



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

JMB.

Juz. 8 - Sec. 16.

**80249/2000/1**

**ALIMENTARIA SAN PEDRO S.A. s/ QUIEBRA s/ INCIDENTE DE VENTA**

Buenos Aires, 1 de Octubre de 2015.-

**Y VISTOS:**

1.) Apelo *Cooperativa de Trabajo Alimentaria San Pedro Ltda* la decisión de fs. 1.043/1.046 pto. 3 donde, entre otras cuestiones, se dispuso que la aquí recurrente abonara a la quiebra un canon mensual de \$ 10.000 desde que comenzó hacer uso y goce de la planta de la fallida, bajo apercibimiento de llevar adelante la subasta pública del inmueble integrante del acervo falencial (sito en la localidad de *San Pedro, Provincia de Buenos Aires*).-

El *a quo* sostuvo respecto al cumplimiento del pago del canon locativo, que el hecho de que el mismo no hubiera sido determinado, en su momento, no implicó en modo alguno que la Cooperativa de trabajo no estuviera obligada a integrarlo ya que bien pudo, ante la omisión incurrida, efectuar las peticiones de menester. Expresó que a fin de no dilatar más la cuestión ordenaba su determinación sin más.-

En esa línea, el juzgador tuvo en cuenta que tratándose de un inmueble destinado a la producción de bienes de consumo y visto que la propia ocupante no estimó el valor locativo del mismo, fijó un canon equivalente a *\$10.000 mensuales desde que aquélla comenzó a hacer uso y goce de la planta,*

*estableciendo su pago dentro del plazo de diez (10) días bajo apercibimiento de realizar la propiedad de marras.-*

Los fundamentos del recurso obran desarrollados por la recurrente en fs. 1059/1062 y contestados por la sindicatura a fs.1093/1094.-

La Sra. Fiscal General de esta Cámara se expidió en fs. 1099/1102 en el sentido de que el canon debía reajustarse de modo progresivo, atendiendo a las distintas etapas por las que atravesó el proceso de ocupación y producción de la empresa, teniendo en cuenta las mejoras realizadas y el nivel de actividad de cada período.-

2.) La Cooperativa de trabajo señaló en su recurso que la subasta se suspendió a resultas de un proyecto provincial de expropiación que aún no se ha perfeccionado al no abonarse la indemnización correspondiente. Afirmó que las requisitorias del juzgado de grado no dieron cuenta de algún impulso expropiatorio por parte de la Fiscalía de la Pcia. de Buenos Aires y ello llevó al sentenciante a continuar con la subasta, en su oportunidad (véase decreto de fs. del 29.10.10, fs. 551/558).-

Adujo que el inmueble fue saqueado luego de la quiebra y los ex dependientes de la fallida intentaron su preservación. Indicó que a partir del año 2.004 la Cooperativa propuso el pago de un canon que por ese entonces no fue determinado y que el fijado en la actualidad (\$ 10.000 mensuales) con carácter retroactivo, importaría la pérdida total del capital de trabajo generado –véase informe en fs. 998/1040: a) capital de trabajo \$ 1.029.920,69; ventas por cobrar en favor de la Cooperativa \$ 334.483,22 y productos en stock por \$ 247.723).

3.) En el marco de los arts. 190, sigtes y cdtes, LCQ, el juez se encuentra hoy habilitado para autorizar a los trabajadores -nucleados en cooperativas de trabajo- para proseguir con la explotación de la unidad productiva e incluso para extender los plazos de liquidación en la medida en que ello fuese útil para reordenar la explotación de la empresa (arts. 190, sigtes LCQ), mas esa modalidad recogida por la LCQ apunta al mantenimiento de las fuentes de trabajo, procurando una tutela, que lejos de favorecer actitudes irregulares como las *tomas de empresas*, otorga un

camino legal para mantener la fuente de trabajo y resguardar el orden económico y social, a la vez que permite reordenar las relaciones entre el capital y el trabajo, demostrada la existencia de capacidad de gestión. Es por ello, que el ordenamiento concursal confiere al Juez de la quiebra facultades para proceder a la realización de los bienes de la forma más conveniente (art. 204 LCQ), lo que incluso habilita a los trabajadores a participar del procedimiento liquidatorio, *satisfaciendo los recaudos necesarios* para adquirir la empresa.-

