

# **EFFECTOS DE LA QUIEBRA SOBRE EL CONTRATO DE LOCACIÓN INMOBILIARIA**

## **1. Preliminar**

Los efectos de la quiebra sobre la locación de inmuebles han sido materia de preocupación legislativa en casi todo el Derecho Comparado [1] y en algunos de nuestros antecedentes nacionales (infra 2B), por su frecuencia y trascendencia económica y social [2], la legislación concursal argentina le dispensa a este contrato una regulación específica en el régimen efectual. Es uno de los tantos casos particulares en los que el legislador se aparta de las previsiones de carácter general [3], porque la temática abordada se relaciona estrechamente con la situación personal del fallido, la del concurso y sus intereses, y también con la liquidación. De otra parte, se contempla la situación del propietario del bien si éste fuera tercero no fallido (contrayente in bonis). De ahí que dependa también el sentido que se le asigne a estas disposiciones especiales frente a la orientación general del proceso concursal en un contexto legislativo determinado. Por ello, la ley ha recogido en una norma (art. 157) todas las situaciones contempladas en la doctrina, como así también las surgidas en vigencia de las leyes de prórroga, que en una u otra forma desvirtuaron los lineamientos básicos del instituto, regulado por el Código Civil. Se han tenido en cuenta en la redacción del precepto los casos resueltos en jurisprudencia, en especial los de locación con destino mixto, habiéndose contemplado también la correspondiente remisión para la hipótesis de continuación de la explotación de la empresa (art. 193, LCQ).

## **2. Antecedentes**

### **A) Extranjeros**

(i) Francia: La legislación nacional recoge parcialmente la reglamentación de la ley francesa del 13 de julio de 1967 [4] (ésta se basaba en un decreto del 30-9-53). Ni la reorganización judicial ni la liquidación resuelven de pleno derecho el contrato de locación inmobiliaria destinado al comercio del deudor, incluidos aquellos locales que le sirvan de vivienda (destino mixto). Es posible continuar el contrato y se admite su cesión por el síndico o por el deudor bajo la vigilancia del síndico en caso de acuerdo judicial. Se puede decidir no continuar la locación a simple requerimiento y de manera inmediata. Se establecen ciertas disposiciones enderezadas a contemplar los reclamos del locador en sus demandas de resolución del contrato, distinguiéndose si se trata por causas anteriores al acuerdo judicial o liquidación o posteriores a tales eventos [5]. El 25 de enero de 1984 se reformó la legislación, y luego el 10 de junio de 1994, pero se mantiene la vieja solución: (i) El contrato no se resuelve por la apertura de los procedimientos concursales (art. 36); (ii) los alquileres adeudados deben ser declarados al representante de los acreedores, y tienen igual trato que los demás créditos; (iii) el liquidador tiene el derecho de exigir el cumplimiento de los contratos en curso (art. 37); (iv) el contrato puede ser cedido en las condiciones contractuales; (v) el liquidador puede decidir no continuar el contrato, en cuyo caso debe pedir la resolución al juez; (vi) el locador puede solicitar la resolución del contrato, pero no lo puede hacer invocando incumplimientos anteriores a la apertura del procedimiento, a menos que tenga sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada (art. 47); (vii) la resolución por

incumplimientos posteriores a la apertura del procedimiento de reorganización, debe discutirse ante el tribunal competente (art. 38); (viii) en caso de "liquidación judicial" el locador que invoque incumplimientos anteriores debe iniciar su demanda en el plazo de tres meses luego de la declaración, requerir los pagos al liquidador y luego de un mes se resuelve el contrato (art. 153); (ix) el liquidador puede solicitar un plazo de gracia de un mes (art. 1244-1, Cód. Civ.) [6]. (ii) Italia: En la regulación de las consecuencias de la quiebra sobre el contrato de locación de inmuebles, la ley argentina se aleja esta vez de los lineamientos trazados por la legislación italiana. En efecto, el artículo 80 de la legge fallimentare italiana de 1942 regula la suerte del contrato de locación inmobiliaria. Allí se dispone que en caso de quiebra del locador, el síndico se subroga en la relación, salvo pacto en contrario. En esta hipótesis el contrayente deudor del canon está in bonis y por lo tanto no existen expectativas frustradas. En opinión de Pajardi [7] -a quien seguimos en esta exposición-, es en cambio delicada la reglamentación en el caso de la quiebra del locatario, ya que aquí es necesario proteger enérgicamente al locador, que es acreedor del canon. La solución es especialísima. El contrato prosigue de derecho, y por lo tanto el locador se convierte en acreedor no concursal contra el oficio falencial por el canon de producción sucesiva a la declaración de quiebra. Por otra parte, el oficio a través del síndico puede en todo tiempo rescindir el contrato. Si el desistimiento no coincide con un vencimiento contractual, el oficio debe al locador una compensación justa substitutiva del resarcimiento del daño por resolución unilateral anticipada del contrato. Tal compensación representa un crédito no concursal y también privilegiado ex artículo 2764 del Código Civil. Por lo tanto, por muy rápido que el síndico desista del contrato, es evidente que, aunque sea por poco tiempo, el contrato está destinado a proseguir con relación al síndico mismo. En tal modo, y con el reclamo del privilegio, el derecho del locador está bien protegido, frente a la consabida dificultad práctica de tener el inmueble libre a la declaración de quiebra. Esta construcción sirve también para la locación de la vivienda del fallido, dado que el legislador no hace distinciones. El desistimiento en este caso constituirá una decisión por adoptarse teniendo en miras las posibilidades del fallido y los intereses de la quiebra también de conformidad con lo dispuesto por el artículo 47. En cada caso de desistimiento, la quiebra responde por la demora en la entrega del inmueble; los órganos falenciales tienen poderes para hacerlo evacuar manu militari de las personas y de las cosas de la familia del fallido, cuando se trate de la casa de éste (no así cuando se trate de un sublocatario). (iii) Chile: La Ley de Quiebras de Chile 18.175 contiene cierta disposición aislada (ubicada en el último párr. del art. 71) en la que se establece que durante los treinta días siguientes a la declaración de la quiebra, el arrendador no podrá perseguir, por los arriendos vencidos, la realización de los muebles destinados a la explotación de los negocios del fallido, sin perjuicio de su derecho para solicitar las providencias conservativas que le convengan. Si el arrendamiento hubiere expirado por alguna causa legal, el arrendador podrá exigir la entrega del inmueble arrendado y entablar las acciones a que haya lugar en Derecho. (iv) México: La nueva Ley de Concursos Mercantiles mexicana del 12 de mayo de 2000 produjo mínimos cambios en la derogada la Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos de 1943 [8], y tiene previsto en su artículo 106 que el concurso mercantil del arrendador no resuelve el contrato de arrendamiento de inmuebles (no se admite el pacto en contrario). En el caso del arrendatario, el concurso tampoco provoca como regla la resolución del contrato, facultándose al conciliador para optar por la resolución del arriendo, en cuyo caso deberá pagarse al arrendador la indemnización pactada en el contrato para este caso o, en su defecto, una indemnización equivalente a tres meses de renta, por el vencimiento anticipado. De este modo se objetiviza el cálculo del resarcimiento, que en la anterior legislación quedaba sujeto a la discreción del magistrado, si no había acuerdo

de partes. (v) Paraguay: En una norma que presenta semejanzas con la ley argentina, el artículo 95 de la Ley de Quiebras paraguaya 154/69 estatuye que la declaración de quiebra producirá sobre el contrato de locación los efectos siguientes: - Si el fallido fuere locatario, tanto el locador como el síndico podrán pedir la rescisión de contrato. - Si el fallido fuere el locador, el contrato continuará produciendo sus efectos. El síndico podrá sin embargo, pedir al juez la rescisión del contrato si las condiciones en que hubiese sido realizada la locación, fueran evidentemente perjudiciales para la liquidación. El juez escuchará al locatario y si éste se opusiese a la rescisión imprimirá al pedido el trámite incidental. En caso de rescisión o aun cuando no se produjera la misma, el pago de alquileres o arrendamientos anticipados no tendrá eficacia respecto de la masa sino hasta el período de un año subsiguiente al auto declarativo de la quiebra, salvo que dicha modalidad de pago esté expresamente convenida en el contrato. (vi) España: La reciente ley 22/2003 de 9 de julio que ha venido a reformar sustancialmente el Derecho Concursal español, entrará en vigor el 1º de septiembre de este año. Si bien ha sido objeto de alguna crítica inicial [9], la modificación operada asume una enorme trascendencia [10] en el ámbito jurídico, económico y social, con indudable repercusión en el plano del Derecho Concursal Comparado. La regulación de los efectos de la declaración de concurso sobre los contratos (prevista en los arts. 61 a 70) constituye uno de los capítulos más novedosos de la reforma, según se anticipa en la exposición de motivos [11], advirtiéndose, luego de una revisión inicial del texto legal, numerosas semejanzas con el ordenamiento falencial argentino en la materia, en términos generales. De acuerdo al nuevo régimen, como principio, la declaración de concurso no afecta la vigencia de los contratos con prestaciones recíprocas pendientes de cumplimiento por ambas partes; no obstante, en interés del concurso y con garantías para el derecho de la contraparte, se prevé tanto la posibilidad de una declaración judicial de resolución del contrato como la de enervarla en caso de que exista causa para una resolución por incumplimiento. No se admiten las cláusulas contractuales de resolución o extinción en caso de declaración de concurso, pero sí la aplicación de normas legales que dispongan la extinción o expresamente faculten a las partes para pactarla o para denunciar el contrato. De otro lado se han propuesto fórmulas flexibles en interés del concurso y sin perjuicio de los de la contraparte se establecen también para permitir la rehabilitación de los contratos de crédito o de adquisición de bienes con precio aplazado, así como la enervación de desahucio en arrendamientos urbanos, afectados por incumplimientos del deudor concursado. En materia de arrendamientos, se ha destacado la excepción que la nueva ley concursal española establece en la enervación del desahucio en arrendamientos urbanos, en los que no será de aplicación la limitación del artículo 22, último párrafo de la Ley de Enjuiciamiento Civil, esto es, podrá llevarse a cabo dicha enervación aunque hubiese existido una anterior o aun cuando hubiese requerido de pago al arrendatario, por cualquier medio fehaciente, con al menos cuatro meses de antelación y el pago no se hubiera efectuado [12]. El texto de la norma involucrada (art. 70) reza así: "Enervación del desahucio en arrendamientos urbanos. La administración concursal podrá enervar la acción de desahucio ejercitada contra el deudor con anterioridad a la declaración del concurso, así como rehabilitar la vigencia del contrato hasta el momento mismo de practicarse el efectivo lanzamiento. En tales casos, deberán pagarse con cargo a la masa todas las rentas y conceptos pendientes, así como las posibles costas procesales causadas hasta ese momento. No será de aplicación en estos casos la limitación que establece el último párrafo del artículo 22 de la Ley de Enjuiciamiento Civil" [13].

