



NEUQUEN, 2 de julio del año 2019.

**Y VISTOS:**

En acuerdo estos autos caratulados: **"BM INSPECCIONES S.R.L. S/ INCIDENTE DE APELACIÓN E/A HEPREC S.A. S/ QUIEBRA EXPTE. 517144/2017"**, (JNQC13 INC N° 33776/2019), venidos a esta **Sala II** integrada por los Dres. Patricia **CLERICI** y José I. **NOACCO**, con la presencia de la Secretaria actuante, Dra. Micaela **ROSALES** y, de acuerdo al orden de votación sorteado la Dra. Patricia **CLERICI** dijo:

I.- La parte incidentada BM Inspecciones S.R.L. interpuso recurso de apelación contra la resolución interlocutoria de fs. 16/18, que declara ineficaz e inoponible a la quiebra de Heprec S.A., los contratos de locación sobre el inmueble de la fallida que individualiza, suscriptos con BM Inspecciones S.R.L. y con MMS Tools & Services S.R.L, en los que aparece como locataria Hepip Herramientas para la Industria Petrolera S.R.L., y ordena a la recurrente que deposite judicialmente los alquileres devengados desde la publicación de los edictos, convocando a las locadoras y a la sindicatura a una audiencia a fin de fijar el canon locativo a abonar hasta la subasta del bien, y establecer las condiciones de ocupación.

a) La recurrente se agravia porque el fallo recurrido trata, sin distinciones, a la fallida y a la empresa HEPIP S.R.L., como si fueran la misma persona jurídica, lo que entiende que no puede convalidarse, aun cuando una sea antecesora de la otra como refiriera la Sindicatura en su informe general, lo que tampoco se encuentra acreditado.

Dice que el trato igualitario le causa perjuicio a su parte por cuanto la empresa HEPIP S.R.L. no está en quiebra, señalando que la circunstancia de que tengan ambas



empresas el mismo representante legal no autoriza a tratarlas como si fueran la misma persona jurídica.

Sostiene que la resolución apelada no cuenta con suficiente fundamentación como para declarar inoficioso un contrato que no ha suscripto la fallida, recordando que no existe planteo de extensión de la quiebra a HEPIP S.R.L. Agrega que la circunstancia de ser una continuadora de la otra, no coloca a la apelante en mala fe, pues ello no pudo razonablemente ser conocido.

Manifiesta que la resolución del a quo tiene como fundamento una supuesta cesión del inmueble que no tiene fecha cierta, ni se ha realizado por instrumento público como requería la legislación vigente, a lo que suma que la posesión sobre el predio es una cuestión de hecho que no ha sido acreditada y que, a su vez, puede variar en cualquier momento, sin mediar un instrumento y más considerando que HEPIP S.R.L. es la titular dominial del inmueble.

Afirma que la diferencia entre ambas empresas encuentra su mayor fundamento en la dación en pago, de una a otra sobre el inmueble objeto de los contratos.

Destaca que su parte no cuestiona la declaración de ineficacia del contrato, pero si cuestiona la condena a abonar alquileres en forma retroactiva al conocimiento de la recurrente, pues razonablemente no pudo conocer o presumir que estaba realizando un acto potencialmente ineficaz.

Señala que la ley es clara respecto de la ineficacia del acto celebrado con la fallida con posterioridad a la declaración de quiebra y, en el supuesto bajo análisis, el acto no fue realizado por la fallida y, a la vez, fue anterior a la declaración de quiebra, lo que resulta suficiente para que se la exima de los efectos retroactivos a la declaración de ineficacia del acto, y así lo solicita.



Pone de manifiesto que la declaración de ineficacia no la agravia en el sentido que se ha autorizado la continuidad de la ocupación y por el pago de un canon igual, pero sí le causa perjuicio la orden de pagar alquileres ya abonados.

Introduce como segundo agravio la valoración de la mala fe de la quejosa, sosteniendo que la conducta dolosa o de mala fe debió ser objeto de prueba mayor que la de una abstracción jurídica.

