



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

J.1A INST.C.C.FAM.6A-SEC.11 - RIO CUARTO

Protocolo de Autos

Nº Resolución: 441

Año: 2021 Tomo: 4 Folio: 971-979

EXPEDIENTE SAC: 10450991 -  - INCIDENTE EN AUTOS "MOLINO CAÑUELAS S.A.C.I.F.I.A. - CONCURSO PREVENTIVO." POR PEDIDO DE AUTORIZACIÓN EN LOS TÉRMINOS DEL ART. 16 LCQ. CONTRATO DE LOCACION OPCIÓN DE COMPRA - INCIDENTE

AUTO NUMERO: 441.

RIO CUARTO, 30/12/2021.

Y VISTOS: Estos autos caratulados: "**INCIDENTE EN AUTOS "MOLINO CAÑUELAS S.A.C.I.F.I.A. - CONCURSO PREVENTIVO." POR PEDIDO DE AUTORIZACIÓN EN LOS TÉRMINOS DEL ART. 16 LCQ. CONTRATO DE LOCACION OPCIÓN DE COMPRA INCIDENTE, Expte.Nº 10450991**", de los que resulta: **I)** Que con fecha 02/11/2021 compareció el Dr. Juan Manuel González Capra con el patrocinio letrado del Dr. Facundo Clodomiro Carranza y mediante presentación "Solicita Urgente Autorización en los términos del art. 16 LCQ se levante la inhibición general de bienes a estos efectos y se forme incidente", peticionó autorización para dar ejecución al contrato de locación con opción de compra celebrado entre MOLINO CAÑUELAS S.A.C.I.F.I.A (en adelante "MOLCA") y la firma GLENCORE MINNING CORPORATIONS S.A (en adelante "GMC") respecto del inmueble propiedad de la concursada ubicado en el Municipio de Puerto Vilelas, Departamento de San Fernando, Provincia de Chaco, Argentina.

Con fecha 02/11/2021 a los fines de la tramitación del pedido, se ordenó la conformación del incidente Expte. Nº 10450991 en el que se tuvo por requerida la autorización en los términos del Art. 16 de la LCQ, se corrió traslado a la Sindicatura GARRIGA-RACCA (cfrme. plan de

distribución y funciones, Acta de fecha 06/10/2021), por el plazo de diez días. Asimismo y en virtud de que el contrato prevé la cesión de personal a la locataria, se ordenó correr traslado por igual plazo a la Sindicatura Ledesma-Fernández, Martín-Palmiotti, a los fines de que se expidan sobre dicha circunstancia. Además, conforme lo prescripto por el art. 274 LCQ, y sin perjuicio del diligenciamiento de prueba si se estima conveniente, y de solicitar mayor información al momento de resolver, se requirió a la concursada, previo al traslado ordenado, que en el plazo de cinco días acompañe informe de dominio actualizado del inmueble objeto de locación, documentación social de la locataria inscrita en IPJ (estatuto, etc.) e inscripción ante AFIP.

Con fecha 09/11/2021 se decretó la presentación de la concursada del día anterior por la que se adjunta documental relativa a la sociedad anónima GLENCORE MINNING COORPORATION S.A y se emplazó a la concursada para que acompañe informe de dominio actualizado conforme se requiriera oportunamente, bajo apercibimiento de ley.

Mediante presentación datada el 10/11/2021, el representante de la concursada hace presente que la expedición del informe de dominio por el Registro de la Propiedad de la provincia de Chaco requerido tiene una demora de entre 45 y 60 días, que es inminente la cosecha de trigo en el norte del país, que es necesario el ingreso a las arcas de la concursada de los cánones locativos que representa el contrato cuya autorización se solicita, y que en el entendimiento de que el informe de dominio tiene relevancia en lo referido a la aprobación de la opción de compra, solicitó que la misma sea tratada cuando la contraparte, eventualmente, ejerza la opción de compra bajo análisis, dando ahora tratamiento y autorización solo a la locación propiamente dicha. Dijo que sin perjuicio de lo solicitado y a los fines de acreditar la titularidad de inmueble, acompañó copia del informe de dominio expedido por el registro de la Propiedad de Chaco al momento de la compra de inmueble y copia de la escritura de transferencia de dominio por ejercicio de la opción de compra de MOLCA a CARGILL SACIA. Tal petición fue proveída con fecha 15/11/2021, en dicha oportunidad se agregó la

documental acompañada y se indicó que atento a que la solicitud realizada implica una modificación de la matriz del contrato que condujo a la formación del expediente anexo de que se trata debían aclararse los términos de la petición y en su caso acompañar conformidad de la co-contratante.

