

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PAMPA



FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y JURIDICAS

TALLER DE METODOLOGÍA Y TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

TÍTULO: Los contratos –en general- y la quiebra. Como opera el efecto de la quiebra frente a las relaciones jurídicas preexistentes

Apellido y Nombre/s del/la estudiante: Caimari Alana Maria, Gallego Malizia Camila.

Asignatura sobre la que realiza el trabajo: Derecho Concursal y Cambiario

Encargado del curso Prof.: Claudio Alfredo Casadio Martínez

Lugar: Santa Rosa

Año que se realiza el trabajo: 2023

Sumario

En el presente trabajo desarrollaré los efectos de la quiebra en las relaciones jurídicas preexistentes.

La quiebra como proceso universal, produce el efecto de un prisma que descompone a todas las relaciones jurídicas patrimoniales que el fallido es titular, a la fecha de la sentencia, ya que todas aquellas son afectadas por la declaración de insolvencia.

Esto lo vemos reflejado en la sección IV cuando hace alusión al tratamiento de los efectos generales sobre las relaciones jurídicas preexistentes –art 125 a 142-.

Pero más precisamente el tema a desarrollar se encuentra abordado en la LCQ 24.522, Título III denominado Quiebra, Capítulo II de los Efectos de la quiebra, Sección V llamada “Efectos sobre ciertas relaciones jurídicas en particular”, esta sección regula: (a) un régimen general, aplicable a todos los contratos, (b) un régimen especial, referido a ciertos contratos en particular (boleto de compraventa, sociedad, locación, etc.) y (c) ciertas relaciones económico patrimoniales en particular que no son contratos (títulos de crédito y alimentos).

PALABRAS CLAVE: QUIEBRA; RELACIONES JURÍDICAS PREEXISTENTES; PROCESO UNIVERSAL; INSOLVENCIA; RELACIONES JURÍDICAS EN PARTICULAR.

INDICE

1.INTRODUCCIÓN **Error! Bookmark not defined.**

1.1 Consecuencias de la insolvencia en las relaciones jurídicas del fallido. 4

1.2 Nociones previas sobre las soluciones concursales.4

2.CONCEPTUALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS CON PRESTACIONES RECÍPROCAS PENDIENTES5

3.BREVE RESEÑA DE LOS CONTRATOS EN EL CONCURSO PREVENTIVO6

4. EFECTOS DE LA QUIEBRA.....9

4.1 El marco legal y las generalidades en cuanto a su regulación. Análisis artículos 143 y 144.8

4.2.1 Contratos alcanzados por el art. 144. 14

4.2.2 Contratos excluidos13

4.3 Situación provocada por la quiebra. Imposibilidad de cumplimiento 15

4.4 Suspensión del contrato.....16

4.5 Continuación del contrato.....17

4.6 Resolución del contrato a causa de la quiebra.....19

4.7 Inactividad del tercero in bonis y la sindicatura.....21

4.8 Daños y perjuicios derivados del incumplimiento de la quiebra.....21

5.RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL22

6.BREVE RESEÑA DE COMO OPERA EN ALGUNOS CONTRATOS EN PARTICULAR23

6.1 Boleto de Compraventa.....23

6.2 Contrato de trabajo.....29

6.2.1 Continuación de la Explotación..... 29

6.2.2 Cooperativa de Trabajo: continuación del personal 30

6.2.3 Situación de los Trabajadores.....

32

6.2.4 Suspensión del Contrato de Trabajo 33

6.2.5 Extinción del Contrato de Trabajo 34

6.3 Contrato de Locación.....35

7.CONCLUSIÓN 39

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Consecuencias de la insolvencia en las relaciones jurídicas del fallido.

La insolvencia –o cesación de pagos-, se entiende como el estado general y permanente de desequilibrio patrimonial que coloca al deudor ante la imposibilidad de hacer frente, de manera regular, a las obligaciones exigibles, esto, resulta el presupuesto objetivo para el funcionamiento de los procedimientos concursales. Las leyes concursales, contienen disposiciones de fondo y de forma, combinadas, a fin de aprehender el fenómeno de la insolvencia y amortiguar sus efectos nocivos en la economía. De tal manera, entre otras consecuencias, afecta a las relaciones jurídicas concebidas por el deudor con terceros, sometiendo a las mismas a un régimen particularizado de acuerdo a las premisas y objetivos de los institutos concursales.

La cesación de pagos en que se halla incurso el deudor, corresponde a una intrínseca gravedad económica que distorsiona los principios y el funcionamiento de las relaciones jurídicas entabladas entre sujetos in bonis.

Ello, porque si bien los contratos se celebran para ser cumplidos; según VITOLLO¹ *“al considerar el fenómeno de la extinción contractual hay que discernir entre dos grandes posibilidades porque los efectos del contrato -las obligaciones que genera- pueden ser cumplidas o no, el primer supuesto es una extinción normal del contrato, mientras que el segundo es un modo de terminación que se puede describir como anormal”*. Es sabido que las partes responden a sus obligaciones con su patrimonio, y este es considerado la prenda común de los acreedores, que, en caso de insolvencia, se revela insuficiente para satisfacer de modo normal las deudas contraídas.

1 VITOLLO, Daniel Roque, “Manual de Derecho Comercial”, Editorial Estudio, 2016, pág. 433.

El tercero vinculado con el deudor mediante negocios pendientes, posee un crédito contra el concurso (nacido con anterioridad a la presentación en concurso o declaración en quiebra), que resulta sometido a los efectos rigurosos del procedimiento, y que en principio y de acuerdo a la naturaleza del concurso, debería enfrentar la carga de su verificación para ser incorporado al pasivo concursal. Pero esto no es tan así, ya que el ordenamiento concursal ofrece alternativas con particularidades diversas.

Estas son algunas de las connotaciones sufridas por las relaciones jurídicas preexistentes a los procesos concursales, producidas en virtud de la insolvencia del deudor, que ameritan soluciones diversas a las concebidas por el derecho en épocas de normalidad.

1.2 Nociones previas sobre las soluciones concursales.

La legislación concursal se ocupa de la incidencia del concurso sobre los contratos pendientes. En líneas generales se puede decir que adopta tres soluciones para los concursos (*preventivo y liquidativo*)² hay contratos que quedan resueltos³; hay contratos que continúan; y hay contratos que quedan suspendidos a la espera de una decisión sobre su “asunción” por el concurso o su resolución.

En virtud de la complejidad de la problemática contractual frente al concurso preventivo y la quiebra, la ley no pudo prever todos los supuestos que se pueden presentar en la práctica. De allí que prevea un régimen “marco” para las relaciones negociales pendientes (arts. 20, 143, 144 y CC., LCQ), que servirá de referencia para la interpretación de las situaciones posibles, y respecto de las cuales tendrá aplicación en la medida de las necesidades del concurso.

La ley busca consagrar el equilibrio entre la igualdad de los acreedores y el interés de los terceros, de manera que el derecho de estos últimos no sufra menoscabos a fin de la pregonada igualdad concursal de los acreedores (*par condicio creditorum*).

2 TONON, Antonio, Derecho Concursal, Ed. Depalma, T. I, p. 193.

3 Según TONON, los contratos a término quedan resueltos tanto por el concurso preventivo como por la quiebra. Solo quedan resueltos por la quiebra, y no por el concurso preventivo, los contratos en los cuales la prestación pendiente del fallido fuere personal e irremplazable por cualquiera que puedan ofrecer los síndicos en su lugar, así como aquellos de ejecución continuada y los normativos -cfr. art. 147, LCQ- (ídem, p. 196).

2. CONCEPTUALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS CON PRESTACIONES RECÍPROCAS PENDIENTES

Los contratos con prestaciones recíprocas pendientes son, en definitiva, “contratos en curso de ejecución”, según la terminología utilizada en las leyes concursales. Según QUINTANA FERREYRA⁴, “*la expresión “continuar” evidencia que se alude a contratos celebrados por el deudor con anterioridad a su presentación, es decir, cuando aún se encontraba plenamente habilitado para disponer de su patrimonio*”. Agrega que la expresión “*contratos con prestación recíproca pendiente*” sintetiza el contenido principal del artículo; y no debe considerarse como *alusiva a un determinado tipo o categoría de contrato*”.

Al hablarse de prestaciones queda dicho que no es necesario que se trate de obligaciones de ambos lados. Pero al añadirse que esas prestaciones deben ser recíprocas se está exigiendo que medie entre ellas el vínculo de interacción propio de la reciprocidad obligatoria, es decir, que sean de ambos lados. Se trata, como su nombre lo indica, de contratos en los que se hallan “pendientes” de cumplimiento prestaciones (aún no cumplidas) de ambas partes (recíprocamente).

Se regulan los contratos en curso de ejecución, lo cual determina la necesidad de examinar en cada caso el estado de las obligaciones de las partes, que se encuentren pendientes de ejecución en el momento del pedido de concurso preventivo. La ley no se refiere a una categoría especial de contratos, sino a un estado determinado en que se encuentran las prestaciones emergentes⁵.

Hay que advertir que el estado del contrato al que se refiere la ley de concursos (arts. 20, 143 y 144, LCQ), es decir, con prestaciones recíprocas pendientes, debe existir como tal en la fecha de presentación en concurso preventivo o declaración en quiebra. En tal sentido, debe señalarse que la normativa en análisis no tiene aplicación tratándose de contratos no cumplidos en que una de las partes hubiera incurrido en mora⁶. Ello, porque si hubo mora en el cumplimiento de obligaciones derivadas del contrato, vencidas y exigibles, este tendrá los efectos que la asigna la

4 QUINTANA FERREYRA, Francisco, Concursos, T. I, Ed. Astrea, Bs. As. 1985, p. 264

5 HEREDIA, Pablo., *ibid*; quien a su vez señala, con relación al art. 20, LCQ (extensible a los arts. 143 y 144, LCQ, referidos a la quiebra), que dicha norma aprehende un estado en el que se encuentra el contrato, que queda definido por la existencia de prestaciones a cargo del concursado y del tercero contratante que no se encuentran ejecutadas porque no llegó el momento para ello

6 CNCom., Sala C, 21-IV-89, “Vásquez, Alberto c/Anambe S.A.”, LL 1989-E, p. 614, sum. 6797

ley común, pudiendo llegarse a la resolución del contrato respectivo⁷ siempre dentro de marco establecido por el art. 145, LCQ, en el caso de la quiebra.