Entiende que en esta incidencia ha quedado de manifiesto la buena fe de la apelante, quién ante una comunicación telefónica de la sindicatura comenzó a depositar el importe de los alquileres en cuenta judicial, como le fuera solicitado.

b) La Sindicatura contesta el traslado de la expresión de agravios a fs. 25/vta.

Dice que, conforme surge del expediente, la locataria BM Inspecciones S.R.L. revestía tal carácter durante el concurso preventivo de HEPREC S.A., quién figura como locadora, y por ello, si no había sido notificada de la transferencia del inmueble -circunstancia que era obligatoria en virtud de los arts. 16 y 17 de la LCQ-, no hay razón jurídica que pueda esgrimir para justificar contratar con una persona distinta en igual carácter, máxime cuando los representantes de ambas locadoras son la misma persona, como así también el domicilio social denunciado.

Concluye en que la recurrente estaba anoticiada del proceso colectivo, por lo que mal puede alegar ignorancia respecto de que no le estaba autorizado el cambio de locador.

II.- En autos, tenemos una fallida (HEPREC S.A.) que, dación en pago mediante, recibe en propiedad un bien inmueble sito en la localidad de Rincón de los Sauces, de



quién es titular registral del mismo: "HEPIP Herramientas para Industria Petrolera S.R.L." (fs. 3/vta.). No se ha celebrado la pertinente escritura traslativa de dominio.

La hoy fallida celebra contrato de locación con la aquí recurrente sobre el bien inmueble referido en el párrafo anterior, con vigencia entre el 1 de agosto de 2016 y el 31 de julio de 2018 (fs. 4/7).

El día 30 de julio de 2018 se celebra un nuevo contrato de locación entre la empresa HEPIP S.R.L. -titular registral del inmueble- y la recurrente sobre el mismo inmueble, con vigencia entre el 1 de agosto de 2018 y el 31 de julio de 2020.

El juez de grado ha declarado ineficaz e inoponible a los acreedores de la fallida el último contrato de locación, por entender que su celebración importó una maniobra destinada a excluir del patrimonio de la fallida los montos de los alquileres por el inmueble.

La parte recurrente -locataria en dicho contrato- no se agravia por esta declaración de ineficacia, sino que solamente lo hace (conforme expresos términos de su memorial de agravios) por la condena a depositar en la quiebra los cánones locativos devengados a partir de la publicación de edictos, lo que tuvo lugar el día 19 de octubre de 2018.

Ello así, por considerar el juez de grado que la apelante actuó de mala fe, ya que en los dos contratos coincide la persona que actuó como representante de la empresa locataria, sumado a la publicidad erga omnes del concurso preventivo y de la quiebra.

De lo dicho se desprende que la actuación de la Alzada en el presente recurso se circunscribe a analizar si de parte de la recurrente ha existido la mala fe que imputa el a quo.



III.- Analizadas las constancias de la causa, adelanto opinión respecto a que asiste razón al recurrente.

La empresa MB Inspecciones S.R.L. celebró un primer contrato de locación con la empresa HEPREC S.A. (hoy quebrada), el que se desarrolló sin inconvenientes.

Faltando un día para que operara el vencimiento del primer contrato, celebra un nuevo contrato de locación con la titular registral del inmueble HEPIP S.R.L., el que ha sido declarado ineficaz e inoponible a los acreedores de la fallida.

Ahora bien, la recurrente señala que a partir de la comunicación de la Síndica de la quiebra, comenzó a depositar los importes de los alquileres en cuenta judicial, a la orden del juez de la quiebra; y tal extremo no ha sido desconocido por la sindicatura.

El problema se plantea con los alquileres que han sido abonados por la locataria entre la fecha de publicación de los edictos (19 de octubre de 2018) y la comunicación de la sindicatura, que no se conoce en qué fecha fue realizada.