La concursada se hizo eco de dicho requerimiento haciendo presente, con fecha 18/11/2021, que la solicitud efectuada pretende separar la petición de autorización en dos momentos distintos. Aclaró que la operación sujeta a aprobación consiste en un alquiler con opción a compra, estando la opción a compra supeditada en el tiempo (no podría el locatario ejercerla antes del año de vigencia del contrato) y, sobre todo, sujeta al efectivo ejercicio por parte de la locataria. En su mérito, solicitó se analice en primera instancia la conveniencia de la locación de la planta y se proceda a la autorización únicamente de la locación del bien, e indicó que eventualmente llegado el caso del ejercicio de la opción de compra por parte de la locataria, la someterá a una nueva validación y aprobación para una operación de venta. Acompañó nota emitida por la pretensa locataria por la que se acepta tal tratamiento separado de la operación con la finalidad de acelerar el trámite y avanzar con la operación de alquiler para aprovechar la inminente cosecha de trigo que se avecina en el norte del país.

Con fecha 18/11/2021 la Sindicatura –Estudio Racca–Garriga,- atento haber sido notificada del traslado de la solicitud de autorización objeto del presente y el requerimiento efectuado a la concursada, peticionó la interrupción del plazo que se encontraba corriendo en su contra a los fines de contestar el traslado mencionado. En idéntica fecha se proveen conjuntamente las presentaciones de la concursada y de la Sindicatura. En relación a la primera de ellas, se tuvo presente la aclaración efectuada y la conformidad prestada por la locataria al tratamiento separado de la operación, y se agregó la documental acompañada, corriéndose vista nuevamente a la Sindicatura Garriga-Racca, por el plazo de diez días. Sucesivamente y por igual plazo, se ordenó correr traslado a las Sindicaturas Ledesma-Fernández y Martín-Palmiotti conforme proveído de fecha 04/11/2021.

Asimismo, se hizo saber a las partes y Sindicaturas intervinientes que el Tribunal se encuentra dispuesto para la realización de una audiencia bajo modalidad presencial, remota o mixta a los fines del tratamiento de la autorización del contrato de que se trata. Finalmente y en relación a la presentación efectuada por la Sindicatura Garriga-Racca, se tuvo presente la solicitud de interrupción del término para la contestación del traslado corrido y se ordenó la reanudación del plazo mencionado, desde la notificación del proveído en cuestión.

A través de escrito de fecha 19/11/2021, el apoderado de la concursada adjuntó el informe de dominio expedido por el Registro de la Propiedad de la provincia de Chaco oportunamente requerido.

Con fecha 06/12/2021 la sindicatura Racca-Garriga procedió a evacuar la vista que se le corrió oportunamente.

Con fecha 06/12/2021 se tuvo por contestada la vista en los términos consignados y se ordenó cumplimentar el traslado ordenado oportunamente al resto de los Síndicos con el objeto que se expidan respecto de la transferencia de trabajadores de MOLCA a la locataria, pidiendo además que, para el caso que su dictamen fuera favorable, se acompañe la conformidad expresa de los obreros conforme lo expresamente previsto por el art. 229 de la LCT.

Con fecha 13/12/2021 la concursada, con la firma también de la firma contratante, realizó una presentación por la que aclaró que el precio fijo del contrato de locación sujeto a autorización asciende a la suma mensual de Dólares Estadounidense Veintidós Mil Setecientos Cuatro (USD 22.704), más una bonificación de Dólares Estadounidenses Catorce (USD 14) por tonelada de trigo abastecido. Y, asimismo, manifestó que las partes harán las adecuaciones al contrato que pudieren ser sugeridas u ordenadas por V.S. para garantizar un adecuado cumplimiento del mismo en el marco del proceso concursal existente.