3. BREVE RESEÑA DE LOS CONTRATOS EN EL CONCURSO PREVENTIVO

Esta cuestión la encontramos abordada en nuestra LCQ que en su artículo 20 que reza lo siguiente:

Artículo 20: Contratos con prestación recíproca pendiente. El deudor puede continuar con el cumplimiento de los contratos en curso de ejecución, cuando hubiere prestaciones recíprocas pendientes. Para ello debe requerir autorización del juez, quien resuelve previa vista al síndico. La continuación del contrato autoriza al cocontratante a exigir el cumplimiento de las prestaciones adeudadas a la fecha de presentación en concurso bajo apercibimiento de resolución.

Las prestaciones que el tercero cumpla después de la presentación en concurso preventivo, y previo cumplimiento de lo dispuesto en este precepto, gozan del privilegio previsto por el artículo 240. La tradición simbólica anterior a la presentación, no importa cumplimiento de la prestación a los fines de este artículo.

Sin perjuicio de la aplicación del artículo 753 del Código Civil, el tercero puede resolver el contrato cuando no se le hubiere comunicado la decisión de continuarlo, luego de los treinta (30) días de abierto el concurso. Debe notificar al deudor y al síndico.

Servicios públicos. No pueden suspenderse los servicios públicos que se presten al deudor por deudas con origen en fecha anterior a la de la apertura del concurso. Los servicios prestados con posterioridad a la apertura del concurso deben abonarse a sus respectivos vencimientos y pueden suspenderse en caso de incumplimiento mediante el procedimiento previsto en las normas que rigen sus respectivas prestaciones.

En caso de liquidación en la quiebra, los créditos que se generen por las prestaciones mencionadas en el párrafo anterior gozan de la preferencia establecida por el artículo 240.

(Artículo que corresponde a la sustitución por art. 7° de la [Ley N.º 26.684](#) B.O. 30/06/2011)

7 CNCom., Sala B, 20-IX-89, “Noel y Cía. S.A.”

La presentación en concurso (o su apertura) no afecta la vigencia y eficacia de las obligaciones contractuales contraídas por el deudor con anterioridad a ese momento, es decir la convocatoria de acreedores no causa por sí la resolución de los contratos.

Lo que sucede, es que el ordenamiento concursal somete a los negocios preexistentes a una disciplina especial a fin de tutelar adecuadamente los intereses involucrados en la crisis de la empresa (insolvencia).

El concurso preventivo no causa directamente la resolución de los contratos. En relación con los contratos con prestaciones recíprocas pendientes, el principio general es que ellos quedan suspendidos, mientras se adopta una decisión respecto de su continuación o resolución⁸. El régimen establecido en el art. 20, LCQ, se refiere, en definitiva, a la regulación de la posibilidad de continuar o resolver el contrato, para solventar del mejor modo posible, la emergencia producida por la insolvencia del deudor, canalizada a través del procedimiento concursal, en la economía del contrato, cuando en este se hallen pendientes de cumplimiento obligaciones de ambas partes. Podría decirse que en el concurso preventivo lo normal es que los contratos con prestaciones recíprocas pendientes continúen: de allí que se le confiera al concursado la iniciativa para pedir su continuación⁹. Fundamentalmente, en el concurso preventivo, la ley otorga preeminencia a la voluntad del deudor para continuar el contrato, bajo autorización judicial. Es él quien tiene exclusividad para la reanudación del contrato¹⁰, en la medida que el negocio resulte conveniente para la operación de la empresa, que pretende su recuperación económica.

La autorización es requerida por las leyes para evitar fraudes, en perjuicio de la masa, esto, debido a que el concursado conserva la administración de su patrimonio (art. 15, LCQ), por lo que nada le impide que cumpla las prestaciones a que se hubiera obligado convencionalmente. Pero estas prestaciones, en el esquema concursal, solo podrán ser cumplidas a través del mecanismo previsto

8 RIVERA, Julio Cesar., ROITMAN, Horacio y VITOLLO, Daniel Roque., Concursos y Quiebras – Ley 24.522, Ed. Rubinzal Culzoni, p. 43.

9 En la quiebra lo normal es que queden resueltos: de allí que se le confiera al contratante in bonis la iniciativa para pedir su resolución (TONON, Antonio., ob. cit., p. 222, nota n° 12)

10 Ni el cocontratante in bonis, ni la sindicatura pueden solicitar al juez la autorización del art. 20, LCQ. Ni siquiera el juez, de oficio, estaría habilitado para disponer la continuación de contratos abarcados por el precepto citado (cfr. HEREDIA, Pablo., ob. cit., T. I, p. 516)

en el art. 20, LCQ, con el fin de no trasgredir la prohibición de alterar la situación de los acreedores por causa o título anterior a la presentación establecida en el art. 16 LCQ.

Esta cuestión se adecua a la conservación y continuación de la empresa en marcha, que se presenta en el concursamiento preventivo, para que en la medida de lo posible se lleve a cabo la recuperación económica y financiera de la empresa. La insolvencia declarada judicialmente para la apertura del procedimiento, adquiere caracteres de publicidad general, y tiende naturalmente a la contracción del crédito en el comercio en desmedro del deudor, por lo que el puntual cumplimiento de sus obligaciones con terceros, a fin de mantener sus relaciones de provisión, abastecimiento y demás, puede resultar de fundamental importancia. Es preciso señalar, que en caso que se produzca la resolución contractual, en virtud de lo normado por el art. 20, LCQ, no existirá incumplimiento, sino causa legal de resolución o rescisión del vínculo contractual¹¹.

4. EFECTOS DE LA QUIEBRA

4.1 El marco legal y las generalidades en cuanto a su regulación. Análisis artículos 143 y 144.

Delimitado el concepto de los “contratos con prestaciones recíprocas pendientes”, como negocios bilaterales (reciprocidad), perfeccionados con anterioridad a la quiebra (preexistentes), todavía no terminados o cumplidos (pendientes), haré una mención breve de la normativa concursal aplicable. La regulación de estos contratos se contempla en la Ley 24.522, Libro Cuarto, Título III (quiebra), Capítulo II (efectos de la quiebra), Sección V (efectos sobre ciertas relaciones jurídicas en particular). En el art. 143, de aplicación a los “contratos en curso de ejecución”, se establece que: *“Contratos en curso de ejecución. En los contratos en los que al tiempo de la sentencia de quiebra no se encuentran cumplidas íntegramente las prestaciones de las partes, se aplican las normas siguientes:*

1) Si está totalmente cumplida la prestación a cargo del fallido, el otro contratante debe cumplir la suya.

2) Si está íntegramente cumplida la prestación a cargo del contratante no fallido, éste debe requerir la verificación en el concurso por la prestación que le es debida.

¹¹ ZAVALA RODRIGUEZ, Carlos., ob. cit., T. VII, p. 316.

3) Si hubiera prestaciones recíprocamente pendientes, el contratante no fallido tiene derecho a requerir la resolución del contrato”.

A grandes rasgos pueden clasificarse en tres grupos los contratos donde el fallido es participe cuando sobreviene su quiebra: 1- Contratos que quedan resueltos (arts. 147, 148, 153 y 158 LCQ); 2- Contratos que continúan (arts 157 inc. 1 y 154 LCQ), y 3- Contratos que quedan suspendidos, a la espera de que se decida si serán resueltos o continuados mediante su “asunción” por el síndico (arts. 143, inc. 3 y 144 de la LCQ). Y para todos los supuestos no contemplados, se cuenta con la regla residual del artículo 159 de la LCQ.

El artículo 143 antes mencionado regula la situación de aquellos contratos cuyas prestaciones no están íntegramente cumplidas al tiempo de declararse la quiebra.

El inciso 1 hace referencia a que cuando el fallido haya cumplido la totalidad de las prestaciones a su cargo, el cocontratante deberá cumplir las suyas; en defecto de cumplimiento por este, corresponde al síndico promover las acciones judiciales pertinentes. Estas últimas se deducen ante los juzgados correspondientes -no se incluyen dentro del fuero de atracción de la quiebra - siguiendo las normas generales sobre competencia y adjudicación de causas.

El inciso 2 establece que cuando el que cumplió íntegramente sus prestaciones fue el contratante in bonis y está pendiente alguna prestación a cargo del fallido, aquel debe hacer valer su derecho mediante la verificación del crédito correspondiente.

En cuanto al inciso 3 la LCQ, en este aspecto, otorga preeminencia a la voluntad del contratante in bonis, para solicitar la resolución del vínculo contractual, por sobre la situación del fallido, sustituido en la administración del patrimonio por el síndico, salvo que en determinadas circunstancias previstas por el art. 144, resulte viable la continuación del contrato, en beneficio de la masa de acreedores.

Por ello, y con un elemental sentido de equidad, se entiende que, a raíz de la quiebra, la relación pendiente de cumplimiento por ambas partes, debería en tal caso, decaer o deshacerse.

A su vez, el art. 144, se dedica exclusivamente a la reglamentación de dichos contratos en caso de quiebra, y establece que: “*ARTICULO 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 ”

Roullion¹² haciendo un comentario expreso del artículo dice que: “Los sujetos intervinientes en la sustanciación de la cuestión previa a la decisión judicial sobre la continuación o la resolución del respectivo contrato -acreedores y terceros interesados- pueden opinar sobre el tema, también se limita la actuación del síndico a la enunciación de la existencia de tales contratos y a la expresión de su opinión sobre las conveniencias de continuarlos o resolverlos. El fallido carece de legitimación para intervenir en esta cuestión. El síndico asume en la especie un rol técnico imparcial, dictaminando sobre la que considere mejor opción para el concurso, sin asumir el papel de pretensor o contradictor. El juez puede seguir la opinión de la sindicatura o apartarse de esta, sin que ello importe convertirse en vencedora o vencida.

