

# Resumen de fallos

## Tema 7:

### *Caso Arcángel Maggio (15 de marzo de 2007): recurso de hecho*

Arcángel Maggio S.A. es una empresa argentina radicada en CABA, fundada por italianos en 1929, pertenece al rubro de la imprenta y la industria gráfica. En el año 2003, un juez nacional de primera instancia en lo comercial homologó un acuerdo entre la empresa y sus acreedores en el marco del concurso preventivo (Es de prevención y reorganización con el fin de evitar la quiebra. Se presume insolvencia por parte del deudor y buena fe.) en el que se encontraba la empresa por falta de pagos, el cual fue impugnado por acreedores extranjeros que no habían firmado dicho acuerdo.

La empresa propuso pagar de acuerdo con sus posibilidades, con el objetivo de seguir funcionando a pesar del contexto de crisis en la que Argentina se encontraba, lo cual implicaba abonar el 40% de los créditos verificados en moneda nacional, en un lapso de 25 años y sin abonar intereses por el tiempo transcurrido.

---

la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, Sala A, por mayoría, revocó la sentencia de la instancia anterior. Contra esa decisión interpuso recurso extraordinario la concursada (la empresa), cuya denegatoria originó la presente queja.

Después de sucesivas prórrogas del período de exclusividad, la concursada logró que sus acreedores aprobaran la propuesta de acuerdo preventivo que les había ofrecido. Por encontrarse reunidas las mayorías legales, previo informe de la sindicatura, el magistrado de primera instancia declaró la existencia de acuerdo preventivo según lo prescripto por el art. 49 de la ley 24.522. **(la Cámara había aplicado el límite del 40% cuando, al momento de dictar sentencia, se encontraba derogado el párrafo donde se establecía.)**

El acuerdo consistió en el pago del 40% de los créditos verificados y declarados admisibles, dividido en veinte cuotas mensuales, sin intereses, en moneda de curso legal.

Varias firmas acreedoras impugnaron el acuerdo de conformidad con el citado art. 50 de la ley concursal, bajo las siguientes causales:

- Irregularidades en la asamblea de obligacionistas que aprobó el acuerdo
- Propuesta abusiva y discriminatoria

Las impugnantes sostuvieron que la propuesta de acuerdo ofrecida por la concursada equivale a una oferta real de pago, a valor presente, de solamente 12.39% de los créditos, considerando una tasa de descuento del 6% anual, y aún sin contabilizar la pérdida del valor de la capital habida desde la fecha de presentación de la demanda de concurso preventivo hasta la sentencia de homologación. (no le habían añadido intereses)

Visto esto, la cámara de apelaciones consideró que la propuesta de acuerdo ofrecida por la concursada no respetaba el mínimo exigible del 40%. Concluyó, además, que la propuesta de acuerdo a los acreedores quirografarios, en tanto importaba una oferta de pago que alcanzaba solamente al 12.39% de los créditos, debía calificarse como abusiva e irrazonable porque no cumplimentaba las exigencias mínimas de integridad patrimonial.

### *Conclusiones:*

“...Todas las deudas originalmente estipuladas en moneda extranjera serán convertidas al tipo de cambio vigente a la fecha de la sentencia y pagaderas en moneda argentina de circulación legal..., a

excepción de los acreedores privilegiados especiales hipotecarios y prendarios, respecto de los cuales se respetará la moneda de contratación...”

Por ello, y oída la señora Procuradora Fiscal, se desestima la queja.

***Caso Consorcio de Propietarios Rodríguez Peña (27 de agosto de 2015):***

La vida cotidiana requiere de normas de convivencia que no se encuentran únicamente en las leyes nacionales o locales, sino que también podemos encontrarlas en acuerdos de adhesión voluntaria realizados por nosotros mismos.

El caso en cuestión abarca la discusión sobre el cumplimiento de este tipo de normas en el marco de las particularidades de quienes cohabitan el edificio o propiedad horizontal, los cuales eran jubilados y no contaban con gran cantidad de ingresos mensuales para hacer frente a sus pagos corrientes. Entonces, los propietarios de una unidad funcional (departamento) deciden alquilar la cochera a otro propietario no ya del edificio, sino del inmueble contiguo.