## **B) Nacionales**

(a) Anteriores a la ley 11.719: A diferencia de otros contratos, el de locación de cosa inmueble no registra antecedentes en los ordenamientos legislativos que precedieron a la ley 11.719. Ni el Código de 1859-62, ni la reforma de 1889, ni la ley 4156 contemplaban esta situación, hasta que "El proyecto Castillo, que presentó en la Cámara de Diputados Leopoldo Melo en 1914, dispuso, por el contrario, al respecto, en el mismo sentido del proyecto Segovia y el artículo 89 de ese proyecto es el 113 de la ley de quiebras vigente", como señala Malagarriga [14], en reseña al tema, refiriéndose a la ley 11.719. (b) Ley Castillo: El artículo 113 [15] de la ley 11.719 es la fuente directa del régimen actual, habiéndose interpretado en ese momento que comprendía en su disposición a "los inmuebles afectados a la industria o al comercio del fallido, incluidos los locales dependientes de estos inmuebles y destinados a habitación del fallido y su familia" [16], y en general se extendía a todos los supuestos. La inteligencia de la norma se orientaba a que, en principio, y salvo pacto expreso en contrario, la quiebra del locador o del locatario no producía ipso iure la resolución del contrato de locación, ya se tratara de cosas muebles o inmuebles [17]. (c) Ley 19.551: La reforma concursal de 1972 produjo una notable innovación en materia de efectos de la quiebra sobre los contratos en general y con respecto a la locación de inmuebles en particular, clarificó la regulación precedente, perfeccionando el sistema. En su artículo 161 [18] contemplaba la quiebra del locador y la del locatario, y en este último caso adjudicaba consecuencias jurídicas diversas según el destino del inmueble arrendado [19]. En la Exposición de Motivos, los legisladores justificaron la reforma señalando que en el caso de quiebra del locador no se producía la alteración del contrato, receptando de este modo la solución tradicional. La innovación apuntaba al caso de la quiebra del locatario, brindando un tratamiento diferente para el caso de resolverse la no continuación de la actividad de la empresa, admitiéndose allí la resolución como se preveía para los contratos en general. Por el contrario, frente a hipótesis de continuación de la explotación, el contrato subsistía de acuerdo con la normativa vigente para la quiebra con continuidad. Se reguló además el caso de locación exclusiva para vivienda, con la intención de proteger el interés patrimonial del concurso, normalmente ajeno a la continuación de ese contrato, sin perjuicio del derecho que se le reconocía al locador para el cobro de su crédito privilegiado. Finalmente se contemplaba la locación afectada simultáneamente a explotación comercial y vivienda y se daban las pautas para que el juez imponga una equitativa solución. (d) Ley 22.917: no realizó modificación alguna al texto de la 19.551.

### **3. Ley 24.522. Régimen normativo**

La ley 24.522 vigente, siguiendo los lineamientos trazados por su antecesora, regula los efectos de la quiebra sobre el contrato de locación inmueble, respetando la estructura del sistema concebido por el legislador de 1972, distinguiendo el artículo 157 los supuestos de quiebra del locador y del locatario, operando las especificaciones en el segundo caso [20], teniendo en cuenta el destino de vivienda o explotación comercial y el problema llamado de la locación mixta y su divisibilidad [21]. La previsión legal restringe su ámbito de aplicación a la locación inmobiliaria, por lo que restan marginadas las que tengan por objeto cosas muebles y, en principio, quedan excluidas de la regulación otras figuras semejantes [22], como sucede con el contrato de leasing [23], que por cierto posee un régimen autónomo a partir de la sanción de la ley 25.248. En el inciso 3° de la norma en cuestión, la reforma de la ley 24.522 suprimió no sólo la operatividad del privilegio de los alquileres referido a los bienes desapoderados existentes en la finca alquilada, sino también la posibilidad de solicitar la verificación del crédito por las

mercedes adeudadas hasta la fecha de la declaración de la quiebra del locatario, ambas situaciones previstas expresamente en la derogada ley 19.551. Para concluir con los antecedentes legislativos, resta consignar que las leyes de emergencia sancionadas en nuestro país en el año 2002 (25.563 y 25.589) no modificaron bajo ningún aspecto la normativa efectual de la quiebra. Examinaremos a continuación cada uno de los supuestos comprendidos en el artículo 157.

#### **4. Quiebra del locador**

I. Consecuencias: Uno de los contratos en el cual la quiebra no produce efectos hacia la parte in bonis, es el de la locación de inmuebles, cuando el fallido es locador [24], razón por la cual se sostiene que la quiebra carece de influencia sobre el contrato de locación en curso; el locatario habrá de tener, simplemente, la precaución de pagar los cánones locativos al síndico después de la sentencia de quiebra [25], teniendo en cuenta que tales fondos ingresan al activo falencial por razón del desapoderamiento [26].

El principio que informa que los contratos se celebran para ser cumplidos, y que sólo excepcionalmente en caso de quiebra se alteran sus efectos naturales, tiene su manifestación más acabada en este supuesto, al igual que en el seguro de daños patrimoniales [27], y que la ley ha enunciado claramente: Si el fallido es locador, la locación continúa produciendo todos sus efectos legales (art. 157, inc. 1°) [28].

II. Fundamento: En este caso, se atiende a las características del contrato de locación de inmuebles, y a los beneficios patrimoniales de cada una de las partes. Mientras que la parte in bonis, ante la quiebra del locador, es quien usa y goza de la cosa locada, el fallido o su concurso que le sucede, es un mero titular de un derecho de crédito, por el precio de la locación, que ingresará al activo concursal.

La quiebra del locador no debe afectar los derechos legítimos del locatario -tercero extraño a la quiebra [29]- a usar y gozar de la cosa, los cuales se han asegurado mediante las previsiones contractuales y el pago del precio convenido. Como sostuvo Castillo: "El contrato de locación, que es uno de los elementos del fondo de comercio, representa a veces un gran valor. Hasta puede ser la base del crédito concedido al locatario. No sería justo que se privara a éste -y como consecuencia a sus acreedores-, del valor locativo que ha creado o contribuido a crear" [30].

Los beneficios de la ley no sólo le son extensivos al locatario que celebró el contrato con fines exclusivamente comerciales, a quien va dirigida la observación precedente de Castillo, sino también a quien le otorgue otro distinto, máxime si se tratara de vivienda, porque no sería lícito ni legítimo privar de su techo al locatario, o a su familia y quienes con él habiten, por causas ajenas -la quiebra del locador-, de cuyas consecuencias no tienen por qué ser pasibles.

III. Prestaciones: En cuanto al cumplimiento del contrato, la quiebra del locador tampoco obsta a su prosecución. La prestación pendiente a cargo de la parte in bonis - locatario-, que es el pago del precio, se efectuará al concurso, tal como si el contrato no hubiese sufrido ninguna alteración. Es aceptado en doctrina que la situación no cambia aunque el locador fallido, en el momento de ser declarado en quiebra, no hubiese hecho entrega del inmueble al locatario, si el contrato se celebró con anterioridad a la falencia [31]. De todas las demás obligaciones del locador se debe hacer cargo el concurso, incluida la devolución del depósito dado en garantía [32] por la contrayente no fallida cuando concluya el contrato por vencimiento del plazo, resultando irrazonable que para hacer efectivo dicho importe se lo obligue a solicitar la verificación del crédito [33].

IV. Recepción del pago de las mercedes locativas: Si bien es cierto que no se ha reglamentado en la ley a quién se le deben efectuar los pagos, ello se desprende

naturalmente de las funciones propias del dídico [34] como tal o en su carácter de liquidador (art. 275), asignándole la normativa concursal legitimación tanto para el ejercicio de los derechos emergentes de las relaciones jurídicas patrimoniales contraídas por el deudor antes de su quiebra (art. 142) [35], como así también para el cobro de créditos del fallido (art. 182)[36]; tales atribuciones resultan por ello suficientes a los efectos de percibir los pagos, otorgar recibos, y velar por el fiel cumplimiento del contrato en su condición de funcionario del concurso, con la consiguiente obligación de rendición de cuentas y depósito judicial de las sumas percibidas (art. 183) [37].

V. Vigencia del contrato: En defensa de la subsistencia de la locación, se interpretó que resultaba improcedente considerar rescindido el contrato de locación celebrado con el fallido si el locatario cumplió en forma oportuna con los requerimientos del juez de la falencia, adjuntando los comprobantes de pago de servicios del inmueble y depositando en el expediente los alquileres posteriores a la toma de conocimiento de la quiebra de su cocontratante [38].

Conforme lo ha sostenido la doctrina clásica, en caso de falencia del locador no hay ningún interés para la quiebra en la disolución de la locación [39], puesto que no impide la venta del inmueble, quedando a salvo, claro está, la hipótesis de la revocatoria concursal y la sanción propia de inoponibilidad del contrato a la masa de acreedores, que es su natural consecuencia, cuando ello así corresponda, según las circunstancias del caso.

Como reflejo de lo anterior, la jurisprudencia registra pronunciamientos en los que se ha respetado la continuidad de los efectos del contrato de locación, aun por encima de aquel precepto legal que exige la pronta liquidación de los activos de la quiebra (art. 217, LCQ). En tales condiciones, y con estricta sujeción a lo dispuesto por el artículo 157, inciso 1° de la LCQ, un tribunal juzgó improcedente disponer la rescisión de un contrato de locación de inmueble celebrado entre la hoy fallida (locadora) y el incidentista (locatario), con fundamento en la premura de la enajenación de los bienes de la fallida, pues si bien la celeridad de la enajenación de los bienes constituye un aspecto relevante de la legislación concursal (art. 217, LCQ), sin embargo, no necesariamente debe dejarse sin efecto una locación contratada -como aconteció en el caso- con antelación al decreto falencial si no median causas que justifiquen la rescisión del contrato (arts. 157, inc. 1°, LCQ y 1498, Cód. Civ.) [40].

VI. Imposibilidad de prórroga: La solución legal que corresponde adoptar para los casos de quiebra del locador en cuanto a la continuación de los efectos legales del contrato, se extiende hasta la conclusión del plazo convenido en el contrato, haya habido enajenación o no en el medio tempore.

Esta regla concebida al amparo de la regulación expresa del artículo 157, inciso 1° de la ley concursal no permite, en principio, la autorización de la prórroga del contrato requerida por el locatario in bonis.

En efecto, tal como ha sido sostenido en un fallo [41], la importancia de la liquidación del activo, los principios de economía y celeridad que rigen en los procesos concursales y la imposibilidad de dilatar el derecho de los acreedores de percibir sus dividendos, impiden que se pueda otorgar la prórroga del contrato.

Los antecedentes de la causa informan que la locataria había invocado al efecto lo reglado por el artículo 157, inciso 1° de la LCQ y puso de relieve que, a su entender, no existían obstáculos para que en la liquidación falencial se vendiera el inmueble ocupado y se transfirieran al adquirente los derechos y acciones emergentes del contrato prorrogado. Los integrantes de la sala D de la Cámara Nacional de Comercio (remitiéndose in totum al dictamen del Fiscal de Cámara) consideraron acertado el temperamento seguido por el magistrado de grado -que había desestimado la petición-

ya que, tanto en el régimen de la ley 19.551 como en el de la ley 24.522, se caracteriza a la quiebra como un procedimiento de ejecución colectiva, cuyo fin esencial consiste en convertir los bienes del deudor en un medio universal de pago, es decir, en dinero para repartirlo proporcionalmente entre los acreedores. Y la nueva ley establece un plazo breve para proceder a la realización de los bienes: las enajenaciones deben concretarse dentro de los cuatro meses contados desde la fecha de la quiebra (art. 217, LCQ). Además la propia ley reafirma su finalidad en el artículo 186 de la LCQ, al establecer que los contratos sobre bienes desapoderados no pueden exceder los plazos previstos en el artículo 205 [42].