Con fecha 16/12/2021, comparecieron en diversas presentaciones los Cres. Fernandez-Ledezma y Palmiotti-Martín, a su turno expresaron de manera coincidente que, requirieron a la concursada, las conformidades de cada uno de los trabajadores a ser cedidos, **aportando la**

misma, en fecha 15/12/2021, solo 4 conformidades, pertenecientes a los trabajadores: GLAVAS, Marcos Alejandro, DNI nro. 20.448.908; ESCALANTE, Adolfo de Jesús – DNI nro. 17.369.677; CRISTALDO, Pablo – DNI nro. 14.732.226 y ALMIRON, José Luis – DNI nro. 20.193.384, con firmas certificadas por la Escribana Vanesa Vivian Kamer, en las que dichos trabajadores “... *prestan su consentimiento para que su contrato de trabajo sea cedido a la firma GLENCORE MINNING CORPORATION, en su calidad de Locatario del inmueble ubicado en la localidad de Vilelas. Dicha cesión se efectúa en los términos del Art. 227 de la Ley de Contratos de trabajo, asumiendo el locatario la totalidad de las obligaciones laborales y ante la seguridad social, desde la fecha de la transferencia transitoria como consecuencia de la locación, debiendo mantener las mismas condiciones laborales y respetar los beneficios vigentes.*”. Agregaron que, nada tienen que observar a las cesiones de los trabajadores por las cuales se solicita autorización, toda vez las mismas se efectúan de acuerdo a lo regulado en los Arts. 225 y siguientes de la Ley de contrato de trabajo, en especial Art. 229, el que dispone la aceptación expresa y por escrito del trabajador, exigencia que luce cumplimentada según la documental aportada a estos fines por la concursada, y que se adjunta a la presente .

En idéntica fecha, el Tribunal emplazó a la concursada para que aclare la situación del trabajador Sr. Oscar Romero y en su caso acredite su situación laboral. Con fecha 17/12/2021 la concursada realizó una presentación mediante la cual dijo que la transferencia de trabajadores se materializaría solo por los cuatro que prestaron conformidad y consignó que el Sr. Romero seguiría como dependiente de la concursada. En idéntica fecha, la sindicatura Racca-Garriga realizó una presentación mediante la cual expresó que en mérito de lo expuesto y aclarado con relación al precio del contrato de locación oportunamente analizado, entienden que debe autorizarse la ejecución del contrato de locación en los términos del art. 16 LCQ, remarcando nuevamente que la cl. QUINTA, 5.1 del referido contrato deberá ser redactada en forma indubitada en el sentido de que el precio de la locación a pagar por GLENCORE será

de USD 22.704 mensuales.

Con posterioridad se llevaron a cabo audiencias informales con la totalidad de los síndicos y la concursada para evaluar la petición de autorización en el marco del estado procesal de la causa y los intereses de todos los involucrados, en especial la conservación y preservación del activo de la empresa.

Con fecha 22/12/2012 compareció el Dr. Carranza y dijo que venía a desistir del pedido de locación con opción de compra del inmueble propiedad de la concursada, Puerto Villelas, solicitando se deje sin efecto, atento la complejidad del mismo. Asimismo, agregó, que en el día de la presentación, acordó con Glencore Mining Corporations SA un contrato de locación del inmueble antes referido, y solicitó autorización en los términos del art. 16 LCQ para dar ejecución al mismo.

Ante la nueva petición, se dispuso correr una vista por el término de un día a los síndicos intervinientes, en virtud de la urgencia invocada y dada la inminencia de la feria judicial.

Con fecha 28/12/2021 la Sindicatura Racca-Garriga evacuó la vista que fuera ordenada oportunamente, de manera sucinta, indicó que corresponde hacer lugar a la petición de MOLCA, y en su mérito, autorizar la celebración y ejecución del contrato de locación del inmueble bajo análisis, atento a la conveniencia que el mismo reviste para la concursada y, en definitiva, para la masa. Destacó lo atinente al Seguro y el estado del inmueble, en referencia a los gastos e inexistencia de privilegio.

En la misma fecha -28/12/2021- la concursada acompaña póliza de seguros que cubre el valor del inmueble locado, conforme tasación que fuera oportunamente agregada.

Dictado el decreto de autos, quedó la presente autorización en condiciones de ser resuelta.

Y CONSIDERANDO: I) Que la firma concursada realizó una presentación mediante la cual requirió autorización en los términos del art. 16 LCQ, a los fines de dar en locación un inmueble de su propiedad sito en la provincia del Chaco, cuyos detalles han sido descriptos en los Vistos precedentemente. Luego de reencausar su petición, mediante el desistimiento del

pedido de autorización con opción de compra, circunscribiendo la misma a la solicitud de autorización del contrato de locación y cesión temporaria de cuatro empleados –cuyo detalle fuera realizado en la relación de causa que antecede-. Requirió urgencia en su tratamiento. Una vez que se expidieron las Sindicaturas que intervienen en virtud del plan de distribución de tareas ordenado oportunamente por el Tribunal, quedó el tópico en condiciones de ser analizado y resuelto.

