

San Carlos de Bariloche, 19 de abril de 2024

VISTOS: Estos autos caratulados: "**BURIEL GASTRONOMICO S.R.L C/ GALDEANO ALVARADO, LILIANA RITA Y OTROS S/ MEDIDA CAUTELAR**", BA-00170-C-2024

CONSIDERANDO:

1º) Que por presentación I0001 del 13/03/2024 la concursada solicitó prohibición de innovar contra la Sra. Liliana Rita Galdeano en relación al contrato de locación, y medida innovativa contra Mostaza y Pan SA respecto de la franquicia que vincula a las partes, requiriendo una serie de medidas que detalla en la misma (Pto. II a) al g).

Que corrida vista a la sindicatura, se expide por presentación E0002 del 03/04/2024, quien sostiene que corresponde conceder las medidas requeridas.

Todo ello, en mérito a los argumentos y circunstancias fácticas que señalan y a las que me remito.-

2º) Que en la medidas cautelares en general se ponderan los requisitos clásicos: verosimilitud en el derecho, peligro en la demora, y la prestación de contracautela.

Que dentro del ámbito del concurso preventivo, tal el caso que nos ocupa, los principios rectores del régimen concursal (“conservación de la empresa” y “protección del crédito”) se proyectan en las medidas cautelares.

De allí que, estas cautelares, apunten primordialmente a asegurar la intangibilidad del patrimonio en crisis como univesalidad jurídica para tutelar: a) la continuidad de la actividad empresarial; b) que los acreedores concurrentes no sufran más pérdidas de las ya soportadas, garantizándoles la inalterabilidad del patrimonio (Cf. Bacarat, Edgar J.:” Medidas cautelares en los concursos” pág. 41, Rubinzal – Culzoni Editores).

Así, algunas cautelares “*se rigen por normas materiales e instrumentales para impedir toda clase de innovación en perjuicio de la masa de acreedores o a fin de modificar con idéntica finalidad la situación de hecho o de derecho existente al tiempo de su imperatividad, apuntando en general a resguardar la inalterabilidad del patrimonio del deudor cesante*”, tal el caso de la prohibición de innovar o su contracara medida innovativa. (Ob. cit. pág. 45),

3º) Que del escrito de inicio surge que se solicita prohibición de innovar y medida innovativa respecto de Liliana Galdeano (locadora del inmueble donde la concursada ejerce su actividad comercial) y la franquiciante Mostaza y Pan SA.

Que conforme el artículo 230 del CPCC, podrá decretarse la prohibición de innovar o

una medida innovativa, siempre que: a) El derecho fuera verosímil; b) Existiere peligro de que si se mantuviera o alterara en su caso, la situación de hecho o de derecho, la modificación pudiera influir en la sentencia o convirtiera su ejecución en ineficaz o imposible; c) la cautela no pudiere obtenerse por medio de otra medida precautoria.-

4°) Que el primer requisito exigido por la norma para otorgar la medida cautelar solicitada, verosimilitud en el derecho invocado por quien la pide, se encuentra “prima facie” satisfecho.-

Ello es así, porque de la compulsa de la documental acompañada y del expediente principal “Buriel Gastronómica SRL s/ Concurso Preventivo” Expte. BA-10082-C-0000 surge que, si bien la concursada no negó la suscripción del contrato de locación ni desconoció las firmas insertas en el mismo, se encuentra cuestionada la validez del contrato de locación y el de franquicia, habiéndose solicitado la nulidad y en subsidio su readecuación en autos: "BURIEL GASTRONOMICA S.R.L. C/ MOSTAZA Y PAN S.A. Y OTRO S/ORDINARIO", Expediente N° 004329/2021, en trámite por ante el Juzgado Nacional de 1ª Instancia en lo Comercial nro. 18, Secretaría Nro. 36 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.-

Incluso, la concursada en el expediente: “Galdeano Alvarado, Liliana Rita c/ Buriel Gastronómica SRL y Otro s/ Sumarísimo” Expte. BA-00960-C-2023 -desalojo por vencimiento del plazo- ha planteado derecho de retención y/o las restitución de las mejoras introducidas en el local comercial.