Se destacó en el pronunciamiento, que si bien es cierto que -como afirmó el locatario- podría disponerse la enajenación del inmueble de la fallida, aun cuando éste se encontrare ocupado, sin embargo, debe ser advertido que en la hipótesis de que se configurara dicho extremo es previsible la disminución de los interesados en la adquisición o la reducción del precio. En tal contexto, cobra relevancia aquel principio rector de la liquidación falencial según el cual no puede vulnerarse el derecho de los acreedores de percibir el dividendo concursal con la mayor celeridad y en su máxima expresión.

Se concluyó que el artículo 157 en su inciso 1° prescribe que si el fallido es locador, la locación continúa según lo allí indicado, pero ocurre que la aludida norma no contempla la procedencia de la pretensión dirigida a que, luego de finalizado el contrato, se disponga la prórroga de éste. En consecuencia se juzgó conveniente apreciar restrictivamente los alcances de la citada norma, máxime en aquellos casos en que, como en el presente, la adopción de un temperamento disímil podría generar perjuicios a la "masa" de acreedores.

VII. Aparente contradicción sistémica: El precedente reseñado pone en evidencia una innegable contradicción de intereses (entre el objetivo legal de una pronta y satisfactoria liquidación de los bienes del cesante y los derechos del locatario in bonis), inclinándose el artículo 157, inciso 1° por la irrestricta defensa del contrato por encima de los intereses de la liquidación.

Y si bien se han explicado las razones que justificaron la solución legal, no resulta desatinado consignar que la eventual subasta del inmueble ocupado por el inquilino puede causar perjuicio a los acreedores por ser eventualmente antieconómica su realización en esas condiciones.

En cierto precedente proveniente de la justicia cordobesa se efectuó la siguiente digresión: Es un hecho objetivo, que no necesita demostración, que un bien raíz pierde valor cuando es sacado a remate ocupado por un locatario con contrato de plazo no vencido, con mayor razón si este plazo es prolongado. Por tanto, o el inmueble se vende con el inquilino, lo que disminuye el precio, o se espera la conclusión de la locación para enajenarlo libre de ocupantes, en cuyo caso el perjuicio está representado por la demora. En ambos supuestos el contrato perjudica a los acreedores [43].

Si bien es cierto que la decisión se adoptó en el marco de una acción revocatoria concursal de un contrato de locación sobre un inmueble del fallido celebrado en el período de sospecha, la doctrina que fija en el pasaje transcrito puede atentar contra la legítima expectativa del locatario no fallido de continuar el contrato, frente a supuestos en los que corresponda la aplicación del artículo 157, inciso 1° de la LCQ, la acción de recomposición no resulte procedente y se afronte el período liquidativo. El objetivo de procurar la resolución del contrato porque la venta del inmueble puede ser antieconómica al encontrarse ocupado no puede desconocer la expresa previsión contenida en el artículo 157 en cuanto a los efectos de la quiebra sobre el contrato de locación inmueble cuando el fallido es locador.

VIII. Valoración: En suma, cabe concluir que la quiebra del locador no modifica el contrato, el cual continúa produciendo todos sus efectos, el locatario debe pagar el canon locativo al síndico mientras dure el desapoderamiento, y en caso de enajenación de la cosa locada, el contrato de locación seguirá vigente por el plazo convenido [44] (art. 1498, Cód. Civ.) [45], sin que puedan admitirse prolongaciones (léase prórroga del contrato) que puedan resultar perjudiciales para la masa de acreedores.

IX. Inoponibilidad del contrato a la quiebra. Casuística: Así como se registran precedentes en los que se ha respetado la vigencia del contrato en los términos del artículo 157, inciso 1º, los repertorios de jurisprudencia exhiben numerosos pronunciamientos en los que se ha declarado la ineficacia del contrato en la quiebra. Si bien esta temática está unida inescindiblemente a las acciones de recomposición patrimonial, su estudio guarda estrecha vinculación con los efectos de la quiebra sobre los contratos de locación en curso, debido a que al juzgarse la oponibilidad o no de la locación inmobiliaria concertada con anterioridad a la declaración de falencia, se abre juicio naturalmente por la procedencia o no de la aplicación de la norma que permite la continuación del contrato con todos sus efectos.

A) Ausencia de fecha cierta y pago del precio: En ciertos casos [46] se ha decidido la inoponibilidad frente a la quiebra de un contrato de locación de inmueble invocado por la pretendida locataria, apreciándose negativamente:

- a) La falta de fecha cierta del instrumento, que obsta a su oponibilidad a terceros (arts. 1034 y 1035, Cód. Civ.), en la especie, la falencia, y
- b) la ausencia de acreditación de la contraprestación por el uso del inmueble, esto es, el pago del precio, máxime, cuando la prórroga del contrato a la que aludió la inquilina in bonis habría sido pactada con posterioridad a la declaración falencial, pues ese acto, celebrado sobre un bien abarcado por el desapoderamiento resulta, en consecuencia, ineficaz (arts. 107 y 109 y conecs., LCQ).

Con este criterio también se juzgó inoponible [47] a la quiebra la locación de un inmueble de la fallida, toda vez que el pretendido locatario funda su derecho únicamente en un instrumento sin fecha cierta [48], sin acompañar ningún otro documento que acredite el supuesto pacto locativo, ni recibos de impuestos ni ninguna otra constancia que permitiera formar alguna presunción acerca de la certeza de la fecha invocada como comienzo de la locación, ni ningún elemento de convicción para tener por probado que los cánones locativos se hayan abonado por adelantado, respecto de los cuales cabe tener en cuenta el disfavor con que nuestra ley civil considera los pagos anticipados de cánones locativos [49] (arts. 1575 y 1297 in fine, Cód. Civ.); máxime considerando que se trata de un pacto posterior a la constitución de la hipoteca que pesa sobre ese inmueble -accesoria de cierto mutuo incumplido-, una de cuyas cláusulas vedaba el otorgamiento del bien en locación, y el conocimiento que el fallido tenía de la existencia de este proceso con anterioridad al presunto contrato.

B) Locación otorgada sin autorización judicial previa: Son corrientes los casos en los que la inoponibilidad es declarada por haberse concertado la locación en violación al régimen de autorización judicial previa. Asumiendo tal temperamento, y pese a que el locatario in bonis reclamaba el mantenimiento del contrato hasta el vencimiento del plazo convenido, se juzgó que resultaba incuestionado de las constancias de la causa [50] que el locador -en su momento concursado preventivamente- omitió requerir la autorización que contempla el artículo 16 de la ley concursal, razón por la cual procedía la declaración de ineficacia de pleno derecho [51] del contrato celebrado en infracción. Se dijo en el fallo que la ineficacia concursal del contrato de locación celebrado por el fallido en el tiempo de su concurso preventivo consulta la ratio legis del sistema de los artículos 16 a 17 de la ley 24.522, instituido para proteger los intereses de los acreedores

quirografarios de causa o título anterior al juicio universal. Si la venta fuese decretada en los términos propuestos por el arrendatario en vía recursiva, es probable que el precio de la subasta por realizarse resulte menor que el que se obtendría en el caso de no haber ocupante con derecho a habitar el inmueble -como sucedería en el sub lite-, y que los acreedores vengan a resultar perjudicados por la ausencia de un correlativo aumento del activo falimentario. En definitiva se dejó sentado que excedía de la administración ordinaria del giro comercial, la locación de un bien registrable por el concursado; requería autorización judicial y su omisión conlleva a la ineficacia del respectivo contrato, resultando irrelevante la invocación de la buena fe del tercero contratante y la existencia o no de perjuicio, pues la ineficacia de ciertos actos celebrados por la deudora constituye una causal objetiva que priva al negocio jurídico de efectos frente a los restantes acreedores y que opera de pleno derecho, y sin necesidad de pronunciamiento judicial. Estos efectos serían impracticables si tuviera incidencia en la decisión la buena fe del contratante in bonis o la existencia de perjuicio.

C) Pago ineficaz al fallido: en otro precedente se dispuso la rescisión del contrato de locación [52] celebrado entre un tercero y la fallida por falta de pago de los cánones respectivos, ordenando la restitución del inmueble y bienes muebles de la quiebra, y el pago de los alquileres debidos desde el decreto de quiebra, sin que obste a ello la presentación efectuada por la locataria de los recibos extendidos en debida forma, que acreditan el pago de los alquileres en cuestión efectuados a la fallida, toda vez que tales pagos, efectuados con posterioridad al decreto de quiebra, son ineficaces (ley 24.522: art. 88, inc. 5°); además, se exigió abonar los alquileres debidos desde el decreto de quiebra y no desde la notificación del reclamo, pues la publicación del edicto efectuada en los términos del artículo 89 de la LCQ, resultó suficiente para que el locatario se anoticiara, atento al carácter erga omnes que aquélla reviste, del conocimiento iuris et de iure del decreto de quiebra [53] y de sus consecuencias.

D) Ineficacia de la locación postfalencial: la casuística exhibe también diversos pronunciamientos [54] en los que se desestimó la pretensión del locatario de un inmueble del fallido enderezada a que se deje sin efecto el lanzamiento ordenado cuando se comprobó que ese contrato de alquiler se había celebrado con posterioridad a la declaración de falencia. Ello pues tal acto se realizó cuando estaba vigente el desapoderamiento, efecto patrimonial propio de la declaración de bancarrota (arts. 106, 107 y ss., LCQ). Por lo que ninguna duda cabía de la vigencia de dicho efecto de la quiebra cuando se concretó la operación cuestionada en razón de que el desapoderamiento opera en forma inmediata. Desde esta perspectiva se declaró inoponible a la quiebra la prórroga de un contrato de locación respecto de un inmueble del fallido -en el caso invocada por el locatario- si ésta tuvo lugar luego de decretada la bancarrota del titular del bien, pues éste integró el desapoderamiento por lo cual mal podía aquél disponer de él, locándolo [55].

E) Sublocación. Ausencia de participación del fallido en el contrato: También se declaró inoponible a la quiebra un contrato de locación celebrado respecto de un inmueble del fallido cuando -como en el caso-, surge que no fue la declarada en bancarrota quien había locado el bien al inquilino (es decir, que el fallido no fue parte del respectivo contrato) y, a más, no fue controvertido el hecho de que al real locador del inmueble le había sido negado todo derecho sobre el mismo. En tal sentido es de ponderar que resulta improcedente -como en la especie lo hizo el pretendido locatario- invocar la aplicación del artículo 157, inciso 1° de la LCQ, toda vez que dicha norma prevé el supuesto de continuación de la locación cuando el locador es declarado en falencia, y tal extremo no es el que se configura en autos [56].

F) Hipoteca anterior a la locación. Prohibición de arrendar: Se trata de un supuesto muy

frecuente. Si se dispuso el desalojo del locatario de un inmueble del fallido, con base en que la locación contratada fue posterior a la constitución de una hipoteca que prohibía ese arrendamiento, razón por la cual se estimó que el respectivo contrato no era oponible al acreedor hipotecario, ni a la masa, ni al adquirente, resulta improcedente que el inquilino resista el mentado desalojo, alegando -como en el caso- su buena fe. Ello pues fue su carga asegurarse de la disponibilidad del bien, no sólo ante el concursamiento del locador, sino por consecuencia de cualquier derecho que lo gravase [57].