El tema a considerar, tal como ya se ha señalado, para resolver la apelación en los términos en que fue planteada, es si ha existido mala fe de la locataria al celebrar el segundo contrato de locación, pudiendo considerarse que estaba en conocimiento, cuanto menos, de la maniobra fraudulenta concertada entre HEPREC S.A. y HEPIP S.R.L.

Destaco aquí que la recurrente no cuestiona la existencia de esta maniobra fraudulenta, ya que ella sirve de base a la declaración de ineficacia, que se encuentra firme en esta instancia.



Los fundamentos que ha dado el a quo para concluir en la existencia de mala fe en la locataria es que quién suscribió los contratos en su representación es la misma persona y la publicidad erga omnes de los procesos concursales. Sin embargo, entiendo que ninguno de estos fundamentos puede sustentar la afirmación que ha existido mala fe de parte de la locataria.

Con relación al último de ellos -publicidad de los procesos concursales-, si bien es cierto que la publicación de edictos supone el conocimiento efectivo del quebrado y de los terceros de la declaración de la quiebra, ello puede sostenerse respecto de aquellos terceros que contrataron o se vincularon de algún modo con el fallido. En tanto que en autos el contrato de locación se celebró con una persona jurídica distinta de la fallida, por lo que, más allá de compartir socio o socios entre una y otra, la publicidad de los concursos no puede operar respecto de la locataria ya que, insisto, el contrato fue celebrado con HEPIP S.R.L.

En cuanto a que en los dos contratos intervino la misma persona en representación de la locataria, tampoco constituye un argumento de peso como para tener por acreditada la mala fe de la recurrente.

No dejo de advertir la diversidad de locadores en uno y otro contrato, como así también que la aparición de HEPIP S.R.L. en tal carácter en el segundo contrato, y dada la actuación de la quebrada en el primer contrato, es válido como para sospechar de la existencia de la maniobra fraudulenta que ha tenido por cierta el juez de grado, pero, en todo caso, tal sospecha, desde mi punto de vista, involucra solamente a HEPIP S.R.L. y a HEPRIC S.A., pero no puede hacerse extensiva a la locataria, quién bien pudo entender que la última contratación era legítima dado que se hacía con la titular registral del inmueble.



En cuanto a la actuación de la misma persona como representante de las dos locadoras tampoco lo encuentro como indicativo de la mala fe del locatario, dado que en sí mismo no configura un hecho ilícito o irregular que una misma persona sea socio en dos sociedades diferentes.

En definitiva, entiendo que no existe prueba suficiente que permita tener por cierta la mala fe del locatario, por lo que la condena al pago de los cánones locativos desde la fecha de publicación de edictos y hasta que comenzaron los depósitos en la cuenta judicial ha de ser revocada.

Para así decidir tomo en cuenta que el art. 9 del Código Civil y Comercial determina que los derechos deben ser ejercidos de buena fe, adoptando, de ese modo, la buena fe como principio general. Esta buena fe, como lo señala Ricardo Luis Lorenzetti, es la buena fe apariencia, que indica que las partes deben confiar en las situaciones tal como se les presentan, lo cual remite a una valoración subjetiva, justamente porque el juez debe considerar la intención del sujeto, su estado psicológico o íntima convicción en relación a la situación dada (cfr. aut. cit., "Código Civil y Comercial de la Nación comentado", Ed. Rubinzal-Culzoni, 2014, T. I, pág. 54).

