



5059

Ministerio Público de la Nación

Juz. 19 – Sec. 37 - Sala “B” – Expte. Cámara Nro. 13789/2013/CA28

“Establecimiento Gráfico Vulcano S.A. s. Quiebra”

Excma. Cámara:

1. El juez de la anterior instancia hizo lugar a la renovación por el término de un año del contrato de locación solicitada por la Cooperativa de Trabajo Gráfica Vulcano Ltda., y estimó el canon locativo en la suma mensual de \$ 26.400 para todo el plazo contractual.

El a quo consideró que dicho canon, no lucía desproporcionado en relación a los ingresos de los cooperativistas -que entendió ascendería a la suma de \$ 29.950 por cada asociado- y que el incremento del mismo permitía conciliar distintas finalidades de la ley resguardando las fuentes de trabajo y obteniendo una compensación económica a favor de la quiebra para solventar los gastos y los créditos de los demás acreedores (fs. 4872/4884).

2. Apeló la Cooperativa y fundó el recurso a fs. 4906/4912 agraviándose del canon locativo fijado por el a quo por considerar injustificado y desproporcionado su aumento (en un 83.28%) respecto al canon fijado para el período anterior (de \$ 14.400) y no ajustado a las pruebas aportadas en autos. Agregó que, de confirmarse el mismo, se vería afectado el derecho de los acreedores laborales integrantes de la Cooperativa, poniendo en juego las fuentes de trabajo de las familias que recuperaron el establecimiento fabril.

Agregó que el a quo estableció que los ingresos de los cooperativistas ascienden a la suma de \$ 29.950, cuando el retiro mensual de los mismos en el año 2018 ascendió a \$ 10.650 (según surgiría de fs. 4969/4987).

Entendió que el canon fue fijado sin tener en cuenta la totalidad de los parámetros del emprendimiento, ni la la función social que cumple la Cooperativa de Trabajo y Empresa Recuperada (de ayuda constante a la educación y a la gente de la zona), ponderando sólo el valor de los bienes comprometidos.

Señaló que la principal máquina de la fábrica es propiedad de la Cooperativa, que ante la cancelación de la totalidad del acuerdo con la firma Garantizar SGR resultaban acreedores hipotecarios, que su intención es compensar sus créditos a fin de adquirir el inmueble por el cual se pretende cobrar el canon locativo fijado cuando V.S. dispusiera y, que por el resto de los bienes que no utiliza desde hace 3 años no correspondería que abonara canon locativo alguno.

Destacó que en los autos “Garantizar SGR c. Establecimiento Gráfico Vulcano S.A. s. Concurso Especial” (expte. nro. 62217/2013) se encuentra pendiente de resolución la solicitud de Garantizar SGR de desglose de la documentación necesaria para formalizar la transferencia hipotecaria, habiéndose corrido traslado a la sindicatura, quien no contestó el mismo.



5056

Ministerio Público de la Nación

Concluyó solicitando la reducción del canon a la mínima expresión teniendo en cuenta las particularidades del caso. Citó jurisprudencia en respaldo de su postura.

3. La sindicatura contestó el traslado del memorial a fs. 4963/4966 y aconsejó el rechazo del recurso.

4. Del examen de las actuaciones surge que con fecha 20/1/2016 el juez de feria resolvió hacer lugar al pedido de locación del inmueble y maquinarias ubicadas en la calle Virrey Liniers 1437/41 CABA (fs. 2565/2567), por el término de un año, estableciendo un canon mensual de \$ 10.500 para los primeros seis meses y de \$ 12.075 para el segundo semestre. Preciso además que la Cooperativa no podía compensar en forma parcial con mejoras en el establecimiento o maquinarias ni con pagos al acreedor hipotecario en virtud del convenio obrante a fs. 2432/36.

Con fecha 19/9/2017 el tribunal resolvió prorrogar el referido contrato de locación por el plazo de un año, hasta el 19/9/2018 y fijó un canon locativo mensual de \$ 14.400 por todo el período locativo (fs. 4271/4285 y 4493/4496).

Con fecha 29/4/2019, habiendo vencido el plazo de locación, el tribunal resolvió renovar la misma por el término de un año, fijando un canon mensual de \$ 26.400 por todo el plazo contractual. Este monto es el cuestionado por la Cooperativa (fs. 4872/4885).

Es de señalar que, al solicitar la Cooperativa nuevamente la renovación del contrato de locación con fecha 11/9/2018 consideró que “el

valor del canon locativo deberá reducirse a su mínima expresión toda vez que en el mes de noviembre del año en curso se abonará la totalidad del convenio con la firma Garantizar con lo cual la Cooperativa de Trabajo pasará a ser acreedora hipotecaria de la presente quiebra, descontando desde ya nuestra autorización para funcionar dentro del inmueble conforme lo prescripto por la norma falencial. Por ello al momento de definir el monto del nuevo contrato de alquiler, V.S. deberá tener en miras que no puede cobrarse monto alguno sobre la utilización del inmueble, como así tampoco sobre la maquinaria que ya es propiedad de la Cooperativa. Por otro lado no deberá cobrarse canon locativo sobre los bienes que la Cooperativa ha manifestado que no utilizará y que la sindicatura tras más de 13 meses no ha dispuesto su destino”.