## **5. Quiebra del locatario**

En este aspecto, la norma contenida en el artículo 157 de la ley concursal efectúa una distinción de importancia, según el destino de la locación, desde una triple proyección: a) Que el locatario utilice lo arrendado para explotación comercial (inc. 2°), y b) que lo sea exclusivamente para su vivienda y la de su familia (inc. 3°), c) que lo utilice simultáneamente para vivienda y explotación comercial (destino mixto). En cada caso la solución es diversa, y revela la preocupación del legislador en atender -en este aspecto- los intereses de la parte in bonis [58]. Con ello se mejoró la lacónica disposición contenida en su momento en el artículo 113, inciso 1° de la ley 11.719, que facultaba al contrayente no fallido -locador- como así también al liquidador, a exigir la rescisión del contrato y dar por concluida la locación dentro del plazo legal [59]. Como se advierte, la ley toma en cuenta el destino del inmueble locado para reconocer o negar virtualidad a la subsistencia del contrato [60], tutelando los intereses plurales que pueden confluir en cada situación, priorizando alguno de ellos por estrictas razones de política legislativa.

### **A) Inmueble alquilado para explotación comercial**

La ley en su artículo 157, inciso 2° remite aquí a los principios generales si la quiebra es liquidativa, o a las normas sobre continuación de la empresa, siempre con exclusión del destino de vivienda, al que la legislación brinda un tratamiento diferenciado. En rasgos generales se ha sostenido, como principio, que el contrato de locación se mantiene ante la continuación de la explotación, y la solución contraria a la continuación lleva a la disolución del vínculo contractual [61]. Veamos ambas situaciones: A.1) Quiebra con continuidad: Por error de transcripción la norma remite al artículo 197, que correspondía al del proyecto, y hoy debe entenderse remitiendo al artículo 193. Como es sabido, a partir de la sanción de la ley 24.522 el principio que rige ante situaciones de quiebra es la liquidación inmediata del activo falencial y sólo se reconoce la posibilidad de continuación [62] en forma excepcional, aludiendo la normativa a la existencia de un grave daño al interés de los acreedores y a la conservación del patrimonio, que se produciría de no proseguir con la actividad de la unidad productiva. Ello en virtud de la conveniencia de obtener el mejor resultado posible por la enajenación de la empresa, en beneficio para la masa de acreedores [63]. Del espíritu y texto de la ley resulta que la continuidad empresarial tiene carácter excepcional, y sólo se acude a tal alternativa cuando se acreditan las reales posibilidades de obtener el mayor beneficio de realización posible [64]. En este contexto, y frente a hipótesis de quiebra del locatario de un inmueble alquilado con destino de explotación comercial, el legislador prioriza [65] la decisión que se adopte en torno a la continuidad de la explotación de la empresa. En tales condiciones, si se hubiera dispuesto la continuación de actividades de la empresa quebrada (arts. 189 y ss., LCQ), no se aplica el artículo 144 [66] sino las disposiciones que surgen de los artículos 193 [67] y 194 [68], que vedan el ejercicio inicial de la

opción resolutoria al contratante in bonis, y confiere al síndico la apertura opcional sobre cumplimiento o resolución contractual, apreciándose en cada caso que la continuación del contrato fuera imprescindible para la liquidación del establecimiento como unidad o de la empresa en funcionamiento [69]. En opinión de Dasso [70], se trata de una hipótesis de continuación en la que la masa asume la condición de locatario, operándose una novación subjetiva legal. La regulación prevista para los contratos de locación [71], en los mencionados artículos 193 y 194 prevé concretamente: 1) La continuación de la empresa expresada por el síndico dentro de los treinta días de abierta la quiebra; 2) la conveniencia de enajenación en bloque de los bienes [72]; 3) el mantenimiento de los contratos en las condiciones vigentes; haciéndose cargo el concurso de los arrendamientos y las demás consecuencias futuras [73], asumiendo responsabilidad directa [74] por el cumplimiento de tales prestaciones; 4) la nulidad de la previsión contractual en la que se convenga la resolución del contrato por la declaración de la quiebra; 5) las cuestiones planteadas por el locador no impiden el curso de la explotación de la empresa del fallido ni la enajenación prevista por el artículo 205, debiéndose considerar esta circunstancia en las bases pertinentes [75]. Esto significa que el crédito del locador por los arriendos -y los demás que surjan de la relación locativa- serán considerados como gastos de conservación y justicia en los términos del artículo 240 [76]. El juez carece de facultades para fijar el alquiler, pues el contrato continuado permanece inalterado (art. 193), manteniéndose las condiciones preexistentes.

A.1.1) Casuística: Como ha sido observado, entre las consecuencias futuras que asume el concurso por la continuación de un contrato de locación se encuentra la de reparar, eventualmente, los daños y perjuicios que la subsistencia del contrato produjo al locador por la decisión de continuar la explotación de la empresa. Con esta orientación la jurisprudencia ha resuelto la procedencia de indemnizar al titular de dominio de un inmueble donde se asentaba el fondo de comercio explotado por un fallido, por los daños que le causó la ocupación del bien luego del vencimiento del pertinente contrato de locación. En efecto, en la causa "De Andrés Varela" [77], la sala D de la Cámara Nacional de Comercio juzgó que tal resarcimiento económico resultaba ajustado a Derecho porque en el caso se habían configurado los siguientes extremos: 1) En la quiebra se dispuso la inmediata continuación de la explotación del fondo; 2) luego se decidió formalmente la continuación de las actividades de la fallida; 3) dicha continuación no fue dispuesta para vender la empresa como unidad, sino para obtener los fondos necesarios a fin de conservar los bienes del falente, es decir, que se utilizó una figura legal para procurar una finalidad (al llegar a la quiebra fondos para conservar los bienes) que no es la prevista por la ley (vender la empresa en marcha), razón por la que puede considerársela como una "figura mixta"; 4) la aplicación de tal figura fue beneficiosa para la falencia, puesto que obtuvo superávit, y 5) tal beneficio se logró a expensas del accionante, pues se le pagaron alquileres por los montos resultantes de un contrato vencido, que eran menores que los de plaza al tiempo del vencimiento. Ello así, toda vez que en tal hipótesis cabe aplicar un "sistema mixto" de satisfacción para el propietario del bien ocupado por el deudor en tal peculiar situación, pues el perjuicio que sufrió debe ser compensado con el beneficio obtenido por la quiebra por causa de la explotación del local. Por tanto, aun cuando la finalidad de la continuación de la empresa del fallido no es la de generar ganancias para el activo concursal, sino mantener la empresa en marcha a efectos de venderla en ese estado; dado que en la especie se verificaron tales ganancias a expensas del pretensor, es de toda lógica y justicia que ese beneficio para la falencia sea destinado a compensar el perjuicio sufrido por el locador.

A.2) Quiebra sin continuación de la explotación: Para estas hipótesis, en las que no se haya decidido la continuación de la explotación, no se aplican las reglas de

los contratos de ejecución continuada y normativos con prestación personal del fallido (art. 147, LCQ), sino lo regulado para los contratos con prestaciones recíprocas pendientes (art. 144, LCQ) [78]. Rigen las normas generales, esto es, lo previsto por el aludido artículo 144, a cuya disposición expresamente reenvía el artículo 157, inciso 2°. La continuación o rescisión [79] del contrato dependerá de lo que peticione cada una de las partes, de los intereses del concurso, y en definitiva de la resolución del juez. Creemos oportuno señalar que, en este caso, la solución arbitrada es de fundamental importancia, pues por medio de las posibilidades previstas por el legislador, el concurso no queda sometido a la voluntad del locador como sucedía en la ley 11.719, y en caso de ser necesario, el contrato puede continuarse. De otra parte, y con el mismo criterio, si fuere innecesario e inconveniente para el concurso la continuidad del contrato, cabe la posibilidad de su resolución sin necesidad de afrontar ningún tipo de indemnización por el período no cumplido, evitando gastos inútiles al concurso [80]. Como bien puede apreciarse y ha sido expuesto por la jurisprudencia, la sentencia de quiebra provoca, en el régimen vigente, un apartamiento total de las normas de Derecho común, brindando a las partes involucradas la posibilidad de pronunciarse en defensa de sus respectivos intereses [81]. El trámite previsto por el artículo 144, si no ha mediado continuación inmediata de la explotación, puede compendiarse así: (i) Suspensión del contrato de locación inmobiliaria con destino comercial hasta la decisión jurisdiccional; (ii) si el juez no se pronuncia luego de sesenta días desde la publicación de edictos, el locador in bonis puede pedir la resolución; (iii) si dentro de diez días el juez no se expide, se produce la resolución de pleno derecho. Es de inferir que ante la petición del contrayente no fallido siempre habrá decisión jurisdiccional. La casuística ha reflejado la intención del legislador, plasmada en la norma que se analiza (art. 144), en un interesante fallo [82], en el que se decidió reconocer en favor del locador in bonis un crédito con la categoría de gastos del concurso por el importe de las mercedes locativas desde la sentencia de declaración de quiebra hasta la restitución del inmueble objeto del contrato de locación de conformidad con los montos fijados en el contrato. Se señaló que tratándose de un contrato de locación de un inmueble utilizado para la explotación comercial y el fallido es el locatario, rige el artículo 157, inciso 2° de la LCQ, y teniendo en cuenta que sobre el mismo no hubo resolución judicial, se aplica el régimen que prevé el artículo 144 en juego en sus distintos incisos pero principalmente y luego de analizar el tenor de los incisos 1° y 2° de tal norma, se acentúa la importancia de su inciso 5°, que indica que pasados los sesenta días de la publicación de edictos, el tercero in bonis puede requerir el pronunciamiento judicial, en cuyo caso el contrato se resuelve si no se le comunica la continuación. Se concluyó que, habiéndose mantenido el inmueble en posesión de la masa -y en consecuencia su locación- ministerio legis, las mercedes locativas desde la declaración de quiebra y hasta la restitución del inmueble -según precio pactado- corresponden sean consideradas gastos del concurso en los términos del artículo 240 de la LCQ y la suspensión de los efectos del contrato de locación hasta la resolución judicial no afecta la condición contractual respecto del precio convenido [83], el cual debe respetarse. A.2.1) Caso de sublocación: La jurisprudencia no es uniforme en la materia. Un recordado fallo proveniente de la justicia de Córdoba [84], decidió que si la rescisión del contrato no fue requerida por el locador in bonis y el síndico de la quiebra tampoco se pronunció por la continuación del contrato, ello provoca necesariamente su resolución ministerio legis. Si ello es así, se sigue por aplicación del artículo 1606 del Código Civil -que opera en la especie por el actual artículo 159 del LCQ-, que dicha resolución arrastra la sublocación que la fallida tenía con un tercero, puesto que se interpretó que si el contrato de locación rescindido por la quiebra del locatario es de plazo no vencido, deben considerarse también

