UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PAMPA

FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y JURIDICAS

SEMINARIO SOBRE APORTACIONES TEÓRICAS RECIENTES

TÍTULO: CONTRATOS DE LOCACIÓN DE INMUEBLES EN LOS CONCURSOS Y QUIEBRAS

Apellido y Nombre: González, Lucas Gabriel (legajo 13.956)

Liquez Rodecker, Daiana (legajo 11.561)

Odasso, Victoria (legajo 15.210)

Asignatura sobre la que realiza el trabajo: Derecho Comercial II

Encargado del curso Prof.: Casadio Martinez, Claudio

Lugar: Santa Rosa

Año que se realiza el trabajo: 2020

SUMARIO

Derecho al acceso a la vivienda – Fin social de la propiedad- Patrimonio como garantía común de los acreedores- Contrato de locación de inmuebles- Proceso de quiebra- Código Civil y Comercial y Ley de Concursos y Quiebra-

Realizaremos una exposición sobre una cuestión que ha ido variando en doctrina y en jurisprudencia desde hace algunos años, la cual sigue evolucionando a través de la legislación.

Esta evolución, que se dio dentro del derecho privado, puede verse tanto en la modificación que ha sufrido la Ley de Concursos y Quiebras a lo largo del tiempo como en la reforma del Código Civil y Comercial de la Nación.

Palabras clave: VIVIENDA. LOCACIÓN. CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL. LEY DE CONCURSOS Y QUIEBRA.

ÍNDICE

1.-INTRODUCCIÓN 4

2.-DERECHO A LA VIVIENDA Y LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD 5

3.-EL PATRIMONIO DEL DEUDOR COMO GARANTÍA COMÚN DE LOS ACREEDORES. ARTÍCULOS DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL. 13

3.1- Principio general de afectación de bienes al pago de las deudas. 14

3.1.1.-Facultad de ejecución de deudas. Sus límites. 15

4.- LOCACIÓN, DEFINICIÓN - REAL ACADEMIA ESPAÑOLA- 19

4.1.- Locación de inmuebles en el Código Civil y Comercial artículo 1187 19

4.1.1.- Artículo 1194 Cód. C y C "Destino de la cosa locada" 20

4.1.2.- Artículo 1219 Cód. C y C "Resolución imputable al locatario" 21

4.1.3.- Artículo 1222 Cód. C y C "Efectos de la extinción" 22

4.2.- Locación de inmuebles en la Ley Concursos y Quiebras (ley 24522) 24

4.2.1.- Quiebra del locador 24

4.2.1.1 Fundamento 26

4.2.2.- Quiebra del locatario con destino a explotación comercial 34

4.2.3.- Quiebra del locatario con destino a vivienda 41

4.2.4.- Quiebra del locatario en locación mixta 44

5.- CONCLUSIÓN 48

BIBLIOGRAFÍA 49

1.- INTRODUCCIÓN

El contrato de locación de inmuebles es un instituto regulado en el Código Civil y Comercial y en la Ley de Concursos y Quiebras. Qué sucede con este instituto cuando se está atravesando un proceso concursal o quiebra, cuales son los efectos del concurso y de la quiebra sobre la locación de inmuebles, son cuestiones que han sido regulados en la legislación por su trascendencia económica y social, es por eso que la legislación concursal argentina le dispensa a este contrato una regulación específica en el régimen efectual. Es un caso particular en el que el legislador se aparta de las previsiones de carácter general, 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 y Comercial. 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). En este sentido, expondremos la interpretación que merece cada normativa.

2.- DERECHO A LA VIVIENDA Y LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD

El valor de la vivienda para el ser humano no es sólo patrimonial, sino también, y por sobre todas las cosas, extrapatrimonial. En el plano material le da amparo a su integridad física (protección contra peligros de la naturaleza y del exterior); jurídicamente es el espacio que garantiza que los derechos de la personalidad se efectivicen, ya que es el centro de la esfera de la intimidad: "el santuario de su vida privada".[1]

Esta importancia extrapatrimonial, se ve efectivizada en numerosas legislaciones; entre ellas el art. 14 bis de la Constitución Nacional, incluido en la reforma constitucional del año 1957, el cual en su parte final expresa: "… El Estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter de integral e irrenunciable. En especial la ley establecerá:…la protección integral de la familia; la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna.[2]

Posteriormente, con la reforma constitucional del año 1994 se introduce a la Constitución Nacional el art. 72 inc. 22; en virtud del cual los tratados internacionales de derechos humanos adquieren jerarquía constitucional, incorporándose así al derecho interno argentino[3]:

- la Declaración Universal de Derechos Humanos (París 10/12/1948), en el artículo 25.1 señala que: "toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en

[1] KEMELMAJER DE CARLUCCI, AÍDA; Protección jurídica de la vivienda familiar, Hammurabi, Buenos Aires, 1995, pág. 29; en LORENZETTI, RICARDO LUIS; Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 1° ed. año 2.014. T. I, pág. 811.

[2] LORENZETTI, RICARDO LUIS; Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. 1° ed. año 2014, Santa Fe, editorial Rubinzal Culzoni, año 2.1014 T. I, pág. 812.

[3] LORENZETTI, RICARDO LUIS; Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. 1° ed. año 2014, Santa Fe, editorial Rubinzal Culzoni, año 2.1014 T. I, pág. 812.

especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios (…).”[4];

- la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre (Bogotá 1948) en el artículo XI establece: “Toda persona tiene derecho a que su salud sea preservada por medidas sanitarias y sociales, relativas a la alimentación, el vestido, la vivienda y la asistencia médica, correspondientes al nivel que permitan los recursos públicos y los de la comunidad”[5];
- el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, el cual establece en su artículo 11.1: “Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia.[6]Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento”;
- la Convención Americana sobre Derechos Humanos,(Pacto de San José de Costa Rica, 1969, aprobada por ley 23.313) que en el artículo 26 introduce: “Los Estados Partes se comprometen a adoptar providencias, tanto a nivel interno como mediante la cooperación internacional, especialmente económica y técnica, para lograr progresivamente la plena efectividad de los derechos que se derivan de las normas económicas, sociales y sobre educación, ciencia y cultura, contenidas en la Carta de la Organización de los Estados Americanos, reformada por el Protocolo de Buenos Aires (…)”.[7]

---

[4] RIVERA, JULIO CÉSAR; Derecho Concursal. 2° ed. año 2014, Buenos Aires, editorial La Ley, año 2.014. T. III, pág. 196.
[5] https://www.trust.org/contentAsset/raw-data/d54c4446-8a0c-4000-b30e-3672a1f52dd0/file, Derecho a una vivienda digna en Latinoamérica, pág. 10.
[6] RIVERA, JULIO CÉSAR; Derecho Concursal. 2° ed. año 2014, Buenos Aires, editorial La Ley, año 2.014. T. III, pág. 196.
[7] https://www.trust.org/contentAsset/raw-data/d54c4446-8a0c-4000-b30e-3672a1f52dd0/file, Derecho a una vivienda digna en Latinoamérica, pág. 10.