Aplicación. Estas reglas se aplican a los contratos en los cuales, al sobrevenir la quiebra de uno -al menos- e los contratantes, existieran prestaciones pendientes de ambas partes, siempre y cuando no se tratare de alguno de los casos que regulan los artículos 147, 153 y 154 de la LCQ. Tampoco se aplican los contratos con reglas especiales como el leasing.

Trámite. El tercero contratante in bonis o cualquier acreedor o tercero contratante (que no fueran parte en el contrato en cuestión) pueden presentarse al juez del concurso haciendo saber la existencia del contrato con prestaciones recíprocas pendientes, en el caso del cocontratante, la intención de continuarlo o resolverlo, en tanto el acreedor o tercero expresarían su opinión sobre esas alternativas. La intervención del acreedor o del tercero interesado es independiente de la existencia o no de previa manifestación del contratante in bonis acerca de la intención de este sobre la suerte del contrato. El plazo para oír a estos 3 es de veinte días corridos desde la publicación de edictos, hecha en el domicilio de quien formulare la presentación, si no se publicaron edictos en dicho domicilio -por no corresponder- se tendrá en consideración su publicación en la sede del juzgado concursal.

12 ROULLION, Adolfo “Régimen de concursos y quiebra” Astrea. 2016. Pag 267 a 270.

El síndico por su parte debe hacer saber la existencia de los contratos con prestaciones pendientes, y apresar opinión técnicamente fundada acerca de la conveniencia de continuarlos o resolverlos, esta información versara en el informe del artículo 190.

El juez concursal decide la continuación o resolución de cada contrato con prestaciones recíprocas pendientes.

Garantías. Si se decide la continuación concursal, y el contratante in bonis hubiese manifestado su intención de resolución, o expresamente hubiera estimado insuficiente como seguridad para el cumplimiento de las prestaciones a su cargo el correspondiente rango de gasto de conservación y justicia de las prestaciones a cargo del concurso, demandando garantías específicas para la continuación, el juez puede disponer la constitución de estas. Las garantías ordenadas debieran ser individualizadas, fijarse un plazo perentorio para otorgarlas, y entenderse implícito el apercibimiento de que el contrato ha de quedar resuelto en defecto de constitución en tiempo de dichas garantías.

Recursos. Hay distintos supuestos: La decisión judicial que dispone la resolución contractual, es en principio inapelable; La decisión judicial que dispone la continuación contractual puede ser recurrida por el contratante in bonis. Las vías recursivas -a opción del recurrente-, son: recurso de reposición ante el mismo juez concursal, cuya decisión favorable es inapelable, y a la inversa es solo apelable por el contratante in bonis al solo efecto devolutivo, y un recurso de apelación -sin previa reposición- en relación y con efecto suspensivo.

4.2 La materia contractual

4.2.1 Contratos alcanzados por el art. 144.

Cuando hablamos de contratos con prestaciones recíprocas pendientes, nos estamos refiriendo a “contratos en curso de ejecución”. Por dicho concepto no debe entenderse alguna categoría contractual específica prevista en la ley, sino lisa y llanamente a un determinado momento en que se encuentra el cumplimiento de las estipulaciones pactadas.

*QUINTANA FERREYRA*¹³ formula algunas acotaciones, que resultan válidas para el régimen vigente: “a) regula exclusivamente los contratos bilaterales, es decir, aquellos en los cuales las partes se obligan recíprocamente una hacia la otra; b) es indiferente el objeto de las obligaciones asumidas; comprende –en consecuencia-, las de dar, hacer, o no hacer; c) sin embargo, están excluidos de dicha reglamentación, porque la ley los declara resueltos, los contratos cuya prestación a cargo del fallido fuere personal e irremplazable por cualquiera que pudiera ofrecer el síndico en su lugar (art.147); además, según ese mismo texto, están excluidos los contratos de ejecución continuada, los normativos, de mandato, cuenta corriente, agencia y concesión o distribución; además corresponde citar lo dispuesto sobre sociedad accidental y renta vitalicia; d) la expresión “en curso de ejecución”, presupone que el contrato ha sido legalmente celebrado antes de la declaración de quiebra, restando que a esa fecha una de las partes o ambas hayan cumplido íntegramente sus respectivas prestaciones; e) como consecuencia, es ajeno al tema todo planteo de orden formal o sustancial concerniente a la validez o ineficacia del contrato”.

4.2.2 Contratos excluidos

Frente a un contrato cuyos efectos se hubieran agotado o extinguido al momento de la presentación concursal, se aplicarán otras normas o principios. La expresión del artículo 143 “*contratos en los que al tiempo de la sentencia de quiebra no se encuentran cumplidas íntegramente las prestaciones de las partes*” está haciendo alusión a aquellos convenios subsistentes o no resueltos al tiempo de la sentencia que declara judicialmente la falencia. La sentencia de quiebra produce efectos sobre los contratos bilaterales y en curso de ejecución; no cumplidos por el fallido ni por la parte in bonis. Este principio general, lo recepta la ley, en los artículos 143 y 144 desde que el primero se refiere a contratos en cursos de ejecución en los que no se encuentran cumplidas íntegramente las prestaciones de las partes (referencia a la bilateralidad), que se reitera en la norma siguiente relativa a las reglas por las que se rigen los que tienen prestaciones recíprocas pendientes.

A su vez el art. 144 expresa: “En los casos de los arts. 147, 153 y 154 se aplica lo normado por ellos”. Lo cual significa que no quedan bajo el régimen del art. 144 los contratos con prestaciones

13 QUINTANA FERREYRA, F., ob. cit., T. II, p. 499

recíprocas pendientes que quedan resueltos legalmente por la quiebra, o sea, los contratos con prestación personal e irremplazable a cargo del fallido, los de ejecución continuada, los normativos, los de mandato, cuenta corriente, agencia, concesión o distribución y comisión (art. 147 y art. 148 que remite al art. 147) y los contratos a término (art. 153). Ello, en virtud de sus particulares características y consecuentemente, sus distintas soluciones. Tampoco quedan bajo el régimen del art. 144 los contratos que continúan, como el contrato de seguro de daños patrimoniales, que continúa ministerio legis (art. 154). Y por más que quede momentáneamente suspendido a la espera de su continuación o resolución, no cae bajo el régimen del art. 144 el contrato de trabajo, que tiene una regulación especial (arts. 196 a 199). Tampoco se aplican a los contratos que tuviesen previstas reglas especiales, como el caso del contrato de leasing.

4.3 Situación provocada por la quiebra. Imposibilidad de cumplimiento

Como sostuve anteriormente al hablar de las consecuencias de la insolvencia en las relaciones del fallido, la quiebra destina los bienes que componen el patrimonio del fallido a la satisfacción de los acreedores, mediante la inmovilización del mismo, sustituyendo la administración de ese patrimonio por la sindicatura.

A raíz esto, existen actos que solo resultan oponibles a la quiebra dentro de ciertos límites y en determinadas circunstancias. La quiebra produce el desequilibrio de las prestaciones, ya que el fallido, a causa de esa inmovilización patrimonial a la que está sometido, que impide la salida de valores de su patrimonio, ya no podrá cumplir normalmente con las obligaciones a las que se había comprometido con su cocontratante. La doctrina¹⁴ no considera a esta situación impediende, un incumplimiento voluntario unilateral del fallido, sino una imposibilidad de cumplir, en virtud del régimen general del concurso liquidativo. Cumplir con el contrato pendiente, en las originarias condiciones en que fuera pactado, importaría lisa y llanamente pasar por alto el principio de igualdad entre los acreedores preferenciales. Allí, en ese punto, adquiere toda su gravedad el problema jurídico y moral del modo de regular la suerte del contrato, en relación a la circunstancia de que, por efecto de la quiebra, uno de los contratantes se encuentra en la imposibilidad de cumplir.

¹⁴ El incumplimiento postula en todo caso, la voluntariedad en la inejecución; mientras que, en caso de quiebra, es la ley la que, restando al quebrado la disponibilidad sobre sus bienes, le imposibilita de efectuar la prestación (BRUNETTI, cit. por RAMIREZ, J.A., idem, p. 1260).

La dificultad legal del fallido para cumplir con las prestaciones a su cargo, que produce la quiebra, no causa por sí la resolución del contrato, toda vez que el desequilibrio de la bilateralidad contractual puede ser todavía restablecido. Esto puede suceder, o por el pago puntual de las prestaciones adeudadas por el fallido, o por la constitución de garantías suficientes para el acreedor, todo ello ha pedido explícito de la sindicatura -ya que esta se encarga de la administración del patrimonio del fallido en función del beneficio de la masa de acreedores, por lo tanto requiere de una armonización de los intereses de esta masa con el tercero contratante-, bajo autorización judicial o, en último caso, por el hecho de que al contratante no fallido no le interesase la desventaja económica que la quiebra le produce, y quisiese cumplir de todos modos con su obligación, derecho que no se le podría negar.

