

Contesta vista autorización contratos.

Señor Juez:

Ernesto García, Diego Telesco 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, a V.S. decimos:

I) Contesta vista: contestamos la vista (decreto de fecha 5/11/20) corrida a esta sindicatura referida al escrito presentado por la concursada en misma fecha (cargo N° 8111) por el cual solicita autorización para renovar un contrato de locación de un inmueble de su propiedad que no está afectado a la actividad de Vicentín.

II) Manifiesta que dicha renovación permitirá el ingreso de fondos provenientes de los alquileres, además de ahorro en gastos y costos que serán afrontados por la inquilina.

Se trata de un contrato **de locación con Buyanor SA** referido a un predio ubicado sobre la Ruta Nacional Nro. 11, km. 749,5, Avellaneda, provincia de Santa Fe, donde se encontraba una planta desmotadora de algodón, antes utilizada por Vicentín (pero discontinuada por los motivos que expresa) sin uso desde el año 2016 hasta que en 2018 se las alquiló a Buyanor. Describe el inmueble e informa que el precio del alquiler convenido es de u\$s 3000 (dólares estadounidenses tres mil) por mes, por el plazo de 36 meses contados a partir del día 1/11/20. Reitera las ventajas económicas que se derivan de este contrato destacando que al haberse pactado el canon en dólares el valor del alquiler se mantendrá íntegro (a pesar de la eventual inflación que hubiere). Refiere también a la situación fáctica de un eventual traslado de las instalaciones y los costos y problemas que ello generaría, con el consiguiente riesgo de la pérdida de quince puestos de trabajo.

Acompaña contrato y sus anexos y dos tasaciones de inmobiliarias que justifican la razonabilidad del importe pactado como alquiler (una propone un valor de \$240.000 mensuales y otra de \$ 230.000).

III) Es importante destacar que esta sindicatura se apersonó en dicho inmueble a fin de conocer sus características y la actividad que allí se desarrolla. Aclarado esto, corresponde –en primer lugar- establecer el marco legal en el que se encuadra la pretensión de la concursada. En tal sentido, este órgano comparte la opinión de la concursada que sería innecesaria la autorización de V.S. para celebrar este acto (considerando que encuadra como acto de administración pues se trata de un inmueble no vinculado con la actividad de Vicentín, inútil para otro destino que no

sea su alquiler) no obstante lo cual es conveniente su información en este proceso.

Como aclara la doctrina son actos que exceden la administración ordinaria aquellos que alteran sustancialmente los valores productores del patrimonio, los que conforman su capital, o bien que comprometan por largo tiempo su porvenir o destino¹, situación que no se da en el presente caso.

Es por ello que, siendo un acto conveniente para la continuación de la actividad de la concursada y la protección del interés de los acreedores², esta Sindicatura no tiene ninguna objeción, **aconsejando se autorice su realización.**

IV) Petitorio: por lo que solicitamos a V.S. tenga presente lo expuesto, por contestada la vista corrida y se autorice la realización del contrato referido.

CPN Ernesto García
Síndico

CPN Diego Telesco
Síndico

CPN Carlos Amut
Síndico

¹ HEREDIA, Pablo D.; *Tratado Exegético de Derecho Concursal*, Ed. Ábaco, Bs. As. 200, T. 1, p. 449, citando a CÁMARA, Héctor (*El concurso preventivo y la quiebra*, Ed. Depalma, Bs.As. 1978, T. 1, p. 472) quien agrega como ejemplo de acto de administración extraordinaria un contrato de locación cuando se realiza por el plazo máximo, siendo el supuesto en análisis un contrato a celebrarse por el plazo mínimo legal; agregando GRAZIABILE que “...el acto de administración además de implicar cualquier acto conservatorio del patrimonio, tiene por objeto hacer producir a los bienes patrimoniales los beneficios que normalmente pueden obtenerse de ellos, sin alteración de su naturaleza y destino” (citando a Orgaz; en *Instituciones de Derecho Concursal*, ed. La Ley, Bs. As. 2018, T. II, p. 244).

² PRONO, Mariano R.; *La apertura del concurso preventivo. Sus principales efectos*. Ed. Nova Tesis, Rosario 2011, p. 17.