II) Que la reconducción de la petición originaria, esto es, transitar de un pedido de autorización de locación de inmueble con opción a compra –diferiendo este último para otro momento procesal tal como se requirió- en los términos del art. 16 de la LCQ, al tratamiento de autorización del contrato de locación que se acompañó en fecha 22/12/2021. Cabe recordar que ello fue el fruto de reuniones informales que este Tribunal desarrolló en pleno con las tres sindicaturas que prestan tareas en el proceso y con la concursada, a los fines de abordar la trascendencia del contrato –y sus modificaciones- con la urgencia invocada, la inminencia de la feria judicial y e en especial la etapa procesal del concurso, donde – la regla que se hace presente y es directriz a lo largo del trámite- la conservación y restablecimiento del patrimonio de la concursada es el objetivo de máxima, con el fin de procurar el arribo a un buen acuerdo con los acreedores, protegiendo siempre las fuentes laborales –directas e indirectas-, durante todo el trámite de este “gran concurso”.

La cuestión estriba en analizar si resulta procedente el pedido de autorización formulado, y en su caso, si los términos contractuales benefician a la concursada, si se resguarda de manera adecuada el activo con proyección y acento en los intereses de los acreedores anteriores a la fecha de presentación, y el efectivo restablecimiento de la actividad productiva.

En primer término, recuerdo que el derecho concursal está conformado por una serie de principios que se imponen ante la necesidad de conservar y asegurar el desarrollo de la actividad empresarial de la concursada, es así que quien se encuentra inmerso en un proceso concursal no pierde la administración de sus bienes ni el desapoderamiento de los mismos

–art. 15 LCQ- sino que puede continuar con su actividad habitual en pos de superar la crisis y lograr un acuerdo con sus acreedores. En ese marco, en relación con peticiones como las que se tratan aquí, es importante destacar las palabras del Dr. Quintana Ferreyra –quien fuera citado por el Dr. Graziabile- en el sentido que *“la autorización judicial constituye un presupuesto legal de la eficacia del negocio o acto jurídico”* (**Graziabile, Dario. Instituciones de Derecho concursal. Pág. 268. Ed. La Ley. Año 2018**). Es decir que, siempre que la concursada procure avanzar con actos que excedan la administración ordinaria de su negocio o se alejen de los actos de conservación propios del giro comercial corriente, será el Tribunal quien, luego de escuchar la opinión técnica de la Sindicatura, deberá autorizar el acto del cual se trate, de manera previa a su ejecución.

En palabras del Dr. Francisco Junyent Bas, *“para la realización de ciertos actos el concursado requiere autorización judicial previa (...). Esta enumeración es ejemplificativa y el calificativo esencial en este detalle radica en aquellos ´actos que excedan la administración ordinaria de su giro comercial, aclarando que estos actos tienden a la conservación o producción del patrimonio según el tipo de activo, aun cuando el acto pueda importar la enajenación del bien.”*

Continúa en su explicación el distinguido jurista, *“El Art. 16 LCQ califica la administración de “ordinaria”. En este sentido se ha dicho que la distinción entre ordinaria y extraordinaria se suele relacionar con la enumeración del art. 375 del CCCN.”*

Heredia ha señalado que *“constituyen actos que requieren autorización: (...) ix) locación de inmuebles o bienes registrables del deudor; x) locación de la totalidad del establecimiento del deudor.”*

En síntesis y siguiendo con el comentario que hace el Dr. Junyent Bas al Art. 16 LCQ, *“el esquema procesal es simple: el concursado debe requerir la autorización para realizar los actos detallados en la norma. En esta petición deberá detallar todas las condiciones bajo las cuales se realizará el acto. Esta autorización se presenta en el expediente principal y el*

tribunal debe ordenar una vista a la sindicatura y al Comité de Control. (...) Si el Comité de Control no se ha conformado (supuesto más común), sólo es menester el traslado al órgano concursal.”(Junyent Bas, Francisco y otro. Ley de Concursos y quiebras -24.522- Comentada y actualizada. Año 2019. Ed. Abeledo Perrot)

Ahora bien, el art. 16 última parte LQC, no dispone un listado taxativo de situaciones o actos que deben ser autorizados por el Juez del concurso, sino que el catalogo es ejemplificativo y marca las pautas a tener en cuenta a la hora de su resolución. En el presente, MOLCA –como se desarrolló precedentemente- requirió autorización a los fines de dar en locación –por el plazo fijado en el CCCN- la planta ubicada en la provincia de Chaco, cuyo detalle fuera expresado precedente, y a lo que me remito en honor a la brevedad, con cesión de cuatro de sus empleados. El precio se compone por dos elementos: un canon fijo mensual y una bonificación en el costo de cereal que será provisto por la locataria a la locadora, entre otras cuestiones a analizar.