rescindidas las sublocaciones celebradas por aquél. En algún precedente más reciente, se señaló que si el propietario del inmueble dado en locación a la empresa declarada posteriormente en quiebra, y sublocado por ésta, no hizo uso de los resortes que la ley pone a su disposición en el proceso universal a fin de fulminar el contrato que lo unía a la fallida (arts. 20, 32, 144 y ss., LCQ) corresponde aguardar para hacer efectiva la restitución del bien a la finalización del convenio celebrado entre la sublocataria y la mencionada empresa [85]. No se discutía en el caso el derecho que asistía al locador para recuperar la disponibilidad de los inmuebles que en su hora alquiló a la fallida, pero se juzgó que la omisión incurrida por la locadora en la utilización de los mecanismos que la ley tiene previstos para procurar la resolución del contrato de locación, postergó sus legítimos derechos, los que se subordinaron en el tiempo a la finalización del convenio sobre la explotación de la planta alcanzado entre la sublocataria actual y la sindicatura de la quiebra, para que la restitución pudiera ser efectiva. A.2.2) Resolución del contrato. Restitución del inmueble: Es principio recibido que la quiebra no extingue la obligación de restituir el inmueble al locador al vencimiento del plazo, pues la masa se halla frente al locador como si fuera el locatario fallido, con las mismas obligaciones, deberes y derechos que le asisten por virtud del contrato. Desde esta perspectiva, cuando el contrato queda resuelto, surgen, entre otras, las siguientes consecuencias: a) La entrega del inmueble en las mismas condiciones en las que lo recibió el fallido locatario; b) la circunstancia de que existan mercaderías en el local o se halle el mismo ocupado no obsta a la procedencia de la desocupación porque, como bien ha sido expresado [86], el derecho del locador no queda subordinado a la remoción de esas circunstancias. Y este aspecto del problema no es menor. Afortunadamente la jurisprudencia ha resuelto con solvencia conflictos similares, desestimando exigencias "adicionales" a la hora de proceder al reintegro del bien locado. En un caso [87] se explicó que no estaba en discusión la procedencia de la restitución de los bienes raíces a su propietario, pues éste era aspecto firme. Sin perjuicio de ello, la restitución ordenada con la "carga" de que aquél se constituya en depositario de las mercaderías de la fallida implica menoscabo de su derecho de propiedad, en atención a la evidente indisponibilidad que tal circunstancia le traería aparejada respecto de los referidos inmuebles. En tal sentido, deviene inequitativo cargar a quien posee el referido y reconocido derecho real de dominio sobre los inmuebles cuya restitución se dispuso, con una situación que le es ajena y que, además, aparece como indefinida en el tiempo. Por tanto no se advierte sustento legal para que la restitución de dicha propiedad no sea plena para su propietario.

## **B) Inmueble destinado a vivienda**

El artículo 157 en su inciso 3° regula la hipótesis del fallido locatario que utilice lo locado exclusivamente para su vivienda y la de su familia. Se trata de una situación particular al contemplarse la situación de la vivienda que, por ende, queda excluida de la quiebra, careciendo el locador de acción contra los bienes que integran la masa activa del concurso [88]. La norma es de aplicación a la quiebra de la persona física y se extiende naturalmente a la del socio solidariamente responsable. La ley distingue cuál es la extensión del desapoderamiento (art. 107) y qué bienes están sujetos a este régimen y cuáles excluidos (art. 108), normas que deben correlacionarse con el artículo 125 que establece el principio general del efecto que produce la quiebra sobre las relaciones preexistentes. En este supuesto el contrato es ajeno al concurso, por lo que no influye sobre la relación contractual, que se seguirá rigiendo por el Derecho común (el locatario deberá seguir pagando -si puede- o se verá sometido al desalojo en caso de falta de

pago; no rige el fuero de atracción ni la suspensión del ejercicio de la acción de desalojo, etc.) [89], subsistiendo a ese fin las cláusulas contractuales y legales que determinen los derechos y obligaciones de locador y locatario [90]. La locación de inmuebles para el uso personal del fallido no debe confundirse, en ningún caso, con la actividad de su comercio y la circunstancia de ser declarado en estado de quiebra. Por no ser esta contratación un bien sujeto al desapoderamiento, al no guardar ninguna relación con su comercio era lógico admitir la solución prevista: la ajenidad del contrato a la falencia, sin embargo, tal como ha quedado redactada la norma con la reforma de la ley 24.522, la solución acordada dista de ser pacífica, como se analizará infra. Desde la óptica del Derecho italiano, ante la ausencia de normas expresas, la solución fue controvertida en jurisprudencia, y Provinciali se inclinaba por la doctrina contraria a nuestro Derecho vigente [91]. Los efectos, en cuanto a los alquileres adeudados con anterioridad, son los mismos que se infieren de la regla general: No pueden reclamarse en éste -el concurso- los alquileres adeudados antes o después de la declaración de quiebra. Es decir, que en cuanto a los alquileres anteriores o posteriores a la quiebra, las relaciones entre locador y locatario se mantienen con prescindencia del proceso concursal. Este último aspecto merece una consideración adicional. En vigencia de la ley 19.551 existía una excepción contemplada en el artículo 161, respecto al privilegio especial reconocido en el artículo 265, inciso 6°, a favor del locador, por los arrendamientos vencidos hasta tres períodos anteriores a la apertura del concurso, sobre bienes de propiedad del deudor que existan en el fundo arrendado, incluso la cosecha, con la expresa reiteración que surgía del artículo 161, inciso 3°, en cuanto a que la limitación del conjunto de bienes sobre los que se ejercía el privilegio, lo eran aquellos bienes desapoderados que se hallaren en el bien locado a la fecha de la sentencia. La norma continuaba expresando que lo era por los alquileres devengados hasta entonces, porque se ajustaba a los principios que informan el artículo 3883 del Código Civil, en materia de privilegios, toda vez que se trataba de un contrato de locación ajeno a la falencia. Como ya se adelantó, la ley 24.522 eliminó el pasaje de la norma que establecía la operatividad del privilegio y la necesidad de la verificación del crédito en la quiebra. En consecuencia, el régimen previsto por la ley para regular la quiebra del locatario que usa el inmueble para su vivienda personal o familiar constituye un supuesto al que Alberti denominó un curioso fenómeno de una relación patrimonial marginada de la universalidad objetiva y subjetiva del juicio [92], aseveración que suscribimos, teniendo en cuenta que de tal modo se excepciona el régimen general que informa que la quiebra afecta todas las relaciones jurídicas preexistentes [93]. La norma se ha convertido en una trampa para el locador, clausurando cualquier posibilidad de reclamo concursal por las mercedes locativas adeudadas hasta la fecha de la quiebra y por ello es decididamente incongruente [94]. Se entiende que la interpretación correcta que mejor se adecua al principio de unicidad y universalidad falencial es la que propone que el contratante locador tenga la posibilidad de solicitar la verificación por los alquileres impagos correspondientes a los períodos anteriores al estado de quiebra del locatario fallido. Las mercedes adeudadas ya no gozan de privilegio [95] y al locador sólo le queda la acción contra los garantes y la verificación del crédito como quirografario. Para entender en su justa dimensión la hipótesis contemplada por la norma que se examina, resulta de utilidad compulsar la opinión de Rivera [96], para quien la solución legal contenida en el artículo 157, inciso 3° de la ley concursal es poco ortodoxa debido a que: (i) Supone la autorización al fallido para seguir pagando el precio de la locación devengado con posterioridad a la quiebra; (ii) el locador podrá demandar el desalojo si el locatario fallido no paga el canon locativo; (iii) si hubiere deudas anteriores a la quiebra el acreedor no puede participar del concurso, por lo que

no puede verificar su crédito. Esta última solución es poco razonable ya que el locador no tiene cómo hacer efectivo su crédito pues los bienes del fallido han sido materia del desapoderamiento, de donde la única solución que le cabe es reclamar el desalojo pero no puede perseguir el cobro de su crédito al menos mientras dure el desapoderamiento.

### **C) Locación mixta [97]**

Sin dudas se trata de un supuesto más complejo [98]. El último inciso del artículo 157 fija las pautas y el procedimiento para resolver los efectos que produce la quiebra frente a locaciones inmobiliarias que tuvieren un destino mixto. Tres son las situaciones que se presentan: (i) Si el quebrado es locatario y utiliza lo locado para explotación comercial y vivienda al mismo tiempo, se debe decidir atendiendo a las demás circunstancias fijadas en el contrato, especialmente lo pactado con el locador, el destino principal del inmueble y de la locación y la divisibilidad material del bien sin necesidad de reformas que no sean de detalle (art. 157, inc. 4°, párr. 1°). Se sigue así el criterio que ha predominado entre quienes estudiaron el problema de las locaciones con destino mixto, habiéndose orientado en su mayor parte hacia la divisibilidad [99]. (ii) En caso de duda se debe estar por la indivisibilidad del contrato y se aplica lo dispuesto en el inciso 2°. El principio general, que surge del Código Civil, es la indivisibilidad del contrato de locación, y ante situaciones excepcionales se admitió la división atendiendo a su destino mixto; de donde es lógico que la Ley de Concursos, frente a la duda, mantenga la regla y remita para su solución a las normas generales. En cualquier caso, las pautas interpretativas importan también valoraciones que conforme a las probanzas aportadas y al uso de las amplias atribuciones que ostenta el juez concursal (como medidas para mejor proveer; inspecciones oculares, etc.) constituyen resorte discrecional del magistrado [100]. (iii) Si se decide la divisibilidad del contrato, se fija la suma que por alquiler corresponde aportar en lo sucesivo al fallido por la parte destinada a vivienda, que queda sujeta a lo dispuesto en el inciso 3° (art. 157, inc. 4°, párr. final). No cabe duda alguna de que el propósito que orientó a los legisladores, al incluir este último inciso 4°, queda de manifiesto en el análisis de su último párrafo: no dejar desamparado al locatario en la parte que le corresponde a su vivienda y la de su familia, para lo cual, luego de fijar el alquiler correspondiente, se rige por la norma ya examinada del inciso 3°. (iv) Casuística: La jurisprudencia ha tenido ocasión de pronunciarse sobre la temática de la locación mixta, interpretándose al respecto que en el supuesto de quiebra del locatario que alquila un inmueble con destino mixto, es decir, como vivienda y explotación comercial, corresponde determinar si el contrato es divisible. En caso afirmativo, serán aplicables las reglas contenidas en los incisos 2° y 3° del artículo 157 de la LCQ a cada parte, con la consecuente determinación del canon proporcional. Por el contrario, si no hay divisibilidad posible, corresponderá al juez determinar cuál es el destino que prevalece y aplicar en consecuencia las reglas de los citados incisos. Cuando el bien arrendado se destina para explotación comercial, la quiebra del locatario ejerce fuero de atracción sobre el correspondiente juicio de desalojo. Los juicios de desalojo incoados contra el ahora fallido quedan excluidos del fuero de atracción cuando carecen de contenido patrimonial, esto es, cuando el destino de la locación está referido a la vivienda del fallido y su familia. Pero cuando el arriendo tiene como destino una explotación comercial, el proceso por desalojo queda alcanzado por el fuero de atracción que ejerce la quiebra. La declaración de quiebra del locatario de un inmueble locado con destino a vivienda no influye, en principio, en el desenvolvimiento de la relación contractual, la cual continuará rigiéndose por el Derecho común. Por ende, el juicio de desalojo promovido contra el locatario fallido que no cumple con la

prestación a su cargo no es susceptible de ser alcanzado por el fuero de atracción en la quiebra [101].