Sentado lo anterior no puede obviarse que el razonamiento por el cual el juez falencial dispuso que la cooperativa de trabajo sufragara un canon mensual desde que comenzó a hacer uso y goce de la planta no resiste reparos, ello por cuanto de tal manera se llega a conciliar los intereses de la recurrente con el interés de los acreedores en la satisfacción de sus créditos (cfr. arg. esta CNCom., Sala B., *in re. “Gaglianone Establecimiento SACIF s quiebra”* del 03.7.09). En esa línea, sin embargo, el importe en cuestión no puede tener de una magnitud que lo convierta en un impedimento para cumplir con la finalidad de la ley concursal. En efecto, no puede soslayarse que ni el juzgado, ni la recurrente, adoptaron los procedimientos de menester –en debido tiempo y forma- para la fijación del canon, ya que varias veces fue puesta de manifiesto esa cuestión sin adoptarse decisión al respecto (véanse constancias de fs.551/558 del 29.10.10, fs. 590/593 –noviembre de 2.010)-, fs. 604, 709 y fs. 984/90, respectivamente).-

4.) De las constancias de este proceso incidental se aprecia lo siguiente: i) durante el mes de mayo de 2.003 la planta fabril se encontraba desocupada, observándose, según lo dicho por el martillero signos de haber sufrido depredaciones con faltantes de máquinas y herramientas necesarias para su puesta en marcha (ver fs. 213/214); ii) En mayo de 2.005, el martillero comunicó que ratificaba sus anteriores presentaciones en el sentido de que no había cambios sustanciales en las condiciones de la planta ya que no había actividad productiva y que los integrantes de la Cooperativa concurrían esporádicamente para hacer acto de presencia y vigilar –fs. 402/404-; iii) A inicios del año 2.008 el martillero señaló que la planta exhibía algunos cambios desde la última inspección realizada en la misma.

Indicó que además de haberse repuesto y/o cubierto las aberturas del edificio, constató tareas de mantenimiento y un cuidador aportado en unos de los accesos, quien realizaba guardias durante días feriados para la Cooperativa. Puntualizó además que como la aquí recurrente había recibido un “importante subsidio” venía realizando algunas mejoras y que habían regresado algunas máquinas y equipamientos retirados para evitar su sustracción – ver fs.499, de fecha 13.02.2008.-.

Dicho esto, recién entre octubre y noviembre de 2.010 –ver fs. 544 y fs. 573/93) la Cooperativa retomó la actividad de la fallida procediendo a la fabricación de dulces, ello en razón de haber percibido aportes del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social, quien comunicó en autos que destinó a la mentada recurrente aportes que ascendieron a cuatrocientos cincuenta mil pesos y ciento setenta y cinco mil quinientos pesos: para la adquisición de insumos, equipos, asistencia técnica y el mejoramiento de las condiciones y medio ambiente de trabajo (véase informe de fs.576/577 del 12.11.10). A esta altura se advierte un claro mejoramiento del estado de la empresa como así también la conservación e higiene del lugar –veáanse fotografías del lugar que lucen en fs. 573/574 y fs. 586/7.-.