4.4 Suspensión del contrato

De acuerdo a lo que vengo sosteniendo, se desprende que la quiebra no produce la resolución ipso iure, sino sólo su suspensión¹⁵. Puesto que la quiebra no determina por sí misma un incumplimiento de los contratos bilaterales pendientes de ejecución¹⁶, se comprende que por el simple hecho de la declaración de quiebra no se tengan por rescindidos automáticamente tales contratos¹⁷. Por ende, resulta facultativo para el contratante in bonis suspender su prestación hasta que se le comunique la decisión sobre su pedido. ROITMAN¹⁸ señala que “*de esa forma se evitan los daños que podría sufrir si no se autorizara la contraprestación a cargo del concurso*”. LELLA¹⁹ indica que “*es provisoria hasta la decisión judicial*”. La suspensión es temporaria, ya que o el contrato continuará o el contrato quedará resuelto. El mecanismo para adoptar esa decisión varía, según se trate de un concurso preventivo o de una quiebra, pero las variantes del mecanismo no invalidan la unidad del

15 BRUNETTI, cit. por RAMIREZ, J.A., idem, p. 1270

16 El primer efecto que produce la sentencia de quiebra frente a estos contratos es que no se resuelven ipso iure, sino que entran en una fase de paro, que permite a los órganos de la quiebra deliberar sobre su ejecución. La quiebra no es un incumplimiento subjetivo sino generalizado. El incumplimiento que se produce con la quiebra misma, no puede conferir derechos en perjuicio de la masa (cfr., RIVERA – ROITMAN – VITOLLO, Ley de Concursos y Quiebras, T. II., Ed. Rubinzal Culzoni, p. 362).

17 Cfr. RODRIGUEZ, cit. por RAMIREZ, J.A., ob. cit., T. II, p. 1270.

18 ROITMAN, Efectos Jurídicos de la Quiebra, Ed. Lerner, Córdoba 1976, p. 60

19 LELLA, Pedro J., “Quiebra y contratos con prestaciones recíprocas pendientes”, RDCO, 1984- 479

instituto²⁰. Además, el contratante no quebrado tiene el derecho de suspender, por su parte, la ejecución del contrato, fundándose en la excepción del contrato no cumplido por el cocontratante; ya que no hay obligación de dar o hacer la prestación cuando el propio contratante, a su vez, no hace la suya. En suma, la solución lógica al problema de intereses creado sería la siguiente: la declaración de quiebra habría de detener o suspender el contrato, a fin de permitir, con debido respeto a los intereses contrapuestos en juego, ya su continuación, ya su resolución definitiva²¹. No obstante, siempre podrá darse el caso que la parte in bonis, en vez de querer desligarse del contrato, quisiera cumplirlo por su cuenta, afrontando las limitaciones impuestas por la quiebra a la contraprestación. En tal caso, la sindicatura, en representación de la masa, no podrá oponerse, por falta de interés legítimo para ello, frente al derecho de la otra parte a cumplir; pero, naturalmente, el contratante in bonis quedará sujeto a la ley del dividendo, y sólo percibirá, como contraprestación, y precisamente en dinero, como los restantes acreedores, el porcentaje que a su crédito corresponda en la liquidación, en el tiempo y por el orden en que la distribución se haga.

4.5 Continuación del contrato

Según el análisis anterior del artículo 144 se desprende que en el régimen actual la continuación del contrato puede ser solicitada tanto por el tercero, como por la sindicatura, quedando la decisión definitiva a cargo del juez. Por otra parte, cualquier acreedor o interesado puede emitir opinión sobre la conveniencia de su continuación o resolución (cfr. art. 144, incs. 1º, 2º, 3º, LCQ). El tercero cocontratante puede, también, manifestar su intención de resolver el contrato. En todo caso, el plazo para oír al contratante in bonis (con su intención de continuar o resolver el contrato), y a cualquier acreedor interesado, es de veinte (20) días corridos desde la publicación de edictos (de la sentencia de quiebra; art. 89, LCQ), hecha en el domicilio de quien formulare la presentación; en el caso que en su domicilio no se hubiesen publicado edictos –por no corresponder–, se tendrá en consideración su publicación en la sede del juzgado concursal. El síndico, por su parte, debe hacer saber la existencia de los contratos con prestaciones recíprocas pendientes (de los que hubiese tomado conocimiento, obviamente) y, a la vez, expresar opinión técnicamente fundada

20 TONON, A., Derecho Concursal, T. II, p. 214

21 RAMIREZ, J.A., ob. cit., T. II, p. 1271c

acerca de la conveniencia de continuarlos o resolverlos. Tal información y opinión deben ser vertidas en el informe prescrito por el art. 190, LCQ, independientemente de cuál fuera el consejo que el síndico diere acerca de la continuación empresarial. Desde luego, el magistrado deberá resolver teniendo en consideración excluyente el interés que el resultado del contrato pueda producir en la quiebra. Si la sindicatura desea continuar el contrato, por el beneficio que ello irrogaría a la masa, la obligación del quebrado se convertirá en una obligación de la masa, y se sustraerá, por tanto, a la ley de la quiebra; en tal caso la parte in bonis no podría oponerse; pero, naturalmente, sólo vendrá obligada al cumplimiento si la sindicatura cumple estrictamente las obligaciones del quebrado o garantiza eficazmente su cumplimiento. En este supuesto, el contrato se cumple normalmente según lo acordado, y las prestaciones efectuadas por la parte no fallida luego de la sentencia de quiebra generarán créditos preferidos (art. 240, LCQ), respecto del resto de los acreedores, toda vez que la continuación del contrato habrá sido decidida en beneficio de la masa. Si el concurso asume el contrato, las prestaciones pendientes deberán ser cumplidas en los términos de la legislación común. El contratante in bonis estará obligado a cumplir su prestación pendiente, pero al mismo tiempo tendrá derecho a exigir el cumplimiento, en términos proporcionales, de la prestación adeudada por el concursado. Pero si el concurso no asume el contrato, y el mismo se resuelve, ya no producirá efectos para lo futuro; pero dicha resolución no tendrá incidencia sobre las prestaciones cumplidas, que serán consideradas firmes, en la medida que se puedan considerar equivalentes. Con la particularidad de que el contratante in bonis no podrá reclamar daños y perjuicios por la resolución porque, como lo dice expresamente el art. 142 in fine –norma que es de aplicación tanto para la quiebra como para el concurso preventivo–, *“la quiebra (o, mejor dicho, el concurso) no da derechos a los terceros al resarcimiento de daños por aplicación de esta ley”*. En el supuesto de decidirse la continuación del contrato, si el contratante in bonis hubiese manifestado su intención de resolución, o expresamente hubiera estimado insuficiente como seguridad para el cumplimiento de las prestaciones a su cargo el correspondiente rango de gasto de conservación y justicia de las prestaciones a cargo del concurso (art. 240, LCQ), demandando –por ello– garantías específicas para la continuación, el juez puede disponer la constitución de éstas. En tal caso, en la sentencia que decide la continuación del contrato, las garantías ordenadas deberían ser individualizadas, fijarse un plazo perentorio para otorgarlas, y entenderse implícito (si no estuviese expreso) el apercibimiento de que el contrato ha de quedar resuelto en defecto de constitución en tiempo de dichas garantías. No obstante, la intención de la

sindicatura de continuar el contrato, la parte in bonis podrá negarse al cumplimiento de las prestaciones a su cargo: a) si su vinculación con el quebrado fuese de tipo personalísima; b) si en el contrato se hubiere convenido su rescisión o resolución en caso de quiebra de cualquiera de los contratantes.

4.6 Resolución del contrato a causa de la quiebra

El art. 143, inc. 3º, confiere al contratante in bonis el derecho de requerir prioritariamente la resolución del contrato, a fin de evitar el desequilibrio económico que se produciría al obligarle a cumplir su prestación.

Según Argeri²² *“ese derecho queda subordinado al correlativo derecho que puede ejercer el síndico, según se dispone en el artículo siguiente, de manera tal, que, si bien en principio la iniciativa corresponde a la parte in bonis, también se toma en consideración que no exista detrimento en el activo del concurso en el supuesto de que fuera conveniente el recíproco cumplimiento”*.

En este caso el contratante in bonis adquirirá el carácter de acreedor del concurso. La ley atiende de esa manera a la solución de las múltiples situaciones que puedan presentarse en función de las circunstancias particulares de cada caso. Según resulta de la redacción del mentado inc. 3º, se aprecia que el sistema adoptado importa afirmar implícitamente que la sentencia declarativa de quiebra no resuelve ipso iure los contratos mencionados (art. 149), sin perjuicio de que no ocurra lo mismo respecto de otros específicamente determinados (arts. 151, 155 y 162).

La quiebra no comporta, por sí, la resolución de los contratos bilaterales del deudor, pendientes de cumplimiento –total o parcialmente- en el momento de declararse la quiebra, sino solo su suspensión hasta que haya una decisión por continuar o resolver el contrato. En definitiva, el juez concursal decide la continuación o resolución de cada contrato con prestaciones recíprocas pendientes: al resolver la continuación de la empresa del fallido (en esta misma resolución) o, en defecto de continuación inmediata de la explotación, por una resolución específica.

22 ARGERI, Saúl, La quiebra y demás procesos concursales, Ed. Platense, La Plata 1972, T. II, p. 370

La ley 11.719 imponía un plazo, calificado de exiguo, de tres (3) días para que la parte in bonis expresara su “renuncia” al contrato (art. 114). Advierte ROITMAN²³ que “*el plazo luego otorgado es lo suficientemente amplio para evitar los problemas que planteaba el concedido por aquella ley*”. Con la ley 19.551, el plazo se había ampliado a treinta (30) días, considerando que la sentencia de quiebra no se conozca simultáneamente con su publicidad (cinco días, art. 97), lo cual en realidad ocurre con frecuencia. Además, si se tiene en cuenta la eventual complejidad de los contratos, que obliga a una evaluación meticulosa, -para el adecuado estudio del estado económico actual del patrimonio del deudor y de las contingencias futuras-, se apreciarán las razones que explican la extensión del plazo. Por otra parte, no se trata de un término suspensivo, y nada obsta a que la parte in bonis declare su decisión con adecuada anticipación; cabe –incluso– suponer, razonablemente, que tiene interés en la pronta determinación de la relación jurídica existente.

La ley 24.522 confiere al tercero contratante in bonis un plazo de veinte (20) días corridos de la publicación de edictos en su domicilio o en sede del juzgado si aquellos no corresponden, para que se presente a la quiebra haciendo saber la existencia del contrato pendiente y su intención de continuarlo o resolverlo (cfr., art. 144, inc. 1º, LCQ). En cualquier supuesto, si hubieran transcurrido sesenta (60) días -hábiles judiciales- desde la publicación de edictos de la sentencia de quiebra sin haberse dictado el pronunciamiento judicial sobre los contratos con prestaciones recíprocas pendientes (o sobre alguno de ellos), el contratante in bonis puede exigir dicha decisión judicial, a fin de ponerle término definitivo a la suspensión del contrato.

