

Contesta vista autorización continuar contratos de locación.

Señor Juez:

Ernesto García, y Carlos Amut, síndicos actuantes en estos autos caratulados "Vicentín S.A.I.C. s/concurso preventivo", expediente CUIJ 21-25023953-7, con patrocinio letrado, ante V.S. comparecemos y decimos:

I) Que, venimos a contestar la vista corrida a instancia de la concursada a través del escrito cargo nro. 5789 y ordenada por decreto de fecha 1º/09/2020; por el cual solicita autorización para renovar contratos de locación sobre inmuebles de su titularidad, los cuales no se encontrarían afectados a las actividades comerciales y productivas que realiza la concursada.

Manifiesta que la continuidad de las respectivas locaciones resulta conveniente a efectos de generar ingresos genuinos, adicionales a su operatoria industrial, además del ahorro de gastos y costos que ello significaría.

La concursada somete a consideración los siguientes contratos de locación:

1- Contrato de Locación con la firma SERVIPACK S.R.L.: En este caso, se trata de dos inmuebles alquilados a la firma de mención desde el año 2016 en los cuales se la locataria ha montado un talle de cortes de tela para confección de prendas.-

El precio pactado por el alquiler de estos inmuebles es de U\$S 1.000 mensuales, más el IVA correspondiente, durante el plazo de la vigencia de la locación, de 36 meses, contados desde el día 1 de setiembre de 2020; asumiendo la locataria el pago de todos los impuestos, así como también el pago de los servicios.

2- Contrato de Locación con la Cooperativa de Trabajo de Confección Textil Enhebrando Metas Limitada: Se trata de un inmueble de amplias dimensiones (más de 3000 m2), en el cual con anterioridad a esta locación funcionó un establecimiento educativo.

El valor acordado para el nuevo período contractual (36 meses) es de U\$S 900 mensuales, más IVA, asumiendo la locataria el pago de todos los impuestos, así como el pago de los servicios agua y energía.

3- Contrato de Locación de instalaciones para elaboración de subproductos cárnicos, con la firma FRIAR: Se trata de un inmueble que en el año 2009 la concursada alquiló por el término de 10 años a la firma FRIAR para que ésta montara allí maquinarias e instalaciones para la elaboración de subproductos derivados del procesamiento residuos de la faena de vacunos, como ser huesos y partes blandas de descarte a fin de producir harina proteica y cebo de vacunos.

Encontrándose vencido el contrato, la concursada solicita autorización para celebrar un nuevo contrato de colación por el plazo de 36 meses

El inmueble en cuestión consiste en un predio ubicado dentro del Complejo Industrial Vicentin S.A.I.C. en el Barrio Port Arthur de la ciudad de Avellaneda, que encierra una superficie total de 2.664 m².

El precio acordado por esta locación es de U\$S 2.500 mensuales, con más el IVA correspondiente. Asimismo, Vicentin provee a FRIAR el servicio de Vapor, siendo el valor que ésta última paga por dicho insumo mucho más importante que el valor locativo, como se explicará más adelante.

4- Contrato de Locación de terreno rural para feedlot con FRIAR: Se trata de dos fracciones de terreno rural de aproximadamente 450 hectáreas para el desarrollo de la actividad de feedlot, ubicados en jurisdicción de la Comuna de Nicanor E. Molinas, Departamento General Obligado, de la Provincia de Santa Fe.

A la fecha, la locación que vinculaba a las partes se encuentra vencida, y FRIAR presentó a la concursada una propuesta de mejoras sobre el bien locado consistente en la construcción de un nuevo galpón de 1600 m² de superficie cubierta, y un playón de maniobras de unos 1050 m² aprox., requiriendo para ello la celebración de un nuevo contrato de locación por un plazo no menor a 36 meses.

El precio de la locación propuesto es de U\$S 5.000 mensuales, más IVA.

Al momento de analizar la conveniencia de estas contrataciones, manifiesta la concursada que ninguno de los inmuebles e instalaciones objeto de estos contratos resultan necesarios o útiles a las actividades propias que ésta desarrolla, por lo que su indisponibilidad –por entregarlos en locación a terceros-

no le generaría ningún perjuicio o costo de oportunidad. Todo lo contrario, ya que se evitarían los costos propios del mantenimiento, los cuales por las dimensiones que dichos inmuebles presentan, no son menores.

Destaca, asimismo, que el plazo de locación pactado no resulta excesivo y que la fijación del canon en dólares estadounidenses los coloca a resguardo de los riesgos de depreciación generados por el proceso inflacionarios que nuestro país enfrenta.

Continúa la concursada en su escrito, destacando la conveniencia en particular de algunos de los contratos para cuya celebración requiere la respectiva autorización, la cual nos remitimos en honor a la brevedad del presente.