- [1] RAMÍREZ, José A., Derecho Concursal español. La quiebra, Bosch, Barcelona, 1959, t. II, p. 509; DE SEMO, G., Degli effetti del fallimento sui rapporti giuridici preesistenti, Padova, Italia, 1968, p. 381; NAVARRINE, Umberto, La quiebra, trad. de Hernández Borondo, Reus, Madrid, 1943, p. 195, N° 2217; BONELLI, Commentario al Codice di Commercio, Vallardi, Milano, 1923, vol. I, p. 482, N° 272; PIPIA, Umberto, Del fallimento, del concordato preventivo e dei piccoli fallimenti, Utet, Torino, 1931, SATTA, Salvatore, Instituciones del Derecho de Quiebra, trad. de Rodolfo Fontanarrosa, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1951, p. 303; PROVINCIALI, Renzo, Tratado de Derecho de Quiebra (notas de Derecho español de Ramírez López), A. H. R., Barcelona, 1958.
- [2] RIVERA, Julio César, Instituciones de Derecho Concursal, 2ª ed. act., Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2003, t. II, p. 198.
- [3] ROITMAN, Horacio, Efectos jurídicos de la quiebra sobre los contratos preexistentes, Lerner, Córdoba, 1973, p. 225, N° 192.
- [4] GARCÍA MARTÍNEZ, Roberto y FERNÁNDEZ MADRID, Juan Carlos, Concursos y quiebras, Contabilidad Moderna, Buenos Aires, 1976, t. II, p. 988.
- [5] GARCÍA MARTÍNEZ y FERNÁNDEZ MADRID, ob. cit., t. II, p. 988.
- [6] Ver <http://www.lerecouvrement.com/rjlj.html>.
- [7] ROITMAN, Horacio, Los efectos de la quiebra sobre las relaciones jurídicas preexistentes, integración publ. en la obra de PAJARDI, Piero, Derecho Concursal, II (Efectos universales y administración de la quiebra), Ábaco, Buenos Aires, 1999, 377.
- [8] La Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos mexicana tenía previsto en su artículo 153 que la quiebra del arrendador no rescindía, salvo pacto en contrario, el contrato de arrendamiento de inmuebles. La quiebra del arrendatario autorizaba al síndico a rescindir el contrato debiendo abonar en su caso una justa indemnización que era fijada por el juez, si las partes no se pusieran de acuerdo sobre ella, oyendo al síndico, a la intervención y al arrendador.
- [9] SALA REIXACHS, Alberto, El convenio en la nueva ley concursal, Bosch, Barcelona, octubre 2003, ps. 9 y ss.
- [10] POZO MARTÍNEZ, José L., La nueva legislación concursal española, en R. D. C. O., N° 207, LexisNexis, junio/julio de 2004, p. 661.
- [11] "Objeto de especial atención ha sido también la regulación de los efectos de la declaración de concurso sobre los contratos, una de las materias más deficientemente tratadas en el anterior Derecho y, por tanto, de mayor originalidad en la nueva ley".
- [12] POZO MARTÍNEZ, La nueva legislación concursal española... cit., p. 661.
- [13] "Los procesos de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán si, antes de la celebración de la vista, el arrendatario paga al actor o pone a su disposición en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio. Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario, por cualquier medio fehaciente, con, al menos, dos meses de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación" (art. 22, ap. 4º, 2º párr., redacción según ley 23/2003 de 10 de julio).
- [14] MALAGARRIGA, Tratado... cit., t. IV, p. 243, N° 24.
- [15] "La declaración de quiebra producirá sobre los contratos de locación los efectos siguientes: 1. Si el quebrado fuere el locatario, tanto la otra parte como el liquidador podrán exigir la rescisión de la locación. El plazo para dar por concluida la locación será el plazo legal; 2. Si el quebrado fuera el locador, la locación continuará produciendo sus efectos legales" (texto del art. 113 según ley 11.719).
- [16] PARRY, ob. cit., p. 401.
- [17] GARCÍA MARTÍNEZ, ob. cit., t. II, p. 391, N° 624.
- [18] Art. 161. "Locación de inmuebles. Respecto del contrato de locación de inmuebles rigen las siguientes normas: "1) Si el fallido es locador, la locación continúa produciendo todos sus efectos

legales. "2) Si es locatario y utiliza lo arrendado para explotación comercial, rigen las normas de los arts. 148 o 185, según el caso. "3) Si es locatario y utiliza lo locado exclusivamente para su vivienda y la de su familia, el contrato es ajeno al concurso. No pueden reclamarse en éste los alquileres adeudados antes o después de la quiebra, sin perjuicio de la aplicación del privilegio dispuesto por el art. 265, inc. 6°, sobre los bienes desapoderados que se hallaren en el bien locado a la fecha de la sentencia y por los alquileres devengados hasta entonces. A este único fin el locador puede solicitar verificación en el concurso. "4) Si el quebrado es locatario y utiliza lo locado para explotación comercial y vivienda al mismo tiempo, se debe decidir atendiendo a las demás circunstancias del contrato, especialmente lo pactado con el locador, el destino principal del inmueble y de la locación y la divisibilidad material del bien sin necesidad de reformas que no sean de detalle. "En caso de duda se debe estar por la indivisibilidad del contrato y se aplica lo dispuesto en el inc. 2°. "Si se decide la divisibilidad del contrato, se fija la suma que por alquiler corresponde aportar en lo sucesivo al fallido por la parte destinada a vivienda, que queda sujeta a lo dispuesto en el inc. 3°".

- [19] ARGERI, Saúl A., *La quiebra y demás procesos concursales*, 2ª ed., Platense, La Plata, 1980, t. 2, p. 408.
- [20] BONFANTI, Mario A. y GARRONE, José A., *Concursos y quiebras*, 5ª ed. act., Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1997, p. 475.
- [21] ALBERTI, Edgardo M., *La locación en el sistema concursal de la ley 19.551*, en R. D. C. O. 1973-567; FARINA, Juan M., *Quiebra y contrato de locación de cosa*, en Zeus 13-D-19; GAGLIARDO, Mariano, *Ley 19.551: la declaración de quiebra y su efecto en la locación*, en E. D. 47-851; MOLINA QUIROGA, Eduardo, *Locatario declarado en quiebra. Efectos respecto del principal pagador*, en L. L. 1994-B-618; PEYRANO, Guillermo F., *La quiebra del locador en la locación de inmuebles*, en J. A. 1983-IV-702; SANTIAGO, Alicia Noemí, *Una forma de preservar la "pars conditio creditorum"*, en L. L. 1991-B-175; DASSO, Ariel G., *El contrato de locación frente al concurso preventivo y la quiebra*, en GÓMEZ LEO, Osvaldo (dir.), *Derecho Concursal*, Universidad Austral/Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2002, p. 139.
- [22] *El contrato de garaje, por ejemplo, queda excluido del art. 157, LCQ* (JUNYENT BAS, Francisco y MOLINA SANDOVAL, Carlos, *Ley de Concursos y Quiebras*, t. II, LexisNexis-Depalma, Buenos Aires, 2003, p. 268).
- [23] Se trata de un contrato en función del cual el dador entrega la tenencia de un bien cierto y determinado para su uso y goce, contra el pago de un canon y le confiere al tomador una opción de compra. Antes de la sanción de la ley 24.522, no existía regulación alguna de esta moderna forma de contratación comercial. Se trataba sin dudas de un contrato atípico pero con tipicidad social, ya que en la realidad operaba con bastante asiduidad, aplicándosele las reglas de la locación o de la compraventa, según fuere el caso concreto. Respecto de la vinculación con la quiebra y sus efectos, se sostuvo que como el contrato de leasing no estaba reglado expresamente en nuestro sistema concursal, resultaba entonces de aplicación el artículo 159, LCQ, en cuanto contempla las relaciones patrimoniales no reguladas expresamente, por lo que el juez del proceso concursal debía decidir aplicando las normas que sean análogas. A partir de la vigencia de la ley 25.248, el leasing inmobiliario adquiere tipicidad normativa y una regulación autónoma dentro del marco de una legislación que primero fue destinada a favorecer la promoción de la vivienda (ley 24.441). La Ley de Leasing 25.248 establece en su art. 11 el régimen aplicable para los contratos frente al concurso o la quiebra de alguna de las partes. El texto de la norma establece que son oponibles a los acreedores de las partes los efectos del contrato debidamente inscripto. Los acreedores del tomador pueden subrogarse en los derechos de éste para ejercer la opción de compra. En caso de concurso o quiebra del dador, el contrato continúa por el plazo convenido, pudiendo el tomador ejercer la opción de compra en el tiempo previsto. En caso de quiebra del tomador, dentro de los sesenta días de decretada, el síndico puede optar entre continuar el contrato en las condiciones pactadas o resolverlo. En el concurso preventivo, el deudor puede optar por continuar el contrato o resolverlo, en los plazos y mediante los trámites previstos en el art. 20 de la ley 24.522. Pasados esos plazos sin que haya ejercido la opción, el contrato se considera resuelto de pleno derecho, debiéndose restituir inmediatamente el bien al dador, por el juez del concurso o de la quiebra, a simple petición del dador, con la sola exhibición del contrato inscripto y sin necesidad de trámite o verificación previa. Sin perjuicio de ello el dador puede reclamar en el concurso o en la quiebra el canon devengado hasta la devolución del bien, en el concurso preventivo o hasta la sentencia declarativa de quiebra, y los demás créditos que resulten del contrato. Doctrina vinculada: BONFANTI, Mario A., *Contratos bancarios modernos y quiebra. Factoring y leasing*, en *Derecho Empresario Actual* (Universidad Austral), Homenaje al Dr. Raymundo L. Fernández, Depalma, Buenos Aires, 1996, p.