Existe una distinta situación fáctica que se presenta según se trate de un concurso preventivo o de una quiebra; recordemos que el art. 20 acuerda al deudor la facultad de requerir al tribunal la autorización para continuar con el cumplimiento de esos contratos, en tanto que en el supuesto de la quiebra se atribuye a la parte in bonis la prioridad, como lógica consecuencia del desamparamiento que sufre el deudor y de los distintos objetivos que orientan los trámites respectivos. Ello, no obstante, en definitiva –aunque por diferentes vías- es el juez quien decide la resolución o el cumplimiento, en ambos concursos (arts. 20 y 144).

23 ROITMAN, H., ob. cit., p. 61.

Formulado el requerimiento ante el juez concursal, si la contratante in bonis no es notificado fehacientemente dentro de los diez (10) días siguientes sobre la decisión judicial, el contrato queda resuelto. En tal supuesto, el concurso no habrá asumido el contrato, y el mismo quedará resuelto, por lo que ya no producirá efectos para el futuro.

No obstante, la resolución operada no tendrá incidencia sobre las prestaciones cumplidas, que serán consideradas firmes, en la medida que las mismas se puedan considerar equivalentes. Cabe recordar que la contratante in bonis no podrá reclamar daños y perjuicios a causa de la resolución, toda vez que, como lo prescribe expresamente el art. 142 in fine –aplicable tanto en la quiebra como en el concurso preventivo-, “la quiebra (o, mejor dicho, el concurso) no da derechos a los terceros al resarcimiento de daños por aplicación de esta ley”.

4.7 Inactividad del tercero in bonis y la sindicatura

Si ninguna de las partes se pronuncia, manteniendo silencio en un sentido o en otro (continuación o resolución), el contrato queda en suspenso, a menos que la parte in bonis ponga en mora a la sindicatura, y ésta se decida a no asumir el contrato o deje pasar el plazo legal de diez (10) días establecido en art. 144, inc. 5º, LCQ. La ley 24.522 innova en el mecanismo para adoptar la solución concursal por las partes involucradas y el juez. En caso que no se haya dictado pronunciamiento, el contrato solo se resolverá a instancias del requerimiento del tercero in bonis, según dispone la norma (art. 144, inc. 5º). Cabe también entender que el requerimiento a fin de obtener del juez un decisorio definitivo puede provenir de la sindicatura. En el régimen anterior (ley 19.551), el contrato quedaba resuelto por imperio legal y en forma automática una vez vencidos los plazos previstos, sucesivamente, para que el tercero contratante in bonis, en primer lugar, y el síndico, luego de aquel, manifiesten su parecer respecto del destino del contrato.

4.8 Daños y perjuicios derivados del incumplimiento de la quiebra

Producto del desapoderamiento que conlleva la declaración de quiebra, no puede imputarse responsabilidad por falta de cumplimiento contractual a quien se encuentra impedido, por la propia ley, de ejercer sus derechos de disposición y administración.

Ello trae como consecuencia que la parte in bonis no puede pretender resarcimiento por los daños y perjuicios que le ocasionare el incumplimiento según lo establecido en el Código Civil y Comercial. Lo propio ocurre si se hubiera estipulado contractualmente la obligación de indemnizar los susodichos daños y perjuicios.

5. RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL

En el derecho común el incumplimiento de una de las partes faculta a la otra a dar por resuelto el contrato. Es lo que se llama pacto comisorio expreso o tácito. No sucede así en el concurso preventivo o en la quiebra.

El art. 145, norma que es aplicable tanto en la quiebra como en el concurso preventivo, dice: “*La sentencia de quiebra hace inaplicables las normas legales o contractuales que autoricen la resolución por incumplimiento, cuando esa resolución no se produjo efectivamente o demandó judicialmente antes de dicha sentencia*”. Por consiguiente, subsistirán las relaciones contractuales según estaban convenidas hasta entonces, aunque sujetas a la solución a que regulan los artículos 143 y 144, LCQ.

El fundamento de la disposición que no admite la resolución por incumplimiento, se encuentra en la par conditio creditorum evitando que en algunas circunstancias los acreedores con prestaciones pendientes de ser cumplidas queden colocados en condiciones más favorables que los restantes.

En efecto, en virtud de la declaración de la quiebra, el deudor se encuentra legalmente imposibilitado de cumplir con sus obligaciones y esa imposibilidad no puede equipararse al incumplimiento. La quiebra no tiene la misma naturaleza ni los mismos efectos que el incumplimiento común de las obligaciones y coloca a los acreedores en un pie de igualdad.

Si antes de la petición de concurso preventivo o de declaración de quiebra de la contraparte y frente a un incumplimiento de esta última, el contratante no hizo uso de la facultad de dar por resuelto el contrato o no demandó judicialmente su resolución, ya no podrá invocar las normas legales de derecho común ni las eventuales cláusulas contractuales que prevén la resolución por incumplimiento. Interesa destacar que no solo el concurso no produce la resolución automática de los contratos con prestaciones recíprocas pendientes, sino también que el incumplimiento del concursado (como tal), no autoriza al contratante in bonis a dar por resuelto el contrato.

Claro que si antes de la petición de concurso preventivo o del decreto de quiebra, la contratante in bonis hizo uso de la facultad de dar por resuelto el contrato, el contrato ya no produce efectos. Y si antes de la presentación en concurso preventivo o de la declaración de la quiebra, la contratante in bonis demandó judicialmente la resolución del contrato, habrá que aguardar la pertinente sentencia, que tendrá efectos retroactivos a la fecha de la promoción de la demanda. Pero salvo estos supuestos, el contratante in bonis tendrá que atenerse a la normativa concursal, porque en virtud del art. 145, LCQ, pierden vigencia tanto las normas legales de derecho común, como las eventuales cláusulas contractuales que facultaban la resolución por incumplimiento.

6. BREVE RESEÑA DE COMO OPERA EN ALGUNOS CONTRATOS EN PARTICULAR

6.1 Boleto de Compraventa

El boleto de compraventa de inmuebles es un instrumento privado que representa un contrato por medio del cual, dos partes (vendedor y comprador) se comprometen a entregar prestaciones recíprocas, transferir el dominio de un bien inmueble y pagar un precio en dinero.

Constituye, por ende, un contrato preliminar o promesa de contrato, esto quiere decir que el boleto no es un contrato definitivo, ya que para que se transfiera el dominio es necesario que se cumpla con la formalidad ad solemnitatem: la escritura pública.

El problema se da, cuando celebrado dicho boleto de compraventa entre el vendedor y el comprador, no se realiza la escritura pública, es allí donde hay que preguntarse qué sucede si ese vendedor solicita que se abra el concurso preventivo o cae en quiebra.

Anteriormente, esta cuestión se encontraba regulada por el artículo 1185 bis del CC y el artículo 150 de la ley 19551, luego se dieron modificaciones legislativas, pasando a estar regulado por el artículo 146 de la Ley de Concursos y Quiebras 24522 y el artículo 1171 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Con anterioridad a la sanción de la ley 17.711 los boletos de compraventa de inmuebles en caso de quiebra del vendedor no otorgaban al adquirente derecho alguno para exigir el cumplimiento de la obligación de escriturar. Según precedentes jurisprudenciales "no procedía la demanda por estructuración de un inmueble, deducida por el titular del boleto de compraventa, cuando el vendedor, con posterioridad a su otorgamiento, había caído en quiebra, aun habiendo mediado tradición y pago del precio" (CNCom. en pleno, 29.11.67,"Lozzi c/ Socha s/ quiebra"). Esto no significaba que el boleto de compraventa fuese "inoponible" a la quiebra, el boleto era "oponible" a la quiebra -o eficaz frente a ella-, ya que el adquirente por tal instrumento podía ser verificado como acreedor quirografario de la obligación "de dar" constituida por la restitución del precio recibido por el fallido. Lo que ocurría era que la obligación asumida por el sujeto luego fallido - esto es: la obligación "de hacer" consistente en otorgar la escritura traslativa de dominio- resultaba "no exigible" frente a la quiebra, la cual producía la "conversión "de la obligación de hacer (escriturar) en una obligación de dar (restituir el precio cobrado). Por tanto, el boleto no era exactamente "inoponible" a la quiebra, sino que resultaba "inexigible" la prestación prometida en el boleto de compraventa por el luego fallido (escriturar). CNCom., Sala D, del 26/09/94 "Paz Carlos y otro s/ Tercería de dominio en Fernández Omar c/ Anfuso Santiago s/ Ejec.".

Un antecedente legislativo que puede destacarse en la evolución de la figura del boleto lo constituye la sanción de la ley de loteos 14.005 que contemplaba la venta de inmuebles fraccionados en lotes a partir del pago de cuotas periódicas. Dicha normativa prevé que el comprador puede reclamar la escrituración después de pagar el 25% del precio, siendo una facultad irrenunciable toda cláusula en contrario. Este principio protectorio demás está decir que se refiere a situaciones en bonis y nada tienen que ver con la quiebra, pero poseen como vinculación la exigencia común de otorgar la escritura para el adquirente.

Además, es el antecedente inmediato que tuvo en cuenta el legislador de 1968 para aplicar un porcentual determinado (25%) como recaudo de oponibilidad del boleto ante la quiebra del vendedor.