Por su parte, Marcelo López Mesa sostiene que, en estos casos, se requiere de una apariencia suficiente y la existencia de buena fe en el tercero contratante: *"Para reconocer a la buena fe creencia el valor de fuente del derecho, es necesario un fundamento real y serio en la formación de la creencia."*

*"Se requiere la existencia de una situación de hecho que, por su objetividad, sea absolutamente idónea para"*



*llevar a engaño a los terceros acerca del estado real de aquella.*

*"Se ha indicado que la apariencia debe tener la entidad suficiente para dar nacimiento y sustento a una creencia legítima del tercero contratante, especificándose que la noción de creencia legítima implica una apreciación del comportamiento del tercero contratante: las circunstancias le dispensarán o no de tomar precauciones y recaudos suplementarios. Esta apreciación se hace por referencia al ciudadano normalmente diligente y prudente, como la de culpa en materia de responsabilidad civil..."*

*"El hecho generador de la apariencia debe ser inequívoco en cuanto a su significación...Esta doctrina resulta aplicable solamente cuando el titular del negocio obra sin acierto, pero de buena fe, por un error excusable que tiene su causa en una situación objetiva, idónea para justificarlo" (cfr. aut. cit., "La apariencia como fuente de obligaciones", LL 2011-C, pág. 739).*

En autos, el locatario había ya celebrado un contrato de locación sobre el inmueble y, a efectos de su renovación, se presenta la misma persona con la cual había negociado el contrato anterior, pero representando a otra sociedad, que figura como titular registral del bien inmueble. Lo que pasó entre ambas sociedades -la anterior y la actual- no es un extremo que interese al locatario, en tanto no había sido perturbado en el uso y goce del inmueble durante la vigencia del primer contrato y, el locador que actúa respecto del segundo contrato es quién registralmente figura como titular del dominio.

Frente al locatario, los extremos que indica el a quo como configurativos de la mala fe, los encuentro, por el contrario, como avalando la buena fe de la sociedad





recurrente. A ello agrego que la mala fe no se presume, sino que debe ser acreditada.

En todo caso, y para satisfacción de los acreedores de la fallida, la restitución de los cánones locativos tendría que ser reclamada, en principio, a la sociedad HEPIP S.R.L., en tanto aparece como partícipe de la maniobra fraudulenta, conforme lo ha resuelto el a quo.

IV.- Por lo dicho, propongo al Acuerdo hacer lugar al recurso de apelación de autos y modificar parcialmente el resolutorio recurrido, dejando sin efecto la orden impartida a BM Inspecciones S.R.L. para que deposite en autos las sumas correspondientes a los alquileres devengados a partir de la publicación de los edictos.

Las costas por la actuación en la presente instancia son a cargo de la vencida (art. 69, CPCyC).

Regulo los honorarios de los letrados que actuaron ante la Alzada en las sumas \$ 2.593,00 en conjunto para los Dres. ... y ... -patrocinantes de la recurrente-; \$ 1.037,00 para el Dr. ..., apoderado de la misma parte; y \$ 1.815,00 en conjunto para las Dras. ... y ..., patrocinantes de la sindicatura, todo de conformidad con lo normado por los arts. 7, 9, 10, 11 y 15 de la ley 1.594.

El Dr. José I. **NOACCO** dijo:

Por compartir los fundamentos vertidos en el voto que antecede, adhiero al mismo.

Por ello, **esta Sala II**

**RESUELVE:**

I.- Modificar parcialmente el resolutorio de fs. 16/18, dejando sin efecto la orden impartida a BM Inspecciones S.R.L. para que deposite en autos las sumas correspondientes a



los alquileres devengados a partir de la publicación de los edictos.

II.- Imponer las costas por la actuación en esta instancia a cargo de la vencida (art. 69, CPCyC).

III.- Regular los honorarios de los letrados intervinientes ante la Alzada en las sumas \$ 2.593,00 en conjunto para los Dres. ... y ... -patrocinantes de la recurrente-; \$ 1.037,00 para el Dr. ..., apoderado de la misma parte; y \$ 1.815,00 en conjunto para las Dras. ... y ..., patrocinantes de la sindicatura, todo de conformidad con lo normado por los arts. 7, 9, 10, 11 y 15 de la ley 1.594.

IV.- Regístrese, notifíquese electrónicamente y, en su oportunidad, vuelvan los autos a origen.

**DRA. PATRICIA M. CLERICI - DR. JOSE I. NOACCO**  
**Dra. MICAELA S. ROSALES - Secretaria**