- 181; GAMES, Luis María y ESPARZA, Gustavo Américo, Aspectos concursales de la nueva Ley de Leasing (25.248), en D. 189-537; GHERSI, Carlos, Reflexiones sobre la nueva ley de quiebras y sus efectos sobre los contratos: Coordinación con la ley 24.441 de financiamiento en materia de leasing, en J. A. 1996-II-765; MAFFÍA, Osvaldo J., Aspectos de la nueva ley de concursos. El régimen del "leasing" y su incidencia en la verificación de créditos, en L. L. 1996-A-1468; Leasing y quiebra del tomador, en GÓMEZ LEO (dir.), Derecho Concursal cit., p. 335; VAISER, Lidia, El leasing: graves derivaciones de un incumplimiento contractual (Comentario breve), en E. D. 176-498; VÍTOLO, Daniel R., Aproximación conceptual al contrato de leasing, en GÓMEZ LEO (dir.), Derecho Concursal cit., p. 539.
- [24] En opinión de Castillo, la quiebra del locatario ocasiona modificaciones fundamentales en el contrato, que autorizan el ejercicio de la acción resolutoria; no ocurriendo lo mismo cuando quiebra el locador, pues los acreedores de éste deben seguir la suerte del contrato, porque las obligaciones que impone no sufren por efecto de la quiebra una modificación fundamental, como en el caso precedente (exposición demotivos del anteproyecto de ley de quiebras) (párrafo citado por GARCÍA MARTÍNEZ y FERNÁNDEZ MADRID, ob. cit., p. 986).
- [25] ROUILLON, Adolfo A. N., Régimen de Concursos y Quiebras. Ley 24.522, 12 ' ed., Astrea, Buenos Aires, 2003, p. 242.
- [26] ARGERI, La quiebra y demás procesos concursales cit., p. 408.
- [27] El contrato de seguro es otro de los casos de excepción a la regla general por razones de política legislativa. El interés de preservar los bienes asegurados interesa a la comunidad y, naturalmente, al concurso. Es ésta la razón por la cual se introduce esta excepción (RIVERA, Julio César; ROITMAN, Horacio y VÍTOLO, Daniel R., Ley de Concursos y Quiebras, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2000, t. II, p. 419, comentario al art. 154, LCQ).
- [28] Es de aplicación a la locación de inmuebles, cuando el locador es el fallido, lo dispuesto por el artículo 157, inciso 1° de la ley 24.522, que establece que la locación, en tal supuesto, continúa produciendo todos sus efectos legales (CCCom. de Trenque Lauquen, 21-9-95, "La Primera Cía. Seguros Generales c/Maggio, Jorge Alberto s/Desalojo").
- [29] LOZA, Eufrazio R., La ley de quiebras, Zavallía, Buenos Aires, 1970, p. 311.
- [30] CASTILLO, ob. cit., t. II, p. 391, N° 585.
- [31] SATTA, Instituciones del Derecho de Quiebra cit., p. 303; GARCÍA MARTÍNEZ y FERNÁNDEZ MADRID, ob. cit., p. 989.
- [32] Si un contrato de locación en el que la fallida era la locadora, se continuó luego de la declaración de quiebra con consentimiento de la sindicatura, y en razón de ello los importes mensuales de los alquileres fueron abonados a la quiebra pues la relación se mantuvo con todos sus efectos legales (conf. la ley 24.522: art. 157, inc. 1°), es decir que la quiebra no afectó los derechos y obligaciones de ambas partes del contrato de locación emergentes de dicho pacto y de las disposiciones del Cód. Civ., arts. 1493 y ss., no pudiendo verse alteradas tampoco las reglas derivadas de la Ley de Locaciones Urbanas 23.091, art. 4°, finalizada la locación corresponde la devolución del depósito dado en garantía, y en tanto dichos fondos fueron dados en garantía del cumplimiento de la locación no puede ser colocada en la posición de una acreedora concurrente, y si el contrato continuó con la quiebra, es ésta quien debe dichos fondos; es un crédito contra el concurso, no contra el deudor fallido, por lo que cabe asimilarlo a la situación prevista por el art. 240, LCQ, de manera que el pago de lo que es debido deberá efectuarse en la medida en que existan fondos, y a través de la distribución que se realice para los acreedores de igual rango, no correspondiendo que concurra por la vía de la ley concursal de la verificación (CNCom., sala E, 31-5-2000, "Medicina Integral Privada SA s/Quiebra s/Inc. de piezas por separado").
- [33] Disidencia del Dr. Guerrero: "toda vez que no existe posibilidad de resolver la procedencia de un crédito y su graduación fuera del marco procesal indicado por el legislador en la ley 24.522: arts. 125 y 200, aun en este caso, para resolver si corresponde la pretendida devolución el peticionante deberá concurrir al proceso verificadorio impuesto por las referidas normas, y es allí donde se determinará la norma aplicable al caso, pues es sin duda una obligación, la de restituir, de causa anterior a la declaración de la falencia" (CNCom., sala E, 31-5-2000, "Medicina Integral Privada SA s/Quiebra s/Inc. de piezas por separado").
- [34] ROITMAN, Efectos jurídicos de la quiebra sobre los contratos preexistentes cit., p. 227, N° 195.
- [35] Legitimación de los síndicos: "A los efectos previstos en esta sección el síndico está legitimado para el ejercicio de los derechos emergentes de las relaciones jurídicas patrimoniales establecidas por el deudor, antes de su quiebra. Son nulos los pactos por los cuales se impida al síndico el

- ejercicio de los derechos patrimoniales de los fallidos..." (texto pertinente del art. 142 de la ley 24.522).
- [36] Cobro de los créditos del fallido: "El síndico debe procurar el cobro de los créditos adeudados al fallido, pudiendo otorgar los recibos pertinentes [...] Para los actos mencionados no necesita autorización especial..." (art. 182 de la ley 24.522).
  - [37] Fondos del concurso. "Las sumas de dinero que se perciban deben ser depositadas a la orden del juez en el banco de depósitos judiciales correspondiente, dentro de los tres días..." (art. 183, LCQ).
  - [38] CNCom., sala C, 23-10-2001, "Barcala, Avelino s/Quiebra s/Inc. por separado", D. J. 2002-1-482.
  - [39] SATTA, ob. cit., p. 304.
  - [40] CNCom., sala B, 24-6-99, "Textil Lugano SA s/Quiebra s/Inc. de alquiler de planta".
  - [41] CNCom., sala D, 9-11-2000, "Roybe SA s/Quiebra".
  - [42] Conf. dict. 80.175, emitido en los autos "Textil Lugano SA s/Quiebra s/Inc. de alquiler de planta", del 16-11-98.
  - [43] CCCom. 3 ' Nom. de Córdoba, 14-6-2000, "Sindicatura c/Fábrica de Envases La Mediterránea SRL s/Acción revocatoria en Gerardo Seel SRL s/Concurso preventivo -hoy quiebra-".
  - [44] RIVERA, Instituciones de Derecho Concursal cit., p. 198.
  - [45] "Enajenada la finca arrendada, por cualquier acto jurídico que sea, la locación subsiste durante el tiempo convenido" (texto del art. 1498, Cód. Civ.).
  - [46] CNCom., sala A, 21-2-2003, "Wester, Guillermo Nicolás s/Quiebra s/Inc. de apelación art. 250 s/Inc. de realización de bienes".
  - [47] CNCom., sala C, 3-4-2002, "Margani, Alejandro s/Quiebra".
  - [48] CNCom., sala B, 19-11-2001, "Confecciones Ricardo SA s/Quiebra s/Inc. de apelación por Héctor Alberto Gutiérrez y Jorge Luis Méndez".
  - [49] Sobre la cuestión referida al pago anticipado de alquileres, resulta de utilidad la consulta de la obra de JUNYENT BAS, Francisco y MOLINA SANDOVAL, Carlos, Sistema de ineficacia concursal, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2002, p. 191.
  - [50] CNCom., sala D, 18-7-2003, "Horigian, Alberto G. s/Quiebra s/Incidente de desafectación y eventual realización de bien inmueble".
  - [51] En idéntico sentido se expresó que: "Resulta improcedente que los ocupantes de un inmueble de la fallida se opongan a la resolución que dispuso su desocupación bajo apercibimiento de ser desalojados por la fuerza pública cuando -como en el caso-, se verifica que la locación que se pretende oponer a la falencia se instrumentó entre la entonces concursada y quienes se oponen, con total desconocimiento de la sindicatura y el juzgado, con lo cual no se cumplió con la previsión establecida por el art. 16, LCQ. Por tanto, mal puede impedir el incidentista el efecto inexorable del art. 17, LCQ en punto a la ineficacia de pleno derecho que, respecto de los acreedores concursales, el acto posee. A más, la falta de fecha cierta del pertinente instrumento obsta a su oponibilidad a terceros (arts. 1034 y 1035 del Cód. Civ.), en la especie, la quiebra" (CNCom., sala B, 19-11-2001, "Confecciones Ricardo SA s/Quiebra s/Inc. de apelación por Héctor Alberto Gutiérrez y Jorge Luis Méndez").
  - [52] CNCom., sala A, 13-9-2001, "Pellicari, Pantaleón s/Quiebra s/Inc. de determinación actual del estado de ocupación".
  - [53] CNCom., sala B, 23-3-95, "Garalde SA s/Quiebra".
  - [54] CNCom., sala D, 16-11-2001, "Lozano, Liliana Aurora s/Quiebra s/Inc. de realización de bienes".
  - [55] CNCom., sala C, 18-7-2001, "Flombaum, Isaac", L. L. 2001-F-840.
  - [56] CNCom., sala D, 21-9-2000, "Daripor SA s/Quiebra".
  - [57] CNCom., sala D, 9-10-2000, "Bauti SA s/Quiebra s/Incidente de concurso especial promovido por Banco de la Nación Argentina".
  - [58] ROITMAN, Efectos jurídicos de la quiebra sobre los contratos preexistentes, cit., p. 227, N° 195.
  - [59] CNCom., sala B, 25-8-70, in re "Malesta, Ángel s/Quiebra", L. L. 145-141, S. 28.186. CCCom. de Rosario, sala II, 25-5-71, in re "Guiñazú, Jorge y otros c/Servifreno SRL", L. L. 141-411, S. 28.191. CNCom., sala C, 12-3-70, "Laboratorios Gloria SRL s/Quiebra", L. L. 140-790 (24.859 S).
  - [60] ARGERI, La quiebra y demás procesos concursales cit., p. 408.
  - [61] ALBERTI, La locación en el sistema concursal de la ley 19.551 cit., p. 567; QUINTANA

FERREYRA, Francisco, Concursos, Astrea, Buenos Aires, 1986, t. II, p. 589.

- [62] Sobre el fracaso del instituto en el régimen anterior y la reforma introducida por la nueva ley 24.522, convirtiendo al supuesto de continuación de la explotación de la empresa en un supuesto de excepción, cfr. el trabajo de RIVERA, Julio César, Fines y principios estructurales de la nueva ley de concursos, en Revista de Derecho Privado y Comunitario, N° 10, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, ps. 14 y ss. Además ver Mensaje de Elevación al Poder Ejecutivo, cit. por ROUILLON, Adolfo, Régimen de Concursos y Quiebras. Ley 24.522 Astrea, Buenos Aires, 1995, p. 341.
- [63] GRISPO, Jorge Daniel, Algunas consideraciones en torno a la continuación inmediata de la explotación de la empresa en quiebra en la ley 24.522, en E. D. del 18-12-2000. También RUIZ, Sergio y DI TULLIO, José, El tercero adquirente de la empresa fallida: Efectos laborales y concursales, en J. A. 1999-II-782.
- [64] Desde este enfoque, la idea protagonista era permitir la continuación de la explotación como una administración provisoria de los bienes del deudor, ya decretada su quiebra, en orden a lograr una venta más provechosa y, al mismo tiempo, impedir un daño en el patrimonio proveniente del cese de la actividad (cfr. KLEIDERMA-CHER, Arnoldo, La nueva continuación de la explotación de la empresa. Emergencia crediticia y reformas al régimen concursal argentino, Ad-Hoc, Buenos Aires, 2002, p. 131).
- [65] GARCÍA MARTÍNEZ y FERNÁNDEZ MADRID, ob. cit., t. II, p. 989.
- [66] Art. 144. Prestaciones recíprocas pendientes: reglas. El supuesto previsto por el inciso 3°, del artículo anterior queda sometido a las siguientes reglas: 1) Dentro de los veinte (20) días corridos de la publicación de edictos en su domicilio o en sede del juzgado si aquéllos no corresponden, el tercero contratante debe presentarse haciendo saber la existencia del contrato pendiente y su intención de continuarlo o resolverlo. En igual término, cualquier acreedor o interesado puede hacer conocer la existencia del contrato y, en su caso, su opinión sobre la conveniencia de su continuación o resolución. 2) Al presentar el informe del artículo 190, el síndico enuncia los contratos con prestaciones recíprocas pendientes y su opinión sobre su continuación o resolución. 3) El juez decide, al resolver acerca de la continuación de la explotación, sobre la resolución o continuación de los contratos. En los casos de los artículos 147, 153 y 154 se aplica lo normado por ellos. 4) Si no ha mediado continuación inmediata de la explotación, el contrato queda suspendido en sus efectos hasta la decisión judicial. 5) Pasados sesenta (60) días desde la publicación de edictos sin haberse dictado pronunciamiento, el tercero puede requerirlo, en dicho caso el contrato queda resuelto si no se le comunica su continuación por medio fehaciente dentro de los diez (10) días siguientes al pedido. 6) En casos excepcionales, cuando las circunstancias del caso exijan mayor premura, el juez puede pronunciarse sobre la continuación o la resolución de los contratos antes de las oportunidades fijadas en los incisos precedentes, previa vista al síndico y al tercero contratante, fijando a tal fin los plazos que estime pertinentes. 7) La decisión de continuación: a) Puede disponer la constitución de garantías para el tercero, si éste lo hubiere pedido o se hubiere opuesto a la continuación, en la medida que no estime suficiente la preferencia establecida por el artículo 240. b) Es apelable únicamente por el tercero, cuando se hubiere opuesto a la continuación; quien también puede optar por recurrir ante el mismo juez, demostrando sumariamente que la continuación le causa perjuicio, por no ser suficiente para cubrirlo la garantía acordada en su caso. La nueva decisión del juez es apelable al solo efecto devolutivo por el tercero.
- [67] Art. 193. Contratos de locación. "En los casos de continuación de la empresa y en los que el síndico exprese dentro de los treinta (30) días de la quiebra la conveniencia de la realización en bloque de los bienes, se mantienen los contratos de locación en las condiciones preexistentes y el concurso responde directamente por los arrendamientos y demás consecuencias futuras. Son nulos los pactos que establezcan la resolución del contrato por la declaración de quiebra".
- [68] Art. 194. Cuestiones sobre locación. "Las cuestiones que respecto de la locación promueva el locador, no impiden el curso de la explotación de la empresa del fallido o la enajenación prevista por el artículo 205, debiéndose considerar esas circunstancias en las bases pertinentes".
- [69] ROUILLON, Régimen de Concursos y Quiebras. Ley 24.522 cit., 12ª ed., p. 282, comentario al art. 193.
- [70] DASSO, Ariel A., El concurso preventivo y la quiebra, Ad-Hoc, Buenos Aires, 2000, t. II, p. 829.
- [71] La norma se refiere a los contratos de locación en forma genérica, sin distinguir su objeto, es decir que comprende tanto los alquileres de bienes muebles e inmuebles.
- [72] La ley ha tenido en cuenta por encima de los intereses del locador, los principios de continuación de la empresa y de venta de la misma en bloque (GARCÍA MARTÍNEZ y FERNÁNDEZ MADRID,