El propósito que informó la concepción del art. 1185 bis CC se vinculaba a la operatividad de la garantía constitucional del derecho a una vivienda digna. Dicho objetivo se materializó con la ley 19.551 que a partir del art. 150 procuró brindar protección a quienes con sacrificio patrimonial

concertaron la adquisición de un inmueble con destino a vivienda, frente a la quiebra sobreviniente de aquel que se comprometió a transmitirlo. La reforma atendió principalmente a protegerá los adquirentes de inmuebles sometidos a propiedad horizontal. El 2º párrafo del art. 146 de la ley 24.522 derogatoria del régimen anterior elimina el recaudo del destino de vivienda, retornando de esta manera al régimen genérico y de amplio alcance que prevé el art. 1185 bis del Código Civil que no distingue el destino de los inmuebles adquiridos por boleto. Esta norma no sólo consagra una protección para el comprador de inmuebles que hubiere abonado el 25% del valor de venta, sino que, está imbuido de un neto espíritu de protección de aquél, asegurándole la posibilidad de concretar la adquisición del bien, en las condiciones de tiempo y modo pactadas con la vendedora; bajo los únicos requisitos de cumplimiento de dichos términos previa constitución de una garantía hipotecaria por el saldo de precio.

En la actualidad según lo expuesto anteriormente esta situación se encuentra regulada en el código civil y comercial en el artículo 1171 que reza “Oponibilidad del boleto en el concurso o quiebra. Los boletos de compraventa de inmuebles de fecha cierta otorgados a favor de adquirentes de buena fe son oponibles al concurso o quiebra del vendedor si se hubiera abonado como mínimo el veinticinco por ciento del precio. El juez debe disponer que se otorgue la respectiva escritura pública. El comprador puede cumplir sus obligaciones en el plazo convenido. En caso de que la prestación a cargo del comprador sea a plazo, debe constituirse hipoteca en primer grado sobre el bien, en garantía del saldo de precio”.

La reforma del nuevo Código Civil y Comercial ha ampliado los requisitos para la oponibilidad del boleto, debiendo tener fecha cierta, ser otorgados a favor del adquirente de buena fe y haberse abonado, como mínimo el 25% del precio.

Por su parte la ley de concursos y quiebras N° 24522 lo regula en el artículo 146, dicho artículo establece “...Los boletos de compraventa de inmuebles otorgados a favor de adquirentes de buena fe, serán oponibles al concurso o quiebra si el comprador hubiera abonado el VEINTICINCO POR CIENTO (25 %) del precio. El juez deberá disponer en estos casos, cualquiera sea el destino del inmueble, que se otorgue al comprador la escritura traslativa de dominio contra el cumplimiento de la prestación correspondiente al adquirente. El comprador podrá cumplir sus obligaciones en el

plazo convenido. En caso de que la prestación a cargo del comprador fuere a plazo deberá constituirse hipoteca en primer grado sobre el bien, en garantía del saldo de precio.”

De ambas regulaciones se pueden inferir los requisitos para la oponibilidad al concurso o quiebra del vendedor son:

Adquirentes de buena fe. Dicho principio está consagrado en el artículo 961 del CCyC: Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe. Obligan no sólo a lo que está formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor.

Este requisito tiene que ver con el hecho de que el adquirente no conocía el estado de cesación de pagos del fallido al momento de contratar. De acuerdo con los principios generales, la buena fe se presume, exista o no posesión y es irrelevante el conocimiento que haya tenido el comprador respecto de la situación del deudor si 14 es posterior a la entrega del boleto. Por lo tanto, el principio de buena fe es una presunción iuris tantum, se presume hasta tanto se demuestre lo contrario. Será el síndico o los terceros acreedores perjudicados los encargados de llevar al convencimiento del juez sobre la inexistencia de la buena fe del adquirente y del posible fraude con el vendedor fallido. Si bien el conocimiento del estado de cesación de pagos del vendedor por parte del adquirente por boleto al momento de celebrar el acto, puede ser indicio de la inexistencia de buena fe, no podrá asimilarse buena fe con desconocimiento del estado de cesación de pagos.

Pago del 25% del precio. El comprador debe pagar más del 25% del precio, el cual debe ser abonado antes de decretarse la quiebra. Una parte de la doctrina entiende que ese 25% hace referencia al capital, y otra parte agrega además los gastos e intereses.

Es uno de los aspectos más discutidos en doctrina. Se han efectuado las más sutiles interpretaciones sobre extensión del precio, y así con el afán de proteger la vivienda de adquirentes de escasos recursos, se entendió que las comisiones, los gastos, los impuestos, y otras prestaciones dinerarias a cargo del adquirente quedaban comprendidas en el precio. Es uno de los aspectos más discutidos en doctrina. Se han efectuado las más sutiles

interpretaciones sobre extensión del precio, y así con el afán de proteger la vivienda de adquirentes de escasos recursos, se entendió que las comisiones, los gastos, los impuestos, y otras prestaciones dinerarias a cargo del adquirente quedaban comprendidas en el precio.

En un plenario se estableció que el 25% del precio debe haber sido efectuado por el comprador antes de la falencia del vendedor, haya mediado o no por parte del ahora fallido la entrega de la posesión del inmueble vendido a aquél (CNCom ., en pleno 8/7/1981, LA LEY, 1981- C, 465). Por otro lado, el recibo es el medio de prueba de que se realizó el pago, debiendo haber sido otorgado por el concursado y que haya sido acreditado el pago en efectivo o probarse la capacidad del adquirente de poder realizar tal negocio.

Indiferente destino del inmueble. El art. 146 LCQ elimina la restricción a vivienda que tenía la norma antecedente (art. 150 s/ Ley 19.551), y recoge lo que fue el reclamo de un sector de la doctrina.

La aplicación práctica del art. 150 LC implicó una desnaturalización del precepto, pues fue aplicado con un criterio objetivo, no siendo relevante que el comprador lo quisiera o no para su vivienda personal; de allí que la doctrina reclamó la eliminación de la restricción.

Saúl ARGERI sostuvo la discriminación y trato diferencial entre adquirentes de inmuebles para vivienda y aquellos que lo han hecho para otros objetivos, carecía de fundamento jurídico. Este artículo limitó el alcance del 1185 bis CC. Tuvo como objetivo mantener la operatividad de la garantía constitucional del derecho a una vivienda digna, brindando protección a quienes adquirieron un inmueble destinado a vivienda, frente a la quiebra del vendedor.

Cumplimiento de la prestación por el adquirente no fallido. Se ha previsto la continuación del contrato hasta su perfeccionamiento definitivo en las mismas condiciones en que fue originariamente celebrado. Por ello es que el comprador podrá cumplir sus obligaciones en el plazo convenido.

Sin embargo, si se otorgase la escritura traslativa de dominio y todavía restaren obligaciones a satisfacer en un futuro, quedara a cargo del magistrado otorgante (que podrá

para ello requerir la opinión del síndico) la exigencia de garantía hipotecaria en primer grado sobre el bien para asegurar el pago del saldo de precio.

Prueba del boleto. El instrumento privado es en principio el elemento necesario para acreditar su existencia. Sin embargo, la jurisprudencia ha admitido que cuando no exista el boleto, o la libreta de pagos de las cuotas, puede ello ser suplido por otros elementos indubitables que acrediten la existencia de la operación.

La falta del boleto puede suplirse por otros elementos que acrediten la existencia de la operación. (CNCom., sala C, junio 25 982, Lodema, S. R. L. c. Ponce de León, Miguel A.), LA LEY, 1982D, 396. La falta de boleto de compraventa original no impide que pueda establecerse la existencia del contrato por medios idóneos (Del dictamen del Fiscal de Cámara). (CNCom., sala C, julio 24 981 Nogoyá, S. A., quiebra c. Páez de Benítez, Gladys L.), CNCom.Sala B, 98181. Procede que la acreditación de una compraventa, ante la falta del boleto, se realice por otros medios probatorios idóneos. (CNCom., sala C, noviembre 22 978 Alsina, Eslava M. c.Tonsa, S. A., quiebra), Ja, 980I704.

Fecha cierta. El artículo 1171 del CCC establece que los boletos de compraventa deben tener fecha cierta, es un recaudo necesario para la oponibilidad del boleto. Pero la mayoría de la doctrina establece que no es necesaria ya que el antiguo 1185 bis del CC y el artículo 146 de la Ley 24522 no lo piden. Con el viejo Código Civil la fecha cierta no era exigida expresamente, pero si debía quedar acreditado de alguna manera que el contrato era anterior a la sentencia de quiebra, para concluir acerca de su autenticidad y su efectiva oponibilidad. Anteriormente, la fecha cierta estaba regulada en el artículo 1035 CC y este enumeraba los supuestos para que el instrumento privado adquiriera dicha fecha cierta. Con el artículo 317 del CCC determina cuando un instrumento privado adquiere fecha cierta: “La eficacia probatoria de los instrumentos privados reconocidos se extiende a los terceros desde su fecha cierta. Adquieren fecha cierta el día en el que acontece un hecho del que resulta como consecuencia ineludible que el documento ya estaba firmado o no pudo ser firmado después...”.

Posesión. Para la doctrina mayoritaria, la posesión no es un requisito para la oponibilidad del boleto. Por otra parte, si es un requisito a pesar de que este no se encuentra enumerado

en los recaudos exigidos ya que da indicios de credibilidad del boleto de compraventa. Aida Kemelmajer de Carlucci dijo en un plenario de la corte de Mendoza que la oponibilidad del boleto requiere la publicidad posesoria o registral, porque requiere siempre alguna forma de publicidad y de esa manera, se evitan enajenaciones fraudulentas que se pueden concluir por instrumentos privados hasta horas antes de decretarse la quiebra.

6.2 Contrato de trabajo

La actual ley de concurso y quiebras (ley 24.522) fue sancionada en el año 1995, donde era escasa, por no decir nula, la protección del trabajador ante el concurso o quiebra de su empleador. En el año 2011 hubo una modificación a la Ley de Concursos y Quiebra donde se establece la posibilidad de continuación de la explotación de la empresa por medio de una cooperativa de trabajo, con determinados requisitos y cuestiones que en la práctica ha sido casi imposible llevar a cabo.