Que además, se han denunciado tanto en estos obrados como en los autos principales (Expte. BA-10082-C-0000) conductas que -según la concursada- serían abusivas por parte de la locadora y la franquiciante, las que fueron analizadas por la sindicatura al contestar la vista (E0002).-

En este mismo sentido, se hizo lugar a la exclusión del cómputo de las mayorías de la Sra. Galdeano y de Mostaza y Pan SA, en el proceso concursal en la resolución del 07/03/2024, teniendo ello en consideración.

5°) Que respecto del segundo de los requisitos -peligro en la demora-, se encuentra acreditado por la actora en tanto que, en caso de producirse el desalojo o modificarse las condiciones de la franquicia, se frustraría el resultado perseguido en el proceso principal y se irrogarían perjuicios de difícil reparación ulterior a los involucrados y a la masa de acreedores, en contra de los principios rectores del régimen concursal referidos en el considerando 3° de la presente, que se proyectan en las medidas cautelares como las que

nos ocupan.

6º) Que encontrándose satisfechos los requisitos para el dictado de la medida cautelar, sin que importe prejuzamiento alguno y sin perjuicio de lo que oportunamente se resuelva, corresponde hacer lugar a algunas de las medidas peticionadas y otras diferirlas conforme se señala a continuación, siguiendo el orden señalado en la presentación de inicio de las actuaciones:

Punto a): Corresponde hacer lugar a la prohibición de innovar respecto del contrato de franquicia, hasta tanto se resuelva la causa en trámite por ante el Juzgado Nacional de 1ª Instancia en lo Comercial nro. 18, Secretaría Nro. 36 donde se discute la validez del mismo.

En cuanto al pedido de que se impida la extinción del contrato de locación (pto. a) primera parte) y continúe en vigencia el contrato de locación (pto. c), corresponde hacer lugar a la prohibición de innovar respecto del contrato de locación hasta tanto se resuelva la causa: “Galdeano Alvarado, Liliana Rita c/ Buriel Gastronómica SRK y Otro s/ Sumarísimo” Expte. BA-00960-C-2023.- en trámite por ante este Juzgado o, eventualmente, hasta que se expida la Alzada en el recurso de apelación deducido por la Sra. Galdeano contra la resolución que rechazó el pedido de restitución anticipada en autos: “Galdeano Alvarado, Liliana Rita c/ Buriel Gastronómica SRL y Otro s/ Sumarísimo s/ Pedido de Desocupación Inmediata” Expte. BA-02777-C-2023 (reservado).-

Respecto del punto b), esto es, que se impida el desalojo anticipado, entiendo que dicha medida debía ser requerida en el proceso pertinente: “Galdeano Alvarado, Liliana Rita c/ Buriel Gastronómica SRL y Otro s/ Sumarísimo” Expte. BA-00960-C-2023”, por lo que deberá estarse a lo que se resuelva por la Alzada en el expediente Nro. BA.02777-C-2023.

En cuanto a las medidas solicitadas en los puntos d), e) f) g), más allá del modo en que fueron planteadas (prohibición de innovar/medida innovativa) corresponde ordenar a la franquiciante Mostaza y Pan SA que mantenga las condiciones y modalidades de la franquicia vigentes al momento de la apertura del concurso preventivo. Ello, a fin de asegurar la actividad principal de la concursada hasta tanto se resuelva en CABA respecto de la validez de dicho contrato, en consonancia con el temperamento propuesto por la sindicatura por el cual destacó "la importancia de preservar la actividad empresarial con la mayor normalidad que sea razonablemente posible dentro de las especiales circunstancias que todo concurso preventivo supone".

