *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, explicado y anotado jurisprudencial y bibliográficamente*, t. 6, p. 197, Santa Fe, 1992).

Y en este punto cabe destacar, de modo complementario, que – contrariamente a lo señalado por la recurrente– no se aprecia que el trámite otorgado por el magistrado de grado hubiere importado una transgresión al principio de congruencia, pues –a instancias de sus presentaciones (copias, fs. 12/13 y 24)– el síndico solicitó de manera concreta la declaración de inoponibilidad de las renovaciones y modificaciones del contrato de locación original por carecer de fecha cierta y se intimara a depositar los cánones pagados en infracción al régimen concursal (fs. 211/213, expte. n° 62778/2008/1, y cuya reproducción llamativamente no se acompañó en este incidente) mientras que la resolución de que se trata se limitó a receptar esas peticiones (copias, fs. 36/38).

Por otra parte, pero en un afín orden de ideas, tampoco se advierte que esa misma tramitación hubiera colocado a la apelante en un estado de absoluta indefensión, como denuncia, pues, en los escritos fundantes de sus recursos es ostensible que la mencionada ha podido formular e introducir de manera amplia los argumentos que hacen a su posición, garantizándose de tal modo el pleno ejercicio de su derecho de defensa.

Fecha de firma: 01/12/2015

Firmado por: JUAN JOSE DIEUZEIDE, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: PABLO DAMIAN HEREDIA, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: GERARDO G. VASSALLO, JUEZ DE CAMARA

Firmado(ante mi) por: JULIO FEDERICO PASSARON, SECRETARIO DE CAMARA

4. (a) Efectuadas esas precisiones preliminares y entrando a examinar la proposición recursiva en lo sustancial, cabe señalar que cuando el locador es quien se encuentra en quiebra, nuestro ordenamiento en la materia prescribe – como regla– que ese contrato sigue produciendo todos sus efectos legales (art. 157, inc. 1º, ley 24.522).

Pero vale aclarar aquí que, en rigor, su continuación no es con el fallido sino con la quiebra (por intermedio del síndico) y, además, que esa consecuencia se encuentra supeditada a que el contrato sea “oponible” a la masa de acreedores (CNCom, Sala A, 15.10.10, “Rayo Láser SA s/ quiebra s/ incidente de apelación art. 250” y sus citas de doctrina, entre otros).

(b) En el caso, teniendo en cuenta que la falencia data del año 2008, no puede sino entenderse que, tratándose de instrumentos suscriptos con posterioridad, tanto la ratificación presuntamente firmada en *mayo del año 2009* (copia, fs. 29) como la prórroga de la locación hasta abril del año 2016, que se habría suscripto en *marzo del año 2010* (copias, fs. 31), son *ineficaces de pleno derecho* y sin necesidad de declaración judicial (arg. arts. 106, 107 y 109, ley 24.522).

Y así, dentro de un amplio elenco, nuestra jurisprudencia da cuenta de la existencia de precedentes en donde se declaró ineficaces contratos de locación suscriptos con posterioridad al desapoderamiento (CNcom, Sala C, 13.8.93, “Ayala, César s/ quiebra c/ Gutman, Alma”; 8.11.93, “Frigorífico Huaca Ruca s/ quiebra s/ incidente de ineficacia”; y Sala B, 26.5.95, “Bursa, Marcelo c/ Panella, Jorge s/ ejecución hipotecaria s/ reconstrucción”, entre otros).

Dicha conclusión obliga a tener que recordar, por otra parte, que la acción para declarar la inoponibilidad de actos que involucran bienes desapoderados es imprescriptible mientras subsista la quiebra y tampoco le resulta operativo el plazo de caducidad que, para otros supuestos, contempla el art. 124 de la ley 24.522 (esta Sala, 8.4.10, “Kenny, María Lucía s/ quiebra c/ Bicaro, Adalberto Horacio y otro s/ ordinario”, entre otros).

De allí que, por las razones hasta aquí desarrolladas y resaltando que – como derivación de lo expuesto– debe habilitarse el reclamo en favor de la masa de aquéllos cánones locativos devengados con posterioridad a la falencia

(en similar sentido, CNCom, Sala A, 20.9.11, “Boeing SA s/ quiebra s/incidente por separado -inmueble de Miraflores UF 231/2 Escobar Pcia. De Buenos Aires-”), no cabe sino desestimar la proposición recursiva de que se trata, con imposición de los gastos causídicos a cargo de la recurrente, en su calidad de vencida (art. 68, Código Procesal).

5. Por todo ello y de conformidad con lo aconsejado por la Fiscalía ante esta Cámara –en lo pertinente–, se **RESUELVE**:

Desestimar las apelaciones; con costas.

Cúmplase con la comunicación ordenada por la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Nación (Ley 26.856 y Acordadas 15/13 y 24/13), y previa remisión de los autos a la Ministerio Público, devuélvase estas actuaciones sin más trámite (junto con su agregado), confiándose al magistrado de primera instancia proveer las diligencias ulteriores (art. 36 inc. 1º, Código Procesal) y las notificaciones pertinentes. **Es copia fiel de fs. 108/109.**

Gerardo G. Vassallo

Pablo D. Heredia

Juan José Dieuzeide

Julio Federico Passarón

Secretario de Cámara