Sin embargo, años antes, a partir de una sentencia judicial que homologaba un acuerdo entre todos los propietarios del edificio, a la hora de distribuir los espacios comunes y fijar el régimen de uso de los mismos, se había acordado que únicamente los alquileres de cocheras podrían realizarse a propietarios del edificio o a inquilinos que se encuentren habitando dicho inmueble.

---

*Antecedentes:*

El Consorcio de Propietarios del Edificio de la calle Rodríguez Peña 1223/5/7 promovió demanda por cumplimiento de Reglamento de Copropiedad en los términos del art. 15 de la ley 13.512 contra Eugenio Alvarellos y Olga Elcira Ruano. Adujo que los demandados han violado abiertamente la limitación reglamentaria establecida en el art. 7mo del Reglamento de Copropiedad y Administración que prohíbe ceder el uso de espacio guardacoches a personas extrañas al consorcio de propietarios, afectando de tal manera la seguridad del edificio.

Los presentes citados alegaron ser personas de avanzada edad, su condición de jubilados y la circunstancia de no contar con vehículo alguno. En función de ello y en ejercicio de un legítimo derecho que nace del reglamento es que alquilan la cochera a un vecino del inmueble contiguo. Sostuvieron, por otra parte, que la actora no ha acompañado en autos ningún documento que acredite por escrito la cesión de derechos que protege.

*Sentencia:*

El Juez, luego de analizar la prueba producida, consideró acreditados los hechos invocados en la demanda y la violación a las disposiciones del Reglamento de Copropiedad y Administración del edificio.

*Agravios:*

Los demandados dicen que no tuvieron en cuenta la doctrina plasmada en el art. 1972 del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación que establece cláusulas de inenajenabilidad (los actos a título oneroso es nula la cláusula de no transmitir a persona alguna el dominio de una cosa determinada o de no constituir sobre ella otros derechos reales.).

Agregan, también, que la cláusula prevista en el art. 7mo es abusiva en tanto no previene hechos y acontecimientos de la vida natural, como es la situación de los demandados y solicitan que se revoque la sentencia recurrida y se rechace la demanda con costas.

De tal manera, habiéndose reconocido que los demandados alquilan el espacio guardacoches a personas ajenas al edificio, encontrándose ello expresamente prohibido por el Reglamento de

Copropiedad y Administración, es que cabe confirmar la sentencia recurrida en cuanto hace lugar a la demanda deducida por el consorcio actor.

Lo contrario implicaría un abuso del derecho de acuerdo a lo preceptuado por el art. 1071, quebrantando el principio de buena fe que debe regir en la celebración, interpretación y ejecución del contrato.

Por las razones expuestas se dictan los votos porque se conforme la sentencia recurrida en todo lo que decide, manda y fuera objeto concreto de agravios.

***Caso G., S.E. (27 de junio de 2017): Desalojo***

La relación jurídica que regula lo que comúnmente conocemos como alquiler es la locación. Este tipo de relaciones jurídicas impone obligaciones para ambas partes con el objetivo de establecer entre ellos una relación de carácter temporal, evitando su perpetuación, donde una parte da a la otra para su uso y goce una cosa que se encuentra dentro del comercio (bienes muebles o inmuebles) contra el pago de un canon convenido.

---

La demanda es por consignación de alquileres interpuesta por L.C.D.G y T.A.G. contra S.E.G, a la par que rechazó la de desalojo promovida por la última contra los dos primeros; todo ello con costas (conjunto de gastos).

Existen elementos suficientes para tener por demostrada la negativa del acreedor a recibir el pago del canon locativo (los propietarios proporcionaron documentos). Estos son las cartas documento enviadas por los locatarios pocos días después del vencimiento del plazo de pago correspondiente a septiembre de 2013 en las cuales intimaban a la propietaria a la recepción del pago e incluso ofrecían una recomposición del canon sobre la base de una tasación que allí mencionan.

La negativa a recibir tal pago al que se añadía una recomposición resultó ser un ejercicio abusivo del derecho. El art. 1071 del CC prevé que el ejercicio regular de un derecho propio o el cumplimiento de una obligación legal no puede constituir como ilícito ningún acto, pero aclara que la ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos.

Es así, que debe tenerse presente que los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe (art. 1198 CC y arts. 9 y 961 del CCyCN).

Se confirma la admisión de la consignación y el rechazo del desalojo. (Forma de pago de una obligación que consiste en depositar la cosa o la cantidad debida ante el juez).