La sindicatura estimó el canon en la suma de \$ 42.000 durante los primeros seis meses y en \$ 47.000 en el segundo semestre atendiendo a la muy extensa Planta Fabril de la fallida incluyendo máquinas y muebles (fs. 4689/4692). El a quo por su parte fijó el canon en la suma de \$ 26.400 para todo el plazo contractual.

Según surge de fs. 4898 el crédito del acreedor hipotecario Garantizar SGR habría sido cancelado en su totalidad (v. resolución de fs. 4872/4885:1:iv) y según las manifestaciones de la Cooperativa y de Garantizar SGR se encontraría pendiente la transmisión de la hipoteca en cuestión (fs. 5022 y 5030). Con fecha 14/5/2019 la Cooperativa acompañó la documentación requerida por V.S. vinculada a la renovación de los seguros, el plan de trabajo realizado y suscripto por contador público nacional y constancia



5057

Ministerio Público de la Nación

de pago de cánones de los meses 4 y 5/2019. En relación a la habilitación comercial manifestó que el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires prestó conformidad con el funcionamiento de la Cooperativa en el predio y acompañó constancia del trámite que se encuentra gestionando (fs. 4916/4957). Adjuntó también a fs. 4969/4988 documentación que acredita el pago de la póliza de Accidentes Personales, del Seguro Técnico y Seguro Integral del Comercio.

Ahora bien, tal como reiteradamente lo ha sostenido esta Fiscalía, en los casos en los que la cooperativa se encuentra en funcionamiento y que para su actividad utiliza los bienes de la fallida, puede fijarse una suerte de compensación a la quiebra. Más el importe en cuestión no consiste en la contraprestación de una locación lisa y llana, sino en una compensación por la utilización de los bienes, la que adicionalmente, no puede tener una magnitud tal que se convierta en un impedimento para cumplir la finalidad de la ley que es proteger las fuentes de trabajo por medio de la continuación de la explotación de la empresa.

En efecto, en primer lugar debe tenerse en cuenta que dicha retribución no se fija de acuerdo a criterios de mercado sino que, como lo sostuvieron esta Fiscalía y distintas salas de la Cámara del fuero en otros casos, para establecer el quantum de esa compensación hay que tener en cuenta diversos parámetros tales como el nivel de producción, los ingresos y egresos de la cooperativa, el porcentaje sobre el valor de los bienes, los valores de mercado, la conveniencia del mantenimiento de los bienes, entre otros (cfr. dictamen nro. 132.639 del 9/6/2011 en autos "Talleres Unión S.A. de

Artes Gráficas Industrial y Comercial s/ Quiebra” con fallo coincidente de la Sala D del 20/9/2011; dictamen nro. 128.035 del 2/2/2010 en autos “Bolsas Olavarría S.A. s / Quiebra” con fallo de la Sala C del 19/3/2010 que remite a sus fundamentos).

Este criterio ha sido sostenido además –por ejemplo- en los autos “Grintek S.A. s/ Quiebra” (dictamen nro. 138396 del 22/2/2013 con fallo de la sala C que remite a sus fundamentos) y “Nostarco S.A. s/ Quiebra” (dictamen nro. 138.964 del 30/4/2013 con fallo de la Sala D que remite a sus fundamentos) pues no se trata de establecer una relación contractual con prestaciones recíprocas para ambas partes, sino que sólo se fija una compensación a la quiebra por el uso y goce de sus bienes, pudiendo el magistrado de acuerdo a las facultades previstas por el art. 274 fijar las condiciones accesorias tales como, por ejemplo, la contratación de seguros y pago de las tasas que gravan los bienes.

Cabe resaltar que mientras los acreedores que conforman la cooperativa obtienen la posibilidad de continuar con su fuente de trabajo y procurar ciertos ingresos; compensando por ello a la quiebra y liberándola de ciertas erogaciones– en la medida de las posibilidades que el emprendimiento permita- se generan fondos para afrontar, eventualmente, los gastos y los créditos de los demás acreedores.

De ello se sigue que al otorgarse el uso y goce de los bienes de la fallida a la cooperativa formada por ex dependientes de la misma, no se está persiguiendo un fin lucrativo sino que lo que se intenta es cumplir con la



56383

Ministerio Público de la Nación

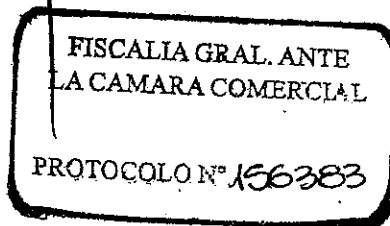
finalidad de la ley 24.522, tal como han quedado luego de la reforma efectuada por la ley 26.684, y así proteger las fuentes de trabajo.

Estos aspectos deben ser ponderados a fines de fijar el canon en cuestión.

En virtud de lo expuesto considero que el canon debería fijarse en un importe tal que torne viable al proyecto y que permita dar cumplimiento a los fines del ordenamiento en relación a la preservación de las fuentes de trabajo, la que podría verse dificultada con un incremento desmedido del mismo. Destáquese que en el caso dicho incremento sería de alrededor de 83% el que podría resultar excesivo como invoca la recurrente y excedería la depreciación monetaria por lo que resultaría conveniente su morigeración.

Dejo así contestada la vista confenda
Buenos Aires, octubre 19 de 2019.

GABRIELA F. BOQUIN
FISCAL GENERAL



"B"