**4.1.** Sentado todo lo anterior y si bien la falta de fijación del canon no puede ser imputada solamente a la aquí recurrente, sin embargo, contemplando el flujo de producción de la Cooperativa que surge de fs. 998/1044: i) capital de trabajo \$ 1.029920,69; ii) ventas por cobrar \$ 334.483,55 y; iii) productos en stock por \$ 245.723, es del caso señalar que la cuantía del canon impuesto en la instancia de grado, esto es: \$ 10.000 desde que se comenzó hacer uso y goce de la planta (octubre-noviembre 2.010) conllevaría una erogación a cargo de la Cooperativa de trabajo de una suma aproximada de \$ 600.000 cuya magnitud afectaría incuestionablemente la finalidad de la ley de proteger las fuentes de trabajo.-

Desde tal sesgo, esta Sala coincide en la procedencia de imponer un canon mensual, mas comparte la opinión del Ministerio Público en el sentido de que el mentado canon mensual de \$ 10.000 debe ser graduado de modo progresivo – atendiendo al proceso de ocupación que atravesó el inmueble y cuando la

Cooperativa retomó la actividad de la fallida-. En tal contexto fáctico, para establecer el *quantum de la compensación a favor de la quiebra se estima adecuado establecer prudencialmente los siguientes valores, a resultas de los ingresos de la Cooperativa desde que inició sus tareas en octubre-noviembre 2.010, a saber: a) desde octubre-noviembre 2.010 al 30.11.11 se fija un canon mensual de \$ 3.000; b) a partir del 1.12.11 al 30.11.12 el canon mensual ascenderá a \$ 4.000; c) desde el 01.12.12 al 30.12.13 el valor locativo a abonar por la recurrente será de \$ 6.000; d) a su vez, desde el 01.01.14 al 31.01.15 el canon mensual será de \$ 7.500. A partir del 01.02.15 la cooperativa afrontará el pago del canon en la suma de \$ 10.000 – mensuales-, lo que representa un total a la fecha del presente de \$ 326.000 que se estima atendible para cumplir con la finalidad de la conservación de la fuente de trabajo y el resguardo de los derechos de los restantes acreedores.-*

En consecuencia y, a fin de que la recurrente integre el valor locativo reliquidado al 30.09.15 se le fija un plazo de seis (6) meses a partir del anoticiamiento de este pronunciamiento, razón de seis cuotas mensuales, iguales y consecutivas, con más un interés fijo sobre saldos de un 20% anual, bajo el apercibimiento impuesto en la anterior instancia de que continúe la subasta pública del inmueble, en caso de incumplimiento.-

Finalmente, se impone a la Cooperativa de trabajo que comience a pagar, en forma inmediata, y de modo simultáneo el canon de \$ 10.000 respecto de los períodos mensuales que venzan a futuro, dentro del 1ero al 5to día del mes siguiente.-

5.) En virtud de todo expuesto, de conformidad con lo dictaminado por la Sra. Fiscal General, esta Sala **RESUELVE:**

a.) Estimar parcialmente el recurso interpuesto y modificar la resolución apelada con el alcance expuesto en el considerando anterior, debiendo entonces estarse a lo allí decidido;

b.) Imponer las costas de Alzada en el orden causado atento las particularidades del caso y la forma en que se ha resuelto el recurso.-

A fin de cumplir con la publicidad prevista por el art. 1 de la ley

25.856, según el Punto I.3 del Protocolo anexo a la Acordada 24/13 CSJN y con el objeto de implementar esa medida evitando obstaculizar la normal circulación de la causa, hágase saber a las partes que la publicidad de la sentencia dada en autos se efectuará, mediante la pertinente notificación al CIJ, una vez transcurridos treinta (30) días desde su dictado, plazo durante el cual razonablemente cabe presumir que las partes ya habrán sido notificadas. Notifíquese a la Sra. Fiscal General en su despacho y, oportunamente, devuélvase a primera instancia, encomendándose al Sr. juez *a quo* practicar las notificaciones del caso con copia de la presente resolución.-

**ALFREDO A. KÖLLIKER FRERS**

**ISABEL MÍGUEZ**

**MARÍA ELSA UZAL**

**JORGE ARIEL CARDAMA**  
**Prosecretario de Cámara**