Acompaña la siguiente documentación:

- Cuatro contratos de locación, con sus correspondientes anexos que los integran.
- Copias de las últimas 3 facturas mensuales, correspondientes a los períodos junio, julio y agosto de 2020, emitidas por Vicentín a Friar en concepto de pago por el servicio de provisión de vapor.

II) Entrando a analizar la cuestión planteada, en primer término es dable destacar que la concursada conserva la administración de sus bienes, aunque bajo ciertos límites o controles. En este sentido el art. 16 LCQ establece que *"...debe requerir previa autorización judicial para realizar cualquiera de los siguientes actos: "...relacionados con bienes registrables...los que excedan de la administración ordinaria de su giro comercial.."*

El referido control que la ley prevé se fundamenta en equilibrar la actividad económica de la concursada con la protección de los intereses de los acreedores concurrentes.

Respecto de los parámetros que debe merituar el Juez en torno de la realización de lo que la ley cataloga como *"actos sujetos a autorización"*, entendemos que el art. 16 LCyQ n° 24522 modificó el criterio de valoración de tales operaciones, otorgándole mayor discrecionalidad y flexibilidad al régimen de *"desapoderamiento atemperado"* propio del concurso preventivo. Los criterios de necesidad y urgencia evidentes del viejo art. 17 LCQ han sido reemplazados por el

de "la conveniencia económica para la continuación del giro de la deudora y protección de los intereses de los acreedores" en el actual texto legal.

El cambio es significativo ya que permite la valoración de los múltiples supuestos y situaciones que contempla la realidad cotidiana de las empresas, primando en la apreciación la "conveniencia" del acto, a la cual en muchos de los casos no concurren "la necesidad y urgencia evidentes".

En los casos traídos a análisis, el hecho de tratarse de propiedades que no se encuentran afectadas a la explotación de actividades comerciales inherentes al giro habitual de la concursada, desde ya propicia y avala la conveniencia de las operaciones ya que no solamente representará un ingreso extra para la misma en moneda extranjera sino que evitará la erogación de los gastos que ocasiona el mantenimiento ocioso de dichos inmuebles.

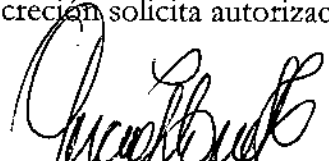
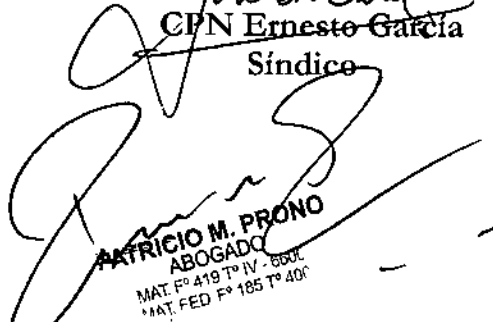
También debe ponderarse que en el actual contexto económico general - y más allá de la situación sanitaria- no existe "demanda" de alquiler de inmuebles e instalaciones como la que aquí nos ocupan.


Seguramente, en otro contexto hubiera sido conveniente requerir de la concursada una tasación a los fines de meritar el precio ofrecido y puesto a consideración de VS. Sin embargo, y teniendo en cuenta la situación de público conocimiento relativa a la emergencia sanitaria, resulta razonable flexibilizar los requisitos de evaluación.

Por lo expuesto hasta aquí, esta sindicatura entiende deberá prosperar el pedido de la concursada, autorizándose a la misma a celebrar los contratos de locaciones en los términos propuestos.

III) Petitorio: por lo que solicitamos a V.S.:

- a) Tenga presente lo expuesto y por contestada la vista corrida a la Sindicatura;
- b) Atento a las razones de hecho y de derecho invocadas, se sirva hacer lugar al pedido de la concursada en relación a los contratos de locación para cuya concreción solicita autorización judicial en los términos del artículo 16 de LCQ.


CPN Ernesto García
Sindico

PATRICIO M. PRONO
ABOGADO
MAT. Fº 419 Tº IV - BSOL
MAT. FED. Fº 185 Tº 401


CPN Carlos Amut
Sindico
ANTONIO LUIS GARCÍA
ABOGADO
M.P. Fº 599 - Tº 4
SANTA FE

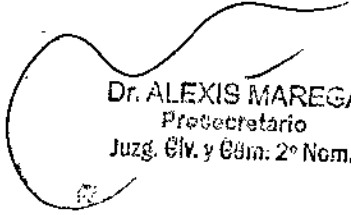
CARGO Nº 6277

11 SEP 2020

PRESENTADO Y PUESTO A DESPACHO HOY _____

A LAS 10:50 HS. ✓ FIRMA DE LETRADO Y _____ COPIA

CONSTE. _____


Dr. ALEXIS MAREGA
Prosecretario
Juzg. Civ. y Com. 2º Nom.