III) En la valoración del contrato cuya autorización se requiere, surge un beneficio claro y objetivo para los fines del concurso preventivo, en tanto a través del mismo se pone en marcha una planta que –según se informó en la petición inicial- se encuentra inactiva –desde hace aproximadamente tres años, lo que fuera corroborado por la Sindicatura-, y se obtiene una bonificación en el precio a pagar para la provisión de materia prima –trigo- que servirá para la planta ubicada en la localidad de Resistencia (Chaco), con lo cual se contribuye a la continuidad del giro comercial que de otra manera y en función de la coyuntura que atraviesa MOLCA hubiere resultado cuanto menos de pronóstico incierto. Corresponde, a esta altura del razonamiento, desglosar los elementos que componen el pedido de autorización:

El pago del canon: En la petición inicial que dio lugar a este incidente, un punto que generó cierta “incertidumbre” fue el relacionado al precio que pagará la locataria por la autorización del contrato a MOLCA. La redacción de la cláusula originaria generaba dudas, y así fue planteado por la Sindicatura. En la vista que evacuó oportunamente expresó: “De acuerdo al

valor de la tasación de locación acompañada (que como lo dice la tasación, comprende gastos fijos y variables) y remarcando incluso que de la misma surge un valor locativo mensual “inferior” al ofrecido abonar por GMC, entendemos que, de autorizarse, se deberá requerir que se especifique indubitadamente en el Contrato -estrictamente en la cl. QUINTA, 5.1-, que el valor de la locación mensual que deba abonar GMC a MOLCA nunca podrá ser menor al equivalente a 68.800 TN, es decir, USD 22.704 (USD 0,33 x 68.800). Esta aclaración se motiva en que de la redacción literal de la oferta de GMC surge que el precio locativo a abonar será de USD 0,33 mensuales por cada tonelada de almacenamiento “que pueda recibir la planta” (68.800). Si bien se infiere que la referida cantidad consignada en números (68.800) sería la capacidad máxima de acopio de la planta, es decir, la cantidad de almacenamiento que “puede recibir la planta”, ello no surgiría del tenor literal de la redacción de la cláusula 5.1, por lo cual, consideramos que la redacción de la referida cláusula no debería siquiera dar lugar a interpretación alguna, mucho menos si eso es justamente lo que GMC “ofrece abonar” y lo que MOLCA “pretende cobrar”, no pudiendo soslayar que se está tratando de una de las cláusulas de mayor relevancia del contrato.-

Así, MOLCA se asegurará percibir mensualmente la suma de USD 22.704, o cuanto menos, el valor estimado por los valuadores en la tasación aludida, si esa fuere la interpretación de la cláusula del precio.”

Ha de ponerse en resalto que el precio ahora determinado de manera mensual en el nuevo contrato, por la suma de Dólares estadounidenses Veintidós mil setecientos cuatro (u\$s 22.704) –o pesos al cambio oficial punta vendedora Banco Nación- conforme lo que expresaron los síndicos oportunamente, es beneficioso y se condice con los valores regulares del mercado. De esta manera, no solo hay opinión favorable por parte de la Sindicatura en relación a la conveniencia del precio, sino que además la nueva redacción da “certidumbre” con relación a los fondos que percibirá MOLCA.

El seguro y la caución: En las cláusulas 8.6 y 8.7 dentro de las obligaciones de la locataria,

se indica que la misma debe contratar un seguro de responsabilidad contra todo riesgo, previniendo la posibilidad del acaecimiento de un siniestro que posibilite daño a otras personas, cosas, como así también, provea el aseguramiento de la planta.

De igual manera, se obliga a contratar un seguro de caución que brinde cobertura al pago total del precio, el pago de gastos por servicios y otros rubros –cláusula 5.4- y el pago por indemnidad laboral. Ambas coberturas deben ser realizadas con una empresa de primer nivel, a lo que se suma que la Sindicatura hizo ya un estudio de una firma que fuera presentada por la concursada –INSUR SA-, la que además fue analizada por los auxiliares del proceso, quienes dieron el visto bueno respecto su contratación. Ante la opinión de la sindicatura, respecto que el seguro no cubriría la totalidad del valor del inmueble –valor que surgía al momento de requerirse autorización de locación con opción de compra, y de