En este sentido, también se ha dicho: *“Es que si bien, generalmente, se asigna a la prohibición de innovar la aislada finalidad de impedir la modificación de un estado de cosas vigente mientras tramita el proceso, el propio Código, reiteramos, autoriza sin ambages la medida para restablecer situaciones previas al momento en que se la requirió o incluso para que se establezca uno nuevo, con prescindencia de su emplazamiento temporal, de modo tal que éste puede referirse al existente al tiempo de promoverse el juicio (medida de no innovar), o al anterior que se restablece o incluso a uno nuevo que se impone (medida de no innovar en su modalidad innovativa). El fundamento de la medida de no innovar reside en la necesidad de mantener la igualdad de las partes, para lo cual se requiere que ninguna de ellas altere o modifique la situación de hecho o derecho preexistente o bien se la reponga al estado anterior al comienzo de la litispendencia, en ambos casos, cuando la tutela no pudiera obtenerse por medio de otra medida precautoria, y en la necesidad de asegurar la moralidad y la buena fe de los debates, pues como enseña Podetti, “sería contrario a un mínimo de buena fe procesal que mientras por un lado se busca que los jueces resuelvan el litigio, reconociendo o declarando cuestiones controvertidas, por otro se modifique el status jurídico o de hecho de los bienes discutidos (...) Somos de la idea de que los efectos de la medida innovativa no podría nunca retrotraerse más allá del estado jurídico o fáctico vigente al momento en que la parte contraria lo alteró por mano propia (...) para no violentar inversamente el derecho de defensa en juicio del demandado, actual o contingente, creando entonces, unilateralmente y sin sentencia, un estado absolutamente inédito (...) Sin perjuicio de las consecuencias penales que pudiesen derivarse de su incumplimiento e incluso su cumplimiento compulsivo”.* (Cf. Kielmanovich, Jorge L.: *“Medidas cautelares”*, p. 372 y sgtes., Rubinzal-Culzoni Editores).

Así también: *“Las medidas cautelares tienen un típico carácter instrumental; son y valen en función de la tutela jurisdiccional de fondo y carecen de significación autónoma. En procesos como el presente las normas del Título II de la Ley Concursal están orgánicamente orientadas a la celebración de acuerdo entre el deudor y sus acreedores que haga desaparecer el estado de cesación de pagos y evite - consecuentemente- la declaración de quiebra de aquél. Ése es el objeto primordial del juicio y toda medida cautelar que resulte admisible en el mismo debe guardar en cuanto a su finalidad, congruencia con el objeto del proceso”* (Cf. C.C.Com. Tucumán,

"Limpito SACIFIA" cit, en Revista de Derecho Procesal. Sistemas cautelares y procesos urgentes (segunda parte), pág. 464, Rubinzal - Culzoni Editores).

7°) En consecuencia y por todo lo expuesto, **RESUELVO: I**) Hacer lugar a las medidas solicitadas en los puntos a), c), d), e), f) y g) de conformidad a lo que surge de los considerandos de la presente. **II**) Previo a todo, deberá prestarse caución real de \$10.000.000.- en efectivo depositado en cuenta judicial del Banco Patagonia SA, o en bienes registrables acreditados con informe de dominio sin gravámenes tasados por dos agentes reconocidos del mercado, o en seguro de caución con una compañía solvente acreditado con la póliza respectiva o el instrumento provisorio de cobertura (artículo 30 de la ley 17.418).- **III**) Una vez acreditada la caución, déjese nota con transcripción íntegra de la presente en el expediente principal "Buriel Gastronómica SRL s/ Concurso Preventivo" Expte. BA-10082-C-0000 y en los autos: "Galdeano Alvarado, Liliana Rita c/ Buriel Gastronómica SRL y Otro s/ Sumarísimo" Expte. BA-00960-C-2023" y notifíquese a las partes en sus domicilios constituidos. **IV**) Hacer saber a la franquiciante Mostaza y Pan SA que deberá mantener las condiciones y modalidades de la franquicia vigentes al momento de la apertura del concurso preventivo conforme lo ordenado precedentemente, bajo apercibimiento de adoptar las medidas de compulsión que pudieran corresponder.- **V**) Regístrese, protocolícese, notifíquese a tenor de lo dispuesto en la Ac. 36/2022 STJ.-

Mariano A. Castro

Juez