- la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial, (Nueva York, 13/7/1967, ratificada por ley 17.722) en su artículo 5 establece que "(…) los Estados partes se comprometen a prohibir y eliminar la discriminación racial en todas sus formas y a garantizar el derecho de toda persona a la igualdad ante la ley, sin distinción de raza, color u origen nacional o étnico, particularmente en el goce de los derechos siguientes: e) los derechos económicos, sociales y culturales, en particular: iii) el derecho a la vivienda";[8]

- la Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra la Mujer, que expresa en su artículo 14: "2. Los Estados partes adoptarán todas las medidas apropiadas para eliminar la discriminación contra la mujer en las zonas rurales a fin de asegurar la igualdad entre hombres y mujeres, su participación en el desarrollo rural y en sus beneficios, y en particular le asegurarán el derecho a: h) Gozar de condiciones de vida adecuadas, particularmente en las esferas de la vivienda, los servicios sanitarios, la electricidad y el abastecimiento de agua, de transporte y las comunicaciones";[9]
- la Convención sobre los Derechos del Niño expresa en su artículo 27 que: "2) Los Estados Partes, de acuerdo con las condiciones nacionales y con arreglo a sus medios, adoptarán medidas apropiadas para ayudar a

[8] https://www.trust.org/contentAsset/raw-data/d54c4446-8a0c-4000-b30e-3672a1f52dd0/file, Derecho a una vivienda digna en Latinoamérica, pág. 10.
[9] https://www.trust.org/contentAsset/raw-data/d54c4446-8a0c-4000-b30e-3672a1f52dd0/file, Derecho a una vivienda digna en Latinoamérica, pág. 11.

los padres y a otras personas responsables por el niño a dar efectividad a este derecho (el de todo niño a un nivel de vida adecuado para su desarrollo físico, mental, espiritual, moral y social) y, en caso necesario, proporcionarán asistencia material y programas de apoyo, particularmente con respecto a la nutrición, el vestuario y la vivienda." [10]

- la Convención sobre el Estatuto de los Refugiados; artículo 21, establece que: "En materia de vivienda y en la medida en que esté regida por leyes y reglamentos o sujeta a la fiscalización de las autoridades oficiales, los Estados Contratantes concederán a los refugiados que se encuentren legalmente en sus territorios el trato más favorable posible y en ningún caso menos favorable que el concedido generalmente en las mismas circunstancias a los extranjeros"; [11] y
- la Convención Internacional sobre la Protección de los Derechos de todos los Trabajadores Migratorios y de sus Familiares que en su artículo 43 establece: "1. Los trabajadores migratorios gozarán de igualdad de trato respecto de los nacionales del Estado de empleo en relación con: d) El acceso a la vivienda, con inclusión

[10] https://www.trust.org/contentAsset/raw-data/d54c4446-8a0c-4000-b30e-3672a1f52dd0/file, Derecho a una vivienda digna en Latinoamérica, pág. 11.
[11] https://www.trust.org/contentAsset/raw-data/d54c4446-8a0c-4000-b30e-3672a1f52dd0/file, Derecho a una vivienda digna en Latinoamérica, pág. 11.

de los planes sociales de vivienda, y la protección contra la explotación en materia de alquileres".[12]

Con anterioridad a la incorporación del derecho supranacional antes mencionado; la Corte Suprema de Justicia de la Nación había desarrollado, partiendo de la aplicación de la legislación de emergencia en lo económico y social, una jurisprudencia en torno al concepto de función social de la propiedad.

El punto de inflexión se produce en el año 1922, cuando la Corte se pronunció en autos "Agustín Ercolano v. Julieta Lanteri de Renshaw" (Fallo 136:170)[13]. En el mismo, la parte actora inicia demanda por consignación de alquileres, con fundamento en la ley 11.157, la cual congelaba los precios de los alquileres; la misma prohibía cobrar durante dos años un precio de locación mayor al que se pagaba por el alquiler de casas, piezas y departamento.

La finalidad de la ley era paliar los efectos de la crisis habitacional (escasa cantidad de viviendas en relación al aumento de la población), lo que produjo el encarecimiento especulativo del precio de los alquileres.[14]

La demandada tachó de inconstitucional la ley citada, al verse considerar a la ley incompatible con los arts. 14,17 y 28 de la Constitución Nacional. Rechazada dichas impugnaciones en las instancias ordinarias, se interpuso recurso extraordinario.[15]

La Corte confirmó la sentencia apelada, con base en los siguientes fundamentos:

---

[12] https://www.trust.org/contentAsset/raw-data/d54c4446-8a0c-4000-b30e-3672a1f52dd0/file, Derecho a una vivienda digna en Latinoamérica, pág. 11.
[13] DALLA VIA, ALBERTO; Derecho Constitucional Económico. 2da ed., Editorial Abeledo- Perrot, Buenos Aires, año 2006. Pág. 321.
[14] https://sj.csjn.gov.ar/sj/suplementos.do?method=ver&data=em_econom . Emergencia Económica I: Secretaría de Jurisprudencia, Corte Suprema de Justicia de la Nación. 1ra. Edición, Buenos Aires, año 2009, Pág. 17.
[15] https://sj.csjn.gov.ar/sj/suplementos.do?method=ver&data=em_econom . Emergencia Económica I: Secretaría de Jurisprudencia, Corte Suprema de Justicia de la Nación. 1ra. Edición, Buenos Aires, año 2009, Pág. 17.

- Ni el derecho de usar y disponer de la propiedad, ni ningún otro derecho reconocido por la Constitución, son absolutos; ya que de ser así revestiría una concepción antisocial.

La reglamentación o limitación del ejercicio de los derechos individuales es una necesidad derivada de la convivencia social, ya que dicha reglamentación implica hacerlo compatible con el derecho de los demás dentro de la comunidad. [16]

- En principio, determinar el precio es una facultad que le corresponde al propietario, ya que deriva del derecho de usar y disponer de sus bienes. Sin embargo, existen circunstancias muy especiales en que por la dedicación de la propiedad privada a objetivos de interés público y por las condiciones en la que ella es explotada, justifican y hacen necesaria la intervención del Estado en los precios, en protección de los intereses de la comunidad. [17]
- No es competencia del poder judicial decidir sobre el mérito u oportunidad de la más medidas tomadas por las otros poderes del Estado para paliar la crisis económica. Únicamente le incumbe pronunciarse sobre los poderes del congreso para establecer las restricciones al derecho de usar y disponer de la propiedad, teniendo para ellos en cuanta la naturaleza,

[16] https://sj.csjn.gov.ar/sj/suplementos.do?method=ver&data=em_econom . Emergencia Económica I: Secretaría de Jurisprudencia, Corte Suprema de Justicia de la Nación. 1ra. Edición, Buenos Aires, año 2009, Pág. 18.
[17] https://sj.csjn.gov.ar/sj/suplementos.do?method=ver&data=em_econom . Emergencia Económica I: Secretaría de Jurisprudencia, Corte Suprema de Justicia de la Nación. 1ra. Edición, Buenos Aires, año 2009, Pág. 18.

causas determinantes y extensión de las medidas restrictivas a adoptar.[18]

- El poder para limitar los derechos del propietario en las circunstancias excepcionales, las cuales justificaron el dictado de la ley 11.157; no hace presumir que dicho poder sea omnímodo a los efectos de reglamentar el precio de los alquileres. Ya que el Legislativo, no tiene la competencia para fijar el precio de manera arbitraria, y que la misma no se corresponda con el valor locativo de la habitación en condiciones normales. Ya que ser así no sería razonable e implicaría confiscatoriedad. [19]

En este fallo, la Corte revierte el criterio de la estricta aplicación de las normas constitucionales al derecho de propiedad y los contratos. Sólo el Dr. Bermejo Antonio voto en disidencia, manteniéndose en la misma línea jurisprudencial que hasta el momento venía imperando al respecto.[20]

La jurisprudencia sentada en el fallo antes mencionado, se acentúo con la crisis del año 1930. Siguiendo con los precedentes sentados por la Corte de los Estados Unidos en "Home Building and Loan Association v. Blaisdell" (1934), "Nebbia v. New York" (1934), "West Coast Hotel v. Parrish" (1937); nuestra Corte Suprema pasó de una interpretación estática de la norma constitucional a una interpretación dinámica, la cual contemplaba la realidad económico-social

[18] https://sj.csjn.gov.ar/sj/suplementos.do?method=ver&data=em_econom . Emergencia Económica I: Secretaría de Jurisprudencia, Corte Suprema de Justicia de la Nación. 1ra. Edición, Buenos Aires, año 2009, Pág. 18.
[19] https://sj.csjn.gov.ar/sj/suplementos.do?method=ver&data=em_econom . Emergencia Económica I: Secretaría de Jurisprudencia, Corte Suprema de Justicia de la Nación. 1ra. Edición, Buenos Aires, año 2009, Pág. 18 y 19.
[20] DALLA VIA, ALBERTO; Derecho Constitucional Económico. 2da ed., Editorial Abeledo- Perrot, Buenos Aires, año 2006. Pág. 321.

imperante. En el fallo "Avico v. De la Pesa" del año 1934 (172:21), es en el que mejor se expresa la tendencia interpretativa antes mencionada.[21]

Este precedente se produjo como resultado de la ley 11.741 del año 1933; la cual prorrogó el pago de los contratos de mutuo con garantía hipotecaria y limitó el pago de las hipotecas, poniéndoles un tope máximo de 6% anual de interés. Esta ley fue dictada como consecuencia de la crisis que afectaba a nuestra economía por la enorme depreciación; la cual era repercusión de la crisis mundial imperante.[22]

La Corte, tomando como base "Home Building and Loan Association v. Blaisdell" para fundamentar lo resuelto en el "Fallo Avico"; convalidó la ley 11.741. Entre los considerandos del fallo, la CSJN, sostuvo que "Ese desastre económico es tan hondo que ha cambiado y ha cambiado tan bruscamente el valor de la propiedad y de todos los productos de la agricultura y ganadería y, consiguientemente el precio de los arrendamientos de los campos y casas, que si el Congreso no se hubiera resuelto a establecer la moratoria, y especialmente la rebaja de los intereses de los créditos hipotecarios, los acreedores hipotecarios que percibieron durante un año su capital en una moneda extraordinariamente valorizada dentro del país, por la emergencia, adquirirán en realidad un valor de compra muy superior al que dieron en préstamo… " y agrega; "… En consecuencia, podemos afirmar que la gravedad y extensión de la crisis económica justifican ampliamente la ley impugnada; porque todas sus disposiciones se proponen salvaguardar en lo posible un fin legítimo, como es el interés público comprometido en esta grave emergencia, y que los medios empleados… son justos y razonables como regulación o reglamentación de los

[21] DALLA VIA, ALBERTO; Derecho Constitucional Económico. 2da ed., Editorial Abeledo- Perrot, Buenos Aires, año 2006. Pág. 321.
[22] https://sj.csjn.gov.ar/sj/suplementos.do?method=ver&data=em_econom . Emergencia Económica I: Secretaría de Jurisprudencia, Corte Suprema de Justicia de la Nación. 1ra. Edición, Buenos Aires, año 2009, Pág. 62.

derechos contractuales". Se fijan así los límites del poder de policía en la emergencia económica. [23]

Existe una doble limitación sobre el derecho de propiedad: una que proviene de la doctrina de la función social de la misma, y la otra proveniente de la doctrina de emergencia.[24]

3.- EL PATRIMONIO DEL DEUDOR COMO GARANTÍA COMÚN DE LOS ACREEDORES. ARTÍCULOS DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL.

En el Derecho Civil y Comercial, opera como regla o principio general "el patrimonio del deudor es la garantía común de los acreedores". En una primera aproximación, esto significa que todos los bienes del deudor responden por las deudas que él tenga.

Los contratos se celebran para ser cumplidos y si el deudor no cumple, los acreedores podrán ejecutar sus bienes y cobrarse del producido de éstos. Sin embargo, puntualizamos más adelante, que este principio no es absoluto y como tal, reconoce excepciones o limitaciones, las cuales se fundamentan en las distintas clases de acreedores y en los diferentes bienes que se vean afectados al cumplimiento de la deuda.

El Código Civil y Comercial hace referencia a este principio en el artículo 242, el cual expresa que: "Todos los bienes del deudor están afectados al cumplimiento de sus obligaciones y constituyen la garantía común de los acreedores, con excepción de aquellos que éste Código o leyes especiales declaren inembargables o inejecutables. Los patrimonios especiales autorizados por la ley sólo tienen por garantía los bienes que los integran".

---

[23] DALLA VIA, ALBERTO; Derecho Constitucional Económico. 2da ed., Editorial Abeledo- Perrot, Buenos Aires, año 2006. Pág. 322.
[24] DALLA VIA, ALBERTO; Derecho Constitucional Económico. 2da ed., Editorial Abeledo- Perrot, Buenos Aires, año 2006. Pág. 322.

Ahora bien, en el Derecho Civil en general, y en el Derecho Comercial, en especial, se presentan conflictos o choques de intereses. Uno de ellos, se identifica con el derecho que posee el acreedor de satisfacer su crédito, el cual se sujeta, valga la redundancia al tipo de crédito de que se trate. En relación a esto, cabe aclarar que los acreedores pueden ser privilegiados (privilegio otorgado por ley), con algún derecho real de garantía (Prenda o Hipoteca) o quirografario (común, que carece de toda preferencia) y para lograr el cobro de su crédito, los acreedores cuentan con distintas acciones dirigidas a agredir el patrimonio del deudor, pero con ciertas limitaciones, ya que, como dijimos anteriormente, hay bienes que quedan fuera de ese poder de agresión por diversos fundamentos (cuestiones de humanidad, dignidad, etc), los cuales tienen expresa consagración legal.

3.1- Principio general de afectación de bienes al pago de las deudas.

Conforme lo establece el primer párrafo del artículo 743 del Código Civil y Comercial, los bienes que constituyen la garantía común de sus acreedores son los presentes y futuros del deudor. El acreedor puede exigir la venta judicial de los bienes, pero solo en la medida necesaria para satisfacer su crédito. Todos los acreedores pueden ejecutar estos bienes en posición igualitaria, excepto que exista una causa legal de preferencia.

Conforme a ello, los acreedores tienen la facultad de ejecutar los bienes del deudor y a cobrarse de ellos. Esta prerrogativa reconoce dos limitaciones: cuantitativa: sólo a los bienes necesarios para satisfacer su crédito; y cualitativa: cuando, por razones de humanidad y motivos sociales, se excluyen

legalmente bienes de esta garantía patrimonial, clasificándolos de inembargables.[25]

Previendo estos supuestos, lo que hace el legislador es intentar evitar, de algún modo, la posibilidad de que el deudor defraude a sus acreedores, empero, a su vez, indica los confines de la acción de los acreedores.

El contratante debe ser cuidadoso y previsor a la hora de vincularse jurídicamente con otras personas, por lo que no debería celebrar contratos con la intención de defraudar la ley y con ello, a sus acreedores.

3.1.1.-Facultad de ejecución de deudas. Sus límites.

Como complemento de lo dispuesto en el Artículo 743 –anteriormente esbozado-, el Artículo 744 del Código Civil y Comercial, viene a precisar con mayor nivel de detalle, los casos en los cuales cede el mentado principio.

Las relaciones contractuales deben tener por base indiscutible la buena fe. El Artículo 744 se ocupa de enunciar qué bienes quedan excluidos de la garantía prevista por el artículo 743, y de modo taxativo, menciona:

a) las ropas y muebles de uso indispensable del deudor, de su cónyuge o conviviente, y de sus hijos;

b) los instrumentos necesarios para el ejercicio personal de la profesión, arte u oficio del deudor;

c) los sepulcros afectados a su destino, excepto que se reclame su precio de venta, construcción o reparación;

d) los bienes afectados a cualquier religión reconocida por el Estado;

[25] LIEBER, HERMAN B y SANCHEZ MÜLLER ALEJANDRA M., Código Civil y Comercial de La Nación, comentado, 1° ed., Editorial Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de La Nación, Buenos Aires, CABA, año 2015, T. III, pág. 27

e) los derechos de usufructo, uso y habitación, así como las servidumbres prediales, que sólo pueden ejecutarse en los términos de los artículos 2144, 2157 y 2178;

f) las indemnizaciones que corresponden al deudor por daño moral y por daño material derivado de lesiones a su integridad psicofísica;

g) la indemnización por alimentos que corresponde al cónyuge, al conviviente y a los hijos con derecho alimentario, en caso de homicidio;

h) los demás bienes declarados inembargables o excluidos por otras leyes.

Los fundamentos para otorgar dicha excepción a los bienes inembargables están sostenidos por elementales sentimientos humanitarios —principio de humanización del proceso— así como en el sentido de función social en el que corresponde que se desenvuelven los derechos de índole patrimonial. Es decir, que tiene carácter de orden público y, por lo tanto, el imperio de la norma concita que devenga obligatoria, independientemente de la voluntad de las partes, careciendo de relevancia el consentimiento del deudor respecto del embargo —ver art. 21 CC (ley 340), concordante con el art. 12 CCyC—, mientras que también vaya a resultarle indiferente la preclusión. La determinación de las circunstancias que deben concurrir para la inembargabilidad de determinados bienes queda librada a la apreciación judicial, debiendo establecerse en cada caso particular si los efectos resultan inembargables, atendiendo según corresponda, a su naturaleza o al uso al que están destinados. A ese fin, al embargante le corresponderá probar las condiciones fácticas que le permitan exceptuarlo del régimen; y al embargado le tocará acreditar que el bien se encuentra comprendido dentro de la lista de estos bienes inembargables prevista, cuando pretenda el levantamiento de la medida. Para determinar concretamente la condición de inembargables que

pudiera asignarse a ciertos bienes, podrían adoptarse dos posturas antagónicas, acerca de si los distintos bienes enunciados revisten carácter "enunciativo", es decir, meramente ejemplificativo, a considerar en cada caso en particular, ya que no existiría en el texto una idea como la que contiene el art. 219 CPCCN, que en su parte final dispone que "ningún otro bien quedará exceptuado". Sin embargo, podría sostenerse que dicha enunciación resultaría "taxativa" porque constituye una excepción al principio general contenido en el comentado art. 743 exceptuar, por cuanto su origen sólo está en la ley, de modo que la interpretación judicial debería ser restrictiva, acotándose a los selectivos casos enunciados. Esta última es la postura prevaleciente. Así, por ejemplo, en el inc. 1 se deja amplio margen a la interpretación de los jueces, y no siempre resultará una labor sencilla precisar qué es indispensable para el deudor, su cónyuge, conviviente, hijos. Algunos doctrinarios han procurado acotar el libre arbitrio judicial, cargado de subjetividad, procurando proporcionar una regla más objetiva, como por ejemplo: que lo integrarían todos los bienes muebles que puedan ser adquiridos contando con un ingreso equivalente al salario mínimo, vital y móvil; siendo inembargables, a condición de que resulten efectivamente utilizados por el deudor, su mujer e hijos. Sostienen que, con una regla así, se reduce la apreciación judicial a una mera comparación de valores. Ello, siempre que funcione normalmente el mecanismo para la adecuación del parámetro remuneratorio indicado.[26]

Esto, nos ayuda a comprender con mayor precisión, cómo se hacen operativas las limitaciones respecto de los bienes excluidos.