La continuidad de la empresa era de carácter excepcional y vinculado a un contexto de crisis que invadía al país en ese momento. Esta nueva ley trae un cambio de paradigma, dándole prioridad al trabajador, protegiendo la fuente laboral y entendiendo la necesidad de la continuidad de la explotación, no solo por proteger fuentes de trabajo directas sino como beneficio a la sociedad en su conjunto, entendiendo a la empresa como un factor importante en la sociedad, ya sea en materia de producción o prestando servicios y también teniendo en cuenta el empleo indirecto que puede generar.

Cambia de ser una excepción la continuidad laboral a ser la regla en muchas situaciones, con una clara orientación en convertir a la cooperativa de trabajo en el nuevo actor en los procesos concursales, trasladarle a la cooperativa todos los bienes de la fallida y donde queda a criterio de los trabajadores el interés de la continuidad o no de la explotación.

6.2.1 Continuación de la Explotación

En los procesos falenciales, es la regla el cese de la actividad empresarial de la fallida y el cierre del establecimiento, con incautación de los bienes y toma de posesión de ellos por el síndico.

Sin embargo el síndico puede de inmediato continuar la explotación empresarial (o alguno de los establecimientos) cuando en un caso estuviera presente algunas de las circunstancias establecidas

en el Art 189, a saber; a) si de la interrupción de la explotación pudiera resultar un daño grave al interés de los acreedores y a la conservación del patrimonio (que es prácticamente, lo mismo, ya que el interés de los acreedores es cobrar y sus expectativas de cobro se centran en la conservación del activo liquidable b) si se interrumpiera un ciclo de producción que puede concluirse; o , c) si el emprendimiento resulta económicamente viable.

Dentro de las veinticuatro horas de haberse dispuesto la continuación empresarial, el síndico debe comunicarlo al juez de la quiebra, quien puede adoptar las medidas que estime apropiadas e, incluso, ordenar el cese de la explotación. Esta decisión es inapelable.

También el síndico, o el juez, pueden disponer la continuación inmediata de la explotación de la empresa o de alguno de sus establecimientos, cuando así lo soliciten las dos terceras partes del personal en actividad o de los acreedores laborales, organizado en cooperativa, aunque esta se encuentre aún en formación.

6.2.2 Cooperativa de Trabajo: continuación del personal

Con el declarado propósito de disminuir el índice de desempleo, y siguiendo la recomendación 193 de la OIT., se ha posibilitado la continuidad de quienes fueran trabajadores de la empresa mediante la utilización de la figura de la cooperativa de trabajo, en lo que constituye uno de los aspectos salientes de la última reforma legal.

La utilización de la figura no se encuentra limitada a la etapa liquidativa de la empresa, sino que se contempla, también, en la referida al procedimiento preventivo (arts. 48 y 48 bis).

El Art. 189 de la LCQ, correspondiente a la primera, establece que *"la conservación de la fuente de trabajo habilita la continuación inmediata de la explotación de la empresa o de algunos de los establecimientos, si las dos terceras partes del personal en actividad o de los acreedores laborales, organizados en cooperativas, incluso en formación, la solicitan al síndico o al juez"*, si es que el primero no se hallara aún en funciones. Reunido el porcentual fijado, los trabajadores de la empresa fallida se encuentran habilitados para organizarse bajo la figura de la cooperativa de trabajo para continuar, a través de ella, con su explotación.

En similar sentido, el Art. 190 dispone que en *"la continuidad de la empresa se tomará en consideración el pedido formal de los trabajadores en relación de dependencia que representen las dos terceras partes del personal en actividad o de los acreedores laborales, quienes deberán actuar en el período de continuidad bajo la forma de una cooperativa de trabajo..."*.

No surge de la redacción del texto legal el modo en que habrán de computarse las dos terceras partes del personal en actividad y de los acreedores a que refiere el párrafo precedentemente transcrito.

De todas maneras, los fundamentos de la creación del instituto llevan a que el mismo se instrumente con los trabajadores en relación de dependencia, por lo que la petición y mayorías debieron ser considerados únicamente teniendo en cuenta el personal en actividad.

Además, se ha dicho que los dependientes deben acreditar su calidad a través del último recibo de haberes, habiendo interpretado parte de la doctrina que no puede ser considerado en la mayoría el personal no registrado o en negro.

Para comprender la posición de los trabajadores en este nuevo camino que toma el patrimonio del fallido, lo previsible es que ellos, organizados como cooperativa de trabajo, se distribuyan "excedentes distribuibles", que tendrán un valor menor a la remuneración que se les devengaba como trabajadores en relación de dependencia.

Respecto de los acreedores del quebrado, debiera preservárseles el derecho a percibir un dividendo mínimo sobre la base del activo existente al momento de la sentencia de quiebra, pues si no se continuara la explotación por medio de una cooperativa, esos bienes realizados constituirían la masa activa que en algún momento se distribuirá para satisfacer la masa pasiva de la quiebra.

Hay que tener muy presente que la cooperativa puede distribuir entre sus miembros la ganancia que se genera, pero no el valor de los activos que le son confiados para su gestión. Estos activos son de propiedad del quebrado, pues él, solo se encuentra desamparado y el valor de dichos bienes debe ser destinado a satisfacer los créditos que el juez verifique. El síndico deberá controlar que el valor de los activos no disminuya.

Finalmente, se puede advertir que la sola existencia de contrato de trabajo subsistente al momento de decretarse la quiebra, la conservación de los mismos, bastará para asegurar la continuación automática e inmediata de la explotación de la empresa. Lo que se traduce en una continuación de pleno de derecho, en todos los casos en que existan contratos de trabajo vigentes, sin permitirle al juez que evalúe la viabilidad económica de la empresa fallida.

6.2.3 Situación de los Trabajadores

Los trabajadores que solicitan continuidad de la actividad de la empresa en quiebra, al agruparse en una cooperativa de trabajo, dejan de estar vinculados, en los términos de la Ley de Contrato de Trabajo, en relación de dependencia con la empresa fallida. -

Recordemos que por aplicación del Art. 196 del ordenamiento falencial, la quiebra no produce la extinción de todos los contratos de trabajo, sino su suspensión de pleno derecho por el término de sesenta días corridos. Al vencimiento de este plazo sin que se hubiera decidido la continuación de la actividad de la empresa, el contrato queda disuelto a la fecha de declaración de la quiebra.

Por el contrario, si se decide la continuación de la explotación operará, como regla, la reconducción parcial de los contratos de trabajo.

La excepción a esta hipótesis de reconducción contractual consiste en la continuación a cargo de la cooperativa de trabajo, en cuyo caso no será aplicable la reconducción parcial de los vínculos laborales, toda vez que los trabajadores ya no tendrán una relación de dependencia con la empresa, sino que formarán parte de la cooperativa correspondiente.

El nuevo art. 196 reconoce explícitamente esta situación, disponiendo que la reconducción parcial de los contratos no resultará aplicable "para el caso de que la continuidad de la explotación sea a cargo de una cooperativa de trabajadores o cooperativa de trabajo".

Quedaría por contemplar la situación de los trabajadores que pudieran haber sido contratados por la propia cooperativa, los cuales tendrán una relación directa y de dependencia con ésta, y no con la empresa fallida.

6.2.4 Suspensión del Contrato de Trabajo

La quiebra no produce, en principio, la extinción del vínculo laboral sino su suspensión de pleno derecho por el término de sesenta días corridos, vencidos los cuales, si no se hubiese decidido la continuidad de la empresa, el contrato quedará resuelto retroactivamente a la fecha de su declaración y los créditos que deriven de él se pueden verificar (...)” (Art. 196, ley 24.522).

La quiebra no causa la extinción inmediata de contrato de trabajo sino su suspensión por un término de sesenta días que es aquel en que se supone el juez decidirá la continuación o no de la explotación de la empresa del fallido.

El fundamento de la decisión legal de suspender y no extinguir el contrato de trabajo es que el trabajador continúe vinculado a la empresa en caso de decidirse la continuación de la explotación. Si esto era considerado injusto en el régimen de la ley 19551 que perseguía la continuidad de la relación con el adquirente de la empresa, con mayor razón lo es ahora en que el trabajador debe seguir relacionado con una empresa fallida sabiendo que inexorablemente el vínculo se extinguirá, y que si quiere celebrar otro contrato de trabajo la única solución que tiene es renunciar al vínculo. La suspensión es no remunerada, por lo que el trabajador no percibe emolumentos durante ese periodo de suspensión legal. Además, ella comienza inexorablemente con la declaración de la quiebra, pues dada la causa de la suspensión, no se contemplan situaciones particulares (por Ej., empleado que está gozando de vacaciones o licencia por enfermedad o maternidad, etc.

Durante el lapso de suspensión del Art. 196 de la LCQ, el trabajador no puede considerar operado su despido indirecto con derecho a reclamar las indemnizaciones que la falta de dación de trabajo motivaría en situaciones corrientes, ya que la norma regulatoria particular prevalece sobre las consecuencias que la ley laboral asigna a la falta de cumplimiento del empleador de su deber en tal sentido.

6.2.5 Extinción del Contrato de Trabajo

Los contratos de trabajo se tendrán por extinguidos con retroactividad a la fecha de la declaración de quiebra, teniendo a ésta como motivo del cese de la vinculación, si la decisión judicial fuese contraria a la continuidad de la empresa o si transcurrido el plazo de sesenta días no hubiese pronunciamiento al respecto. Los créditos que derivarán de ello podrán ser verificados conforme con lo dispuesto por los arts. 241 inc. 2 y 246 inc. 1 de la LCQ.

El Art. 251 de la LCT establece que las indemnizaciones a abonar serán las de los arts. 245 o 247 de la LCT según que la quiebra fuese o no imputable al empleador.