ob. cit., p. 987).

- [73] "Cuando un contrato concluido por el fallido cuando estaba in bonis sigue surtiendo efectos normales y quedan prestaciones adeudadas por el deudor, en cuyo caso la 'quiebra' toma a su cargo esas obligaciones, o prosiguen las operaciones en el supuesto de continuación de la empresa, siempre bajo la gestión del síndico, ello no significa que 'quiebra' sea una sucesora del fallido sino la administración organizada de su patrimonio ejercida por el síndico bajo la dirección y el control del juez, con lo que se suple la incapacidad de derecho en que ha caído el deudor desapoderado. El negocio o el contrato, en tales casos, que se celebró y comenzó a ejecutar, va a continuar siendo ejecutado o cumplido por el órgano de la quiebra que es el síndico, y esa continuidad en el tiempo y en el cumplimiento hacen de ese negocio una indisoluble unidad que se proyecta sin interrupciones y el contratante no fallido enfrenta al patrimonio de la quiebra en las mismas condiciones y responsabilidades estipuladas en el contrato. Hay allí la continuación del contrato con el concurso" (CCCom. de Bahía Blanca, sala I, 17-3-83, J. A. 1984-II-234).
- [74] DASSO, El concurso preventivo y la quiebra cit., p. 829.
- [75] "Si se decide la venta en bloque, y se mantiene el contrato de locación, deberá hacerse constar en el pliego de condiciones, y en los edictos, las condiciones de la locación y las cuestiones promovidas por el locador respecto del contrato" (GARCÍAMARTÍNEZ y FERNÁNDEZ MADRID, ob. cit., p. 990).
- [76] RIVERA, ROITMAN y VÍTOLO, Ley de Concursos y Quiebras cit., t. III, p. 78.
- [77] CNCom., sala D, 11-12-2000, "De Andrés Varela, Gerardo c/Rentautos SA s/Ordinario".
- [78] ROUILLON, Régimen de Concursos y Quiebras. Ley 24.522 cit., 12 ' ed., p. 242.
- [79] Resulta improcedente denegar un pedido de restitución de cuatro canchas de tenis con fundamento en la pendencia de un juicio de desalojo, si -como en el caso- se verifica que la legitimación del pretensor está suficientemente justificada, por cuanto está admitida su calidad de locador de esos bienes, lo cual resulta del propio reconocimiento efectuado por el fallido. Por tanto, en tales condiciones, y aun cuando la sentencia que ordenó el desalojo no se encuentre firme, procede declarar la resolución del contrato de locación y la restitución de los bienes al locador en virtud de lo dispuesto por los arts. 157, inc. 2° y 144, LCQ (CNCom., sala B, 27-2-98, "Parma, Félix s/Quiebra").
- [80] Cfr. Ramón S. Castillo; refiriéndose a la ley anterior dijo: "En esta forma (la rescisión) nuestra ley trata de evitar las consecuencias perjudiciales para la masa ocasionadas por la continuación del contrato, y permite al locador recuperar los locales ocupados por el comercio del fallido, cuando la quiebra -que es un accidente en la vida del comercio- impide el cumplimiento del contrato como las partes entendieron que debía cumplirse" (ob. cit., t. I, p. 390, N° 584).
- [81] CCCom. 2 ' Nom. de Córdoba, 21-5-2002, "Cuerpo para la tramitación del recurso de apelación interpuesta por Las Lomas SA en autos: Vértice Musical SA s/Concurso preventivo (hoy quiebra)", Zeus Córdoba, año I, t. 1, p. 157.
- [82] Ídem nota anterior.
- [83] "Así las cosas para resolver si el precio del alquiler por el tiempo transcurrido entre la declaración de quiebra y que recayere pronunciamiento jurisdiccional debe ser el contractualmente pactado o debe fijarse prudencialmente por el magistrado, cabe resaltar en primer lugar la ausencia de norma legal expresa que brinde solución. Frente a ello, cuadra analizar las conductas asumidas por las partes involucradas a los fines de arribar a una solución justa y equitativa. Si bien es cierto que el tercero in bonis no hizo saber su intención de continuarlo en el término de veinte días, no lo es menos que la sindicatura tampoco al presentar su informe del art. 190, LCQ vertió su opinión clara y concluyente al respecto, sino que, por el contrario se expidió contradictoriamente al respecto. Nótese que el funcionario por un lado se expidió en el sentido de que los contratos de locación 'deberán ser resueltos' (art. 144, inc. 2°, ley 24.522), pero por otro lado propició que se trasladaran los bienes de la fallida al local de Sagrada Familia lo que importó una voluntad de continuación 'de hecho' del contrato sin poner siquiera a consideración del juez y del tercero la posibilidad de reconsiderar el valor de las mercedes locativas contractualmente pactadas por considerarlas abultadas o perjudiciales a los intereses de la masa. Frente a tal actitud del funcionario, quien debe velar por los intereses de la masa, no puedo sino coincidir con la conclusión a la que arriba el Sr. Fiscal de Cámara, en el sentido de que no puede pretenderse que la locadora in bonis deba tolerar la ocupación de hecho por el prolongado tiempo transcurrido hasta el pronunciamiento jurisdiccional sometiéndose a la rediscusión del precio de alquiler a la que tiene derecho de conformidad a los intereses y utilidad de la masa, ya que ello importaría un enriquecimiento sin causa a favor de esta

última. Si el funcionario hubiera ponderado como excesiva la merced locativa pactada debió ponerlo en consideración del tribunal y someterlo a consideración del tercero, so pena de que su omisión, sea interpretada como aquiescencia con la asunción por la falencia del precio contractualmente pactado. Admitir lo contrario importaría aceptar, a contrapelo del régimen legal de protección de todas las partes involucradas, que el tercero deba tolerar una ocupación de hecho que importe una verdadera continuación del contrato, pero no en las condiciones pactadas sino por el precio que resulte favorable a la quiebra, lo que constituiría un evidente abuso que no puede cohonestarse" (De los fundamentos esgrimidos por el tribunal cordobés al resolver el conflicto suscitado en la causa "Las Lomas SA").

- [84] CCom. 2 ' Nom. de Córdoba, 24-4-84, "El Emporio de la Carne SRL", L. L. C. 1984-1150, párrafo reproducido en la obra de QUINTANA FERREYRA, Concursos cit., p. 590.
- [85] CCCGar.Pen. de Pergamino, 30-3-2000, "Nuevo Central Argentino SA en Lastra y Marcantonio SCA s/Quiebra", L. L. Buenos Aires 2001-129.
- [86] ARGERI, La quiebra y demás procesos concursales cit., p. 410.
- [87] CNCom., sala B, 2-3-2001, "Frimin SA".
- [88] ARGERI, La quiebra y demás procesos concursales cit., p. 409.
- [89] ROUILLON, Régimen de Concursos y Quiebras. Ley 24.522 cit., 12 ' ed., p. 242.
- [90] QUINTANA FERREYRA, Concursos cit., p. 591.
- [91] PROVINCIALI, ob. cit., t. II, p. 377, N° 274.
- [92] ALBERTI, La locación en el sistema... cit., p. 571.
- [93] JUNYENT BAS y MOLINA SANDOVAL, Ley de Concursos y Quiebras comentada cit., p. 271.
- [94] En opinión de Junyent Bas y Molina Sandoval, se trata de una injusticia palmaria, pues excluye al locador no fallido de la posibilidad de cobrarse de todo el activo quirografario del fallido (en su división a prorrata) (ob. cit., p. 272).
- [95] Con la intención de reducir el número de privilegios, la ley 24.522 eliminó del ordenamiento concursal el privilegio especial previsto en su momento por el art. 265, inc. 6° s/Ley 19.551. El texto derogado establecía: Tienen privilegio especial sobre el producido de los bienes que en cada caso se indica: "...6) los arrendamientos vencidos, hasta los tres períodos anteriores a la apertura del concurso, sobre bienes de propiedad del deudor que existan en el fundo arrendado, incluso la cosecha. El privilegio se extiende a los daños causados en el inmueble, reparaciones que sean por cuenta del locatario y todo lo que se refiere al cumplimiento del contrato".
- [96] RIVERA, Instituciones... cit., t. II, p. 199.
- [97] ROCCA, I. y GRIFFI, O., Locación mixta. Divisibilidad, Grial, Buenos Aires, 1968, p. 14, N° 2. SUÁREZ, R. H., Nuevo régimen de locaciones urbanas, Orbir, Rosario, 1971, p. 43. PRAT, A. M. y ZAGO, J. A., El nuevo régimen de alquileres, Astrea, Buenos Aires, 1969, ps. 149, 278.
- [98] BONFANTI y GARRONE, Concursos y quiebras cit., p. 475.
- [99] Rocca y Griffi: "Carecen de validez los argumentos que, amparados en la supuesta indivisibilidad de la locación como contrato, se opongan a la división de las prestaciones contenidas en una misma convención, puesto que esto último, no significa el desgajamiento de situaciones jurídicas de distinta naturaleza, sino la separación de los distintos tipos de goce, siempre dentro de un mismo contrato" (ob. cit., p. 99, N° 22).
- [100] ARGERI, La quiebra y demás procesos concursales cit., p. 410.
- [101] CApel. de Concepción del Uruguay, Sala Civ. y Com., 2-12-96, "Burgos de Moscatelli, Fidelia A. y otros c/La Avícola de Caseros SAIC", Zeus del 23-12-97, N° 5830, p. 7; L. L. 1998-E-804.