También, podemos mencionar, que la Ley de Concursos y Quiebras prevé en sus artículos 107 y 108, que hacen referencia al desapoderamiento como

[26] LIEBER, HERMAN B y SANCHEZ MÜLLER ALEJANDRA M., Código Civil y Comercial de La Nación, comentado, 1° ed., Editorial Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de La Nación, Buenos Aires, CABA, año 2015, T. III, pág. 29.

uno de los principales efectos de la quiebra, disposiciones semejantes a la de los artículos previstos en el Código Civil y Comercial. El primero de ellos dice textual “El fallido queda desapoderado de pleno derecho de pleno derecho de sus bienes existentes a la fecha de declaración de quiebra y de los que adquiera hasta su rehabilitación. El desapoderamiento impide que ejercite los derechos de disposición y administración.” El segundo, consagra las excepciones al desapoderamiento, sosteniendo lo siguiente.

ARTÍCULO 108.- Bienes excluidos. Quedan excluidos de lo dispuesto en el artículo anterior:

1) los derechos no patrimoniales;

2) los bienes inembargables;

3) el usufructo de los bienes de los hijos menores del fallido, pero los frutos que le correspondan caen en desapoderamiento una vez atendida las cargas;

4) la administración de los bienes propios del cónyuge;

5) la facultad de actuar en justicia en defensa de bienes y bienes y derechos que no caen en el desapoderamiento, y en cuanto por esta ley se admite su intervención particular;

6) las indemnizaciones que correspondan al fallido por daños materiales o morales a su persona;

7) los demás bienes excluidos por otras leyes.

La doctrina se ha pronunciado sobre éstos artículos, sosteniendo que éstos bienes, excluidos del desapoderamiento, importan excepciones al principio de universalidad concursal consagrado en el segundo párrafo del art 1 de la LCQ. Así, como consecuencia de lo dicho, autores como Graziabile y Rouillón expresan en forma coincidente que la enumeración que hace la norma, como

exclusión, debe interpretarse en forma estricta, sin posibilidades de interpretación analógica.[27]

En palabras de Graziabile "entendemos que la enumeración legal es taxativa, aunque no produce un numerus clausus, pues deja abierta la posibilidad de ampliación por intermedio de otras leyes".

4.- LOCACIÓN, DEFINICIÓN - REAL ACADEMIA ESPAÑOLA-

"Der. Convención mutua en virtud de la cual se obliga el dueño de una cosa, mueble o inmueble, a conceder a alguien el uso y disfrute de ella por tiempo determinado, mediante cierto precio o servicio que ha de satisfacer el que lo recibe."[28]

4.1.- Locación de inmuebles en el Código Civil y Comercial artículo 1187

Art. 1187 "Definición. Hay contrato de locación si una parte se obliga a otorgar a otra el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago de un precio en dinero. Al contrato de locación se aplica en subsidio lo dispuesto con respecto al consentimiento, precio y objeto del contrato de compraventa."

De la definición del artículo 1187 del Código surgen las obligaciones principales o nucleares emergentes del contrato de locación de cosas y que tipifican el mismo (lo que constituirían sus elementos esenciales particulares) que son:

1) A cargo del locador la de conceder el uso y/o uso y goce de la cosa temporalmente. Ésta es la finalidad típica o prestación característica del

[27] GRAZIABILE, DARÍO J., Ley de Concursos y Quiebras Comentada, 1° ed., Buenos Aires, año 2011, Ed. Errepar, pág. 249.
[28] https://dle.rae.es/locaci%C3%B3n

contrato de locación. Tal como se ha señalado, ello importa la transferencia de la tenencia, de modo que el locatario usa y goza de la cosa reconociendo en otro la propiedad. La entrega de la cosa se ha considerado como una "tradición tenencia", con base en un derecho creditorio al uso y goce, que compromete al locatario a la restitución de la cosa locada.

2) La obligación nuclear del locatario es la de pagar un precio determinado o determinable en dinero por ese uso o uso y goce, pues si otra fuera la prestación a cargo de quien se denomina locatario, no habría en realidad locación. El requisito del precio cierto como uno de los elementos esenciales de la locación no se ve alterado por la circunstancia de que el mismo se complete con otras prestaciones de carácter secundario que pueda asumir el locatario.[29]

4.1.1.- Artículo 1194 Cód. C y C "Destino de la cosa locada"

Art. 1194 "Destino de la cosa locada. El locatario debe dar a la cosa locada el destino acordado en el contrato. A falta de convención, puede darle el destino que tenía al momento de locarse, el que se da a cosas análogas en el lugar donde la cosa se encuentra o el que corresponde a su naturaleza.

A los efectos de este Capítulo, si el destino es mixto se aplican las normas correspondientes al habitacional."

La norma regula un aspecto fundamental en materia locativa, cual es el del destino que debe dársele a la cosa locada. Haciendo prevalecer la autonomía de las partes. El artículo prescribe que en primer lugar se le debe dar el destino previsto en el contrato. A falta de un destino previsto expresamente, se

[29] LORENZETTI, RICARDO LUIS, Código Civil y Comercial de la Nación comentado Editorial Rubinzal-Culzoni, año 2015 Tomo VI pág. 536.

presume que la cosa será destinada al mismo destino que tenía al momento de celebrarse el contrato, o el que se le da según el tráfico a cosas análogas o el que corresponde a su naturaleza. Aclara, por último, que tratándose de una locación con destino mixto, se deben aplicar en primer término las normas referidas a la locación con destino habitacional. A su vez, debe ser acorde a lo dispuesto en el artículo 279 del Código, o sea, el destino de la cosa alquilada no debe estar prohibido por las leyes, o ser contrario a la moral o al orden público o lesivo de los derechos ajenos o de la dignidad humana, ya que de lo contrario el contrato es nulo (art. 386 del Código).[30]

El texto del Código ratifica que el destino que se le dará a la cosa locada es un elemento esencial en el contrato de locación, a tal punto que su variación aun cuando no cause perjuicio al locatario es causal de rescisión del contrato. A su vez el destino es fundamental para el caso en que se presente a concurso el locatario, o frente a la quiebra del mismo, ya que si se da esa situación y el destino del inmueble es vivienda, conforme al artículo 157 inc. 3 de la Ley de Concursos y Quiebras, se van a aplicar las normas de este Cod. y no las de la LCQ, de aquí la importancia de determinar el destino del inmueble.[31]

4.1.2.- Artículo 1219 Cód. C y C "Resolución imputable al locatario"

Art. 1219 "Resolución imputable al locatario. El locador puede resolver el contrato:

a) por cambio de destino o uso irregular en los términos del artículo 1205;

b) por falta de conservación de la cosa locada, o su abandono sin dejar quien haga sus veces;

[30] LORENZETTI, Ricardo Luis "Código Civil y Comercial de la Nación comentado" Editorial Rubinzal-Culzoni, año 2015 Tomo VI pág. 573

[31] LORENZETTI, Ricardo Luis "Código Civil y Comercial de la Nación comentado", Editorial Rubinzal-Culzoni, año 2015 Tomo VI pág. 573

c) por falta de pago de la prestación dineraria convenida, durante dos períodos consecutivos."

Este artículo establece cuáles son los incumplimientos del locatario que habilitan la vía rescisoria. Es positivo que en relación con la falta de pago se haya aclarado que no sólo se refiere al canon locativo, sino a cualquier prestación dineraria a la que el locatario se haya obligado. Por otra parte, tratándose de inmuebles destinados a vivienda mantiene con fines tuitivos la necesidad del requerimiento previo al ejercicio de la facultad de rescisión.[32]

4.1.3.- Artículo 1222 Cód. C y C "Efectos de la extinción"

Art. 1222 "Intimación de pago. Si el destino es habitacional, previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador debe intimar fehacientemente al locatario el pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca debe ser inferior a diez días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, consignando el lugar de pago."

La norma prescribe una exigencia complementaria en el caso de las locaciones habitacionales a los efectos de la extinción del contrato por falta de pago. En efecto, el locador debe previo a la demanda de desalojo intimar fehacientemente al locatario el pago de la cantidad debida, otorgando un plazo que no debe ser inferior a diez días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, debiendo consignar el lugar de pago.[33]

Rescisión por falta de pago en las locaciones habitacionales. Esta norma viene a complementar, en materia de locaciones urbanas, lo dispuesto por el

[32] LORENZETTI, RICARDO LUIS, "Código Civil y Comercial de la Nación comentado", Editorial Rubinzal-Culzoni, año 2015 Tomo VI pág. 649

[33] LORENZETTI, RICARDO LUIS, "Código Civil y Comercial de la Nación comentado" Editorial Rubinzal-Culzoni, año 2015 Tomo VI pág. 662.

artículo 1219, inciso c, del Código. La finalidad de la norma es evitar que el locatario se vea sorprendido por actitudes desaprensivas del locador destinadas a lograr la rescisión del contrato, sin haber otorgado al locatario la posibilidad de purgar su mora. La norma no modifica lo establecido en el artículo 886 del Código respecto de la mora automática en las obligaciones a plazo cierto, sino que en lo que atañe a la facultad rescisoria en las locaciones habitacionales le agrega una exigencia complementaria; el requerimiento previo. La doctrina no es conteste sobre la naturaleza jurídica de este requerimiento. Algunos autores sostienen que se trata de un requisito de carácter procesal prejudicial, cuya inobservancia provoca el rechazo de la demanda. También se consideró que se trata de una declaración de voluntad recepticia destinada a habilitar la vía judicial para demandar la rescisión del contrato por falta de pago, cuya inobservancia puede provocar, en principio, el rechazo de la demanda. Se dice que se trata de una declaración de voluntad recepticia porque se perfecciona cuando la declaración de voluntad fue recibida por el locatario (art. 983 del Código). Se considera que la declaración fue recibida por el locatario cuando ella se encuentra en la esfera del destinatario en forma tal que él puede tomar conocimiento de dicha declaración y bajo circunstancias normales se puede contar con el conocimiento de aquél. Es por ello que se considera recibida la declaración, aunque realmente no la hubiese recibido por haberse ausentado voluntariamente de su domicilio contractual.[34]

[34] LORENZETTI, Ricardo Luis "Código Civil y Comercial de la Nación comentado" Editorial Rubinzal-Culzoni, año 2015 Tomo VI pág. 662.

4.2.- Locación de inmuebles en la Ley Concursos y Quiebras (ley 24522)

El principio es que la quiebra no resuelve per se el contrato de locación de inmuebles, promoviendo en cierta forma su continuación.[35]

La ley 24.522 regula los efectos de la quiebra sobre el contrato de locación inmueble, distinguiendo el artículo 157 los supuestos de quiebra del locador y del locatario, operando las especificaciones en el segundo caso, teniendo en cuenta el destino de vivienda o explotación comercial y el problema llamado de la locación mixta y su divisibilidad. 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, como sucede con el contrato de leasing, que por cierto posee un régimen autónomo a partir de la sanción de la ley 25.248.

Para comprender mejor examinaremos a continuación cada uno de los supuestos comprendidos en el artículo 157.[36]

4.2.1.- Quiebra del locador

La LCQ establece en el artículo 157 inc. 1, que si el que quiebra es el locador, el contrato no se ve afectado, por lo que continúa produciendo todos sus efectos; como el contrato continúa sin alteraciones el locatario debe pagar el alquiler, pero deberá hacerlo ante el síndico mientras duren los efectos del desapoderamiento. Los cánones deben ser abonados al síndico ya que todos los bienes del fallido están sometidos al desapoderamiento y si el locatario pagará

[35] RIVERA, JULIO CESAR; CASADIO MARTINEZ, CLAUDIO ALFREDO; DI TULLIO, JOSÉ ANTONIO; GRAZIABILE, DARÍO J.; RIBERA, CARLOS ENRRIQUE, "Derecho Concursal", 2° ed. 2010, Editorial La Ley año 2012, Tomo III, pag. 466.

[36] file:///C:/Users/Lapto/Downloads/6848.pdf

a su locador de manera directa, este pago sería reputado inoponible (Art 88.5 LCQ). En caso de venta de la cosa alquilada, el contrato de locación sigue vigente por el plazo convenido (Art. 1189 y 1190 Cód. C y C). Para oponer ese contrato a la quiebra es necesario que se pueda acreditar con algún grado de veracidad respecto a que el contrato es anterior a la sentencia de quiebra.[37]

Teniendo en cuenta la fecha de la declaración de quiebra y tratándose los contratos de locación de instrumentos suscriptos con posterioridad a la misma tanto la ratificación como la prórroga son ineficaces de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial. Dijimos que cuando el locador es quien se encuentra en quiebra, nuestro ordenamiento en la materia prescribe -como regla- que ese contrato sigue produciendo todos sus efectos legales (art. 157 inc. 1, Ley 24.522). En rigor, la continuación del contrato de alquiler no es con el fallido sino con la quiebra (por intermedio del síndico) y, además, que esa consecuencia se encuentra supeditada a que el contrato sea oponible a la masa de acreedores (CNCom, Sala A, 15.10.10, "Rayo Láser SA s/ quiebra s/ incidente de apelación art. 250" y sus citas de doctrina, entre otros). Nuestra jurisprudencia da cuenta de la existencia de precedentes en donde se declaró ineficaces contratos de locación suscriptos con posterioridad al desapoderamiento (CNcom, Sala C, 13.8.93, "Ayala, César s/ quiebra c/ Gutmann, Alma"; 8.11.93, "Frigorífico Huaca Ruca s/ quiebra s/ incidente de ineficacia"; y Sala B, 26.5.95, "Bursa, Marcelo c/ Panella, Jorge s/ ejecución hipotecaria s/ reconstrucción", entre otros) y la acción para declarar la inoponibilidad de actos que involucran bienes desapoderados es imprescriptible mientras subsista la quiebra y tampoco le resulta operativo el plazo de caducidad que, para otros supuestos, contempla el art. 124 de la ley

[37] RIVERA, JULIO CESAR; CASADIO MARTINEZ, CLAUDIO ALFREDO; DI TULLIO, JOSÉ ANTONIO; GRAZIABILE, DARÍO J.; RIBERA, CARLOS ENRRIQUE, "Derecho Concursal", 2° ed. 2010, Editorial La Ley año 2012, Tomo III, pag. 467.

24.522 (Sala D, 8.4.10, “Kenny, María Lucía s/ quiebra c/ Bicaro, Adalberto Horacio y otro s/ ordinario” , entre otros).[38]

4.2.1.1 Fundamento

La ley ha enunciado claramente: Si el fallido es locador, la locación continúa produciendo todos sus efectos legales (art. 157 inc. 1). El fundamento reside en que 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- 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 privará a éste -y como consecuencia a sus acreedores-, del valor locativo que ha creado o contribuido a crear". 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 como se ha dicho, no sería lícito ni legítimo privar de su techo al

[38] RIVERA, JULIO CESAR; CASADIO MARTINEZ, CLAUDIO ALFREDO; DI TULLIO, JOSÉ ANTONIO; GRAZIABILE, DARÍO J.; RIBERA, CARLOS ENRRIQUE, “Derecho Concursal”, 2° ed. 2010, Editorial La Ley año 2012, Tomo III, pag. 467.

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.[39]

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. De todas las demás obligaciones del locador se debe hacer cargo el concurso, incluida la devolución del depósito dado en garantía 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.

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 síndico 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), como así también para el cobro de créditos del fallido (art. 182); 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).[40]

---

[39] file:///C:/Users/Lapto/Downloads/6848.pdf

[40] file:///C:/Users/Lapto/Downloads/6848.pdf

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. 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, 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 inc. 1 de la LCQ, un tribunal juzgó improcedente disponer la rescisión de un contrato de locación de inmueble celebrado entre la 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 1189, 1259 y 1260, Cód. C y C).[41]

---

[41] file:///C:/Users/Lapto/Downloads/6848.pdf

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 inc. 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 el fallo “CNCom., sala D, 9-11-2000, "Roybe SA s/Quiebra", 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 inc. 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. 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.[42]

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 inc. 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

[42] file:///C:/Users/Lapto/Downloads/6848.pdf

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 (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-"). 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 transcripto 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 inc. 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.[43]

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 inc. 1, los repertorios de jurisprudencia exhiben numerosos pronunciamientos en los que se ha declarado la ineficacia del contrato en la

[43] file:///C:/Users/Lapto/Downloads/6848.pdf

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 (CNCom., sala A, 21-2-2003, "Wester, Guillermo Nicolás s/Quiebra s/Inc. de apelación art. 250 s/Inc. de realización de bienes") 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 (art. 317 Cód. C y C), 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 concs., LCQ). Con este criterio también se juzgó inoponible (CNCom., sala C, 3-4-2002, "Margani, Alejandro s/Quiebra") 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, 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. Locación otorgada sin autorización judicial previa: Son corrientes los casos en

los que la inoponibilidad es declarada por haberse concretado 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 (CNCom., sala D, 18-7-2003, "Horigian, Alberto G. s/Quiebra s/Incidente de desafectación y eventual realización de bien inmueble") 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 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.[44]

4.2.2.- Quiebra del locatario con destino a explotación comercial

El artículo 157 inc. 2 ante la quiebra del locatario con destino a explotación comercial, designa la aplicación del artículo 144 de la LCQ (contratos con prestaciones recíprocas pendientes) o del art. 193 de la LCQ si se ha dispuesto la continuación de empresa. Sucede así, que en los casos de continuación de la empresa o cuando el síndico exprese la conveniencia de la enajenación en bloque de los bienes, los contratos se mantienen en las condiciones preexistentes y el concurso responde directamente por los arrendamientos, por lo que la quiebra asume el rol de locatario operándose una novación subjetiva. De acuerdo con ello, el crédito del locador será un crédito por gastos de justicia en los términos del artículo 240 LCQ. Cabe aclarar que el juez carece de facultades para fijar el monto del canon locativo, pues como lo dice expresamente el Art 193 LCQ el contrato se mantiene en las condiciones preexistentes.[45]

Se interpreta así, que el inmueble alquilado para explotación comercial, artículo 157 inc. 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

[44] file:///C:/Users/Lapto/Downloads/6848.pdf

[45]ROUILLON, ADOLFO A. N., Régimen de concursos y quiebras ley 24522 complementaria del Código civil y comercial, Editorial Astrea, año 2016, pág. 271.

contractual. Veremos 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 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. Del espíritu y texto de la ley resulta que la continuidad empresaria tiene carácter excepcional, y sólo se acude a tal alternativa cuando se acreditan las reales posibilidades de obtener el mayor beneficio de realización posible. En este contexto, y frente a hipótesis de quiebra del locatario de un inmueble alquilado con destino de explotación comercial, el legislador prioriza la decisión que se adopte en torno a la continuidad de la explotación de la empresa. [46]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 sino las disposiciones que surgen de los artículos 193 y 194, 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. En opinión de Dasso, se trata de una hipótesis de continuación en la que la masa asume la condición de locatario, operándose

[46] file:///C:/Users/Lapto/Downloads/6848.pdf

una novación subjetiva legal. La regulación prevista para los contratos de locación, 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;

3) el mantenimiento de los contratos en las condiciones vigentes; haciéndose cargo el concurso de los arrendamientos y las demás consecuencias futuras, asumiendo responsabilidad directa 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. 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. 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", 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). Rigen las normas generales, esto es, lo previsto por el aludido artículo 144, a cuya disposición expresamente reenvía el artículo 157 inc. 2. La continuación o rescisión 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. 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. 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 (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), 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 inc. 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, 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, 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 1216 del Cód. C y C -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. 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, 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 el caso “CNCom., sala B, 2-3-2001, "Frimin SA", 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.

4.2.3.- Quiebra del locatario con destino a vivienda

La LCQ establece que el contrato es ajeno al concurso, artículo 157 inc. 3, por lo tanto los alquileres adeudados antes o después de la quiebra no pueden ser reclamados en este proceso. Es decir, que si hubiere deudas anteriores a la quiebra el acreedor no puede participar del concurso, por lo que no puede verificar su crédito, esta es una solución 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.[47]

En cuanto a el inmueble destinado a vivienda, el artículo 157 inc. 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. 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.), subsistiendo a ese fin las cláusulas contractuales y legales que determinen los derechos y obligaciones de locador y locatario. 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

[47] RIVERA, JULIO CESAR; CASADIO MARTINEZ, CLAUDIO ALFREDO; DI TULLIO, JOSÉ ANTONIO; GRAZIABILE, DARÍO J.; RIBERA, CARLOS ENRRIQUE, Derecho Concursal, 2° ed. 2010, Editorial La Ley año 2012, Tomo III, pag. 474.

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. Desde la óptica del Derecho italiano, ante la ausencia de normas expresas, la solución fue controvertida en jurisprudencia, y Provincial se inclinaba por la doctrina contraria a nuestro Derecho vigente. 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.[48]

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, aseveración que suscribimos, teniendo en cuenta que de tal modo se excepcional el régimen general que informa que la quiebra afecta todas las relaciones jurídicas preexistentes. 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. 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 y al locador sólo le queda la acción contra los garantes y la

[48] file:///C:/Users/Lapto/Downloads/6848.pdf

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, para quien la solución legal contenida en el artículo 157 inc. 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, como se ha dicho, 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.[49]

4.2.4.- Quiebra del locatario en locación mixta

La LCQ en el artículo 157 inc. 4 establece que si la locación es mixta, es decir, es usada para vivienda y actividad comercial al mismo tiempo, el juez debe decidir según las demás circunstancias del contrato, especialmente sobre lo pactado con el locador, el destino principal del inmueble y de la locación, y la divisibilidad material del bien. En caso de duda se considera que el contrato es indivisible y se aplican las reglas previstas para la quiebra del locatario con destino comercial. Si se decide que el contrato es divisible el juez fija la suma que por alquiler corresponda pagar en concepto de locación por la parte destinada a vivienda, la que queda sujeta a lo previsto en el artículo 157 inc. 3 LCQ. Lo expuesto se relaciona con el Art 107 y 108 de LCQ, el primero

[49] file:///C:/Users/Lapto/Downloads/6848.pdf

establece que el fallido queda desapoderado de pleno derecho de sus bienes existentes a la fecha de la declaración de la quiebra y de los que adquiera hasta su rehabilitación. Y el segundo que bienes son los que quedan excluidos de dicho desapoderamiento, los cuales, dice la ley, son inembargables.[50]

Siendo la locación mixta, sin dudas se trata de un supuesto más complejo. 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, como se ha dicho: (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. (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 y Comercial, 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.

[50] ROUILLON, ADOLFO A. N Régimen de concursos y quiebras ley 24522 complementaria del Código Civil y Comercial, Editorial Astrea, año 2016, pág. 285.

(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. 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.[51]

[51] file:///C:/Users/Lapto/Downloads/6848.pdf

5.- CONCLUSIÓN

Con respecto al contrato de locación y su regulación en el Cód. Civil y Comercial, debemos reconocer que el mismo se centró en su totalidad sobre la constitucionalización del derecho privado, cuestión consagrada en el art. 1 de dicho cuerpo normativo; en virtud del cual se debe necesariamente recurrir a la totalidad del bloque de convencionalidad a la hora de aplicar e interpretar cualquier normativa vigente.

La interpretación de los arts., de la Ley de Concursos y Quiebras analizados a lo largo de todo el trabajo, hay que efectuarla atendiendo los diferentes institutos que esta contempla, siendo uno de ellos la quiebra, cuyo objeto es proceder a la liquidación del patrimonio en los procesos universales. Sin embargo hay cuestiones, que por afectar derechos esenciales de las personas requieren un particular tratamiento.

Si bien la ley es clara respecto de la solución a adoptarse en el caso de la locación en general; es necesario remarcar la importancia que reviste respeto al contrato de locación cuando su destino es la vivienda. Ya que el derecho de propiedad no puede ser absoluto, sino que el mismo debe ceder ante el derecho fundamental del inmueble habitacional.

BIBLIOGRAFÍA

- LORENZETTI, RICARDO LUIS; Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. 1° ed. año 2014, Santa Fe, editorial Rubinzal Culzoni, año 2.1014 T. I,
- LORENZETTI, LORENZETTI, RICARDO LUIS; Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. 1° ed. año 2014, Santa Fe, Editorial Rubinzal-Culzoni, año 2015 Tomo VI.
- https://www.trust.org/contentAsset/raw-data/d54c4446-8a0c-4000-b30e-3672a1f52dd0/file, Derecho a una vivienda digna en Latinoamérica.
- DALLA VIA, ALBERTO; Derecho Constitucional Económico. 2da ed., Editorial Abeledo- Perrot, Buenos Aires, año 2006.
- https://sj.csjn.gov.ar/sj/suplementos.do?method=ver&data=em_econom . Emergencia Económica I: Secretaría de Jurisprudencia, Corte Suprema de Justicia de la Nación. 1ra. Edición, Buenos Aires, año 2009.
- LIEBER, HERMAN B y SANCHEZ MÜLLER ALEJANDRA M., Código Civil y Comercial de La Nación, comentado, 1° ed., Editorial Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de La Nación, Buenos Aires, CABA, año 2015.
- GRAZIABILE, DARÍO J., Ley de Concursos y Quiebras Comentada, 1° ed., Buenos Aires, año 2011, Ed. Errepar, pág. 249.
- https://dle.rae.es/locaci%C3%B3n
- file:///C:/Users/Lapto/Downloads/6848.pdf
- http://www.saij.gob.ar/concurso-preventivo-efectos-apertura-contratos-curso-ejecucion-locacion-inmuebles-continuacion-locacion-medidas-cautelares-embargo-preventivo-acreedor-postconcursal-credito-privilegiado-sun0009448/12345

6789-0abc-defg8449-000nsoiramus?&o=18&f=Total%7CTipo%20de%20Documento%7CFecha%7CTema/Obligaciones%20y%20contratos/Contratos/prueba%20del%20contrato%7COrganismo%5B5%2C1%5D%7CAutor%7CEstado%20de%20Vigencia%5B5%2C1%5D%7CJurisdicci%F3n/Nacional%7CTribunal%5B5%2C1%5D%7CPublicaci%F3n%7CColecci%F3n%20tem%E1tica%5B5%2C1%5D&t=172

- http://200.41.231.85/cmoext.nsf/95735d27a3a5c4b5802568a9004df016/ab722441640674520325706600487 8a1?OpenDocument
- https://www.abogados.com.ar/cuando-el-concursado-revista-la-calidad-de-locatario-la-solucion-a-aplicar-depende-del-destino-dado-al-inmueble/19497
- file:///C:/Users/Lapto/Downloads/6848.pdf
- RIVERA, Julio César, CASADIO MARTINEZ, Claudio Alfredo, DI TULLIO, José António, GRAZIABILE, Dario J., RIBERA, Carlos Enrique, Derecho Concursal, Editorial La Ley año 2012, Tomo III,

  ROUILLON, Adolfo A. N Régimen de concursos y quiebras ley 24522 complementaria del Código Civil y Comercial, Editorial Astrea, año 2016