(...) deberá abonar al trabajador una indemnización equivalente a UN (1) mes de sueldo por cada año de servicio o fracción mayor de TRES (3) meses, tomando como base la mejor remuneración mensual, normal y habitual devengada durante el último año o durante el tiempo de prestación de servicios si éste fuera menor. Dicha base no podrá exceder el equivalente de TRES (3) veces el importe mensual de la suma que resulte del promedio de todas las remuneraciones previstas en el convenio colectivo de trabajo aplicable al trabajador (...) A los trabajadores excluidos del convenio colectivo de trabajo el tope establecido en el párrafo anterior será el del convenio aplicable al establecimiento donde preste servicios o al convenio más favorable, en el caso de que hubiera más de uno. Para aquellos trabajadores remunerados a comisión o con remuneraciones variables, será de aplicación el convenio al que pertenezcan o aquel que se aplique en la empresa o establecimiento donde preste servicios, si éste fuere más favorable. - (Art 245-LCT).

“...En los casos en que el despido fuese dispuesto por causa de fuerza mayor o por falta o disminución de trabajo no imputable al empleador fehacientemente justificada, el trabajador tendrá derecho a percibir una indemnización equivalente a la mitad de la prevista en el artículo 245 de esta ley. En tales casos el despido deberá comenzar por el personal menos antiguo dentro de cada especialidad. Respecto del personal ingresado en un mismo semestre, deberá comenzarse por el que tuviere menos cargas de familia, aunque con ello se alterará el orden de antigüedad (Art 247 LCT).

La reducción indemnizatoria prevista en el Art. 247, condicionada a la no imputabilidad al principal de las causas de la quiebra, depende de la determinación a efectuar por el juez del concurso al momento de dictar la resolución sobre la procedencia y alcances de la solicitud de verificación formulada por los acreedores.

En los casos en que se determinara que la quiebra le es imputable, la indemnización que corresponde es la prevista en el Art. 245.

La determinación de las causas que la motivaran deberá ser efectuada por el juez de la quiebra, conforme resulta del párrafo final del Art. 251, agregado a su texto original por el Art. 294 de la ley 24.522.

En principio la resolución del contrato por quiebra excluye la exigibilidad del preaviso y consecuentemente, la procedencia de las indemnizaciones que de los arts. 232 y 233 de la LCT. Así lo ha señalado la mayoría de la doctrina y la jurisprudencia, fundada, principalmente, en que el mencionado resarcimiento solo es debido cuando el contrato se extingue por voluntad de alguna de las partes, pero no cuando se produce por imperio de la ley, ya que en tal caso no habría despido sino extinción por quiebra.

6.3 Contrato de Locación

La ley 24.522 regula los efectos de la quiebra sobre el contrato de locación inmueble, distinguiendo el artículo 157, el cual establece:

Artículo 157. 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.

Cuando el locador es quien se encuentra en quiebra, la ley prescribe -como regla- que ese contrato sigue produciendo todos sus efectos legales. Para oponer ese contrato a la quiebra es necesario que se pueda acreditar con algún grado de veracidad que el mismo fue celebrado con anterioridad a la

sentencia de quiebra, debido a que, si este mismo fue celebrado con posterioridad a la misma, tanto la ratificación como la prórroga devienen ineficaces de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial.

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.

Como el contrato continúa sin alteraciones el locatario debe pagar el alquiler, pero deberá hacerlo ante el síndico mientras duren los efectos del desapoderamiento, ya que si lo haría ante el locador de manera directa, este pago resultaría inoponible, según lo establece la ley en el artículo 88 inc. 5.

Una vez finalizado el mismo, la devolución del depósito estará a cargo del concurso, siendo irrazonable que para hacer efectivo dicho importe se lo obligue a solicitar la verificación del crédito.

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).

2) Si es locatario y utiliza lo arrendado para explotación comercial, rigen las normas de los Artículos 144 o 197 según el caso.

Ante la quiebra del locatario con destino a explotación comercial, se 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.

Frente a ocurren dos situaciones, una de ellas es la continuidad, esto lo encontramos regulado en el artículo 193 y 194 LCQ. 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.

Textualmente estos artículos establecen: *ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

El segundo supuesto es la no continuación de la explotación: Esto está previsto por el artículo 144 de la LCQ, que establece: Suspensión del contrato de locación inmobiliaria con destino comercial hasta la decisión jurisdiccional; si el juez no se pronuncia luego de sesenta días desde la publicación de edictos, el locador in bonis puede pedir la resolución; 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.

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.

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.

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, los bienes del fallido han sido materia del desapoderamiento, 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.

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 solución legal contenida en el artículo 157 inc. 3 de la ley concursal: (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.

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 inciso 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 inciso 3.

El propósito de este último inciso 4, fue el de no dejar desamparado al locatario en la parte que le corresponde a su vivienda y la de su familia.

Esto se encuentra relacionado con los artículos 107 y 108 de LCQ, el primero establece que el fallido queda desapoderado de pleno derecho de sus bienes existentes a la fecha de la declaración de la quiebra y de aquellos que adquiriera hasta su rehabilitación. Y la segunda consigna que bienes son los que quedan excluidos de dicho desapoderamiento, los cuales, son inembargables.

7 CONCLUSIÓN

A la suspensión de intereses como efecto de los procesos concursales, ya sea de la presentación de concurso preventivo o la declaración de quiebra, lo consideramos un método eficaz para aliviar la

situación económica del deudor que, por haber llegado a estas instancias puede inferirse fácilmente, que está en un estado dificultoso.

Además, el congelamiento de intereses de los créditos de causa o título anterior al concurso da mayor facilidad a la hora de la verificación, categorización y sobre todo al negociar el acuerdo. También ofrece el beneficio de la practicidad en el supuesto de la quiebra ya que se van a tener créditos que no cambien constantemente su monto para poder realizar el proyecto de distribución más sencillamente.

Respecto las excepciones del instituto encontramos razonable la referida a los créditos garantizados con hipoteca o prenda ya que son las más fuertes garantías para asegurar el cumplimiento de una obligación y parece lógico que haya una superioridad de estas para con los demás créditos.

No así observamos tan clara la excepción de los créditos laborales ya que desde que se encuentra regulado el pronto pago en la normativa, estos créditos ya cuentan con un camino más beneficioso que los demás acreedores. Pero a la hora de ponderar nuestra opinión sobre la reforma, no podemos perder de vista que a los trabajadores del deudor no se los puede poner en pie de igualdad con los demás acreedores, por ejemplo, con organismos estatales instituciones bancarias, porque resulta a la vista la diferencia de la naturaleza del crédito, lo que para los trabajadores es el sustento de su persona y su familia y tiene un carácter principalmente alimentario, para los demás no lo es.

Para finalizar nos parece muy interesante el desarrollo jurisprudencial que se está realizando sobre la morigeración de intereses en los créditos fiscales ya que el exceso de los intereses por parte de estos acreedores rompería, a mi criterio, la igualdad que debe procurarse entre ellos y consideramos que los jueces concursales tienen rasgos muy inquisitivos que lo facultarían a disminuir dichos intereses, pese a que sean legales, en los casos concretos que se amerite.

BIBLIOGRAFÍA UTILIZADA

ALONSO Mauricio Javier, “Las acreencias fiscales en el concurso preventivo”, consultado en http://www.revistarap.com.ar/Derecho/fiscal/quiebras/electrodomesticos_aurora_sa_s_concurso_p.html, en fecha 16 de noviembre de 2005.

CASADIO MARTINEZ Claudio Alfredo, “Créditos con garantía real en los concursos”, Astrea, 2004.

CASADÍO MARTÍNEZ, Claudio Alfredo, “Intereses aplicables al recalcu de los créditos conforme el art. 220 LCQ” publicado en DSE Julio 2010 http://www.eco.unlpam.edu.ar/objetos/materias/abogacia/4-ano/derecho-comercial-ii/aportes-teoricos/Casadio_Intereses_recalculo_creditos.pdf

CNCom, en pleno, 2/11/89, “Seidman y Bonder SCA”, <http://www.planetaius.com.ar>

CNCom en pleno, 28 de junio 2006, “Vitale, Oscar S. s/inc. derev.prom. En Club Atlético Excursionistas” disponible en: <http://dcomercialb.blogspot.com/2012/03/plenario-club-excursionistas.html>

CSJN, 15 de marzo de 2007, “Arcángel Maggio S.A. s/ concurso preventivo”, disponible en www.csjn.gov.ar

EL SENADO Y LA CAMARA DE DIPUTADOS, “Fundamentos de la ley 26.684”, consultado en <http://www.senado.gov.ar/web/proyectos/verExpe.php?origen=S&numexp=2504/07&tipo=PL&tConsulta=1>

GRAZIABILE, Darío J., “Régimen concursal Ley 24.522 actualizada y comentada”, Abeledo Perrot, 2014.

HEREDIA Pablo, “Tratado exegético del derecho concursal”, tomo 4, Ábaco, 2005.

HERRERA Marisa, CAMELO Gustavo, PICASSO Sebastián, “Código Civil y Comercial de la Nación comentado”, tomo III, Ministerio de justicia y derechos humanos Presidencia de la Nación, 2015.

MAFFIA Osvaldo J., “Por qué caducidad de los plazos en el concurso preventivo?”, LL 1986-E-897.

MARTINEZ Marisol “Derecho concursal: el tema de los intereses en el concurso. Cómo lo esencial puede ser invisible a los ojos”, 27 de octubre de 2019, consultado en <http://www.casi.com.ar/sites/default/files/MARISOL%20MARTINEZ%2065.%20INTERESES.pdf>

QUINTANA FERREYRA Francisco, “Concursos” tomo 1, Astrea, 1985.

RIVERA Julio Cesar, CASADIO MARTINEZ Alfredo Claudio, DI TULLIO José Antonio, GRAZIABILE Darío J., RIBERA Carlos Enrique, “Derecho Concursal”, Thompson Reuters LA LEY, 2014.

ROUILLON Adolfo, “Régimen de concursos y quiebras. Ley 24522 revisada y comentada por Adolfo Rouillón”, Astrea, 2016.

SURBALLE, María Federica, “Tratamiento de los créditos fiscales en el concurso preventivo”, consultado en

<https://ar.ijeditores.com/articulos.php?idarticulo=65249&print=1>, en fecha 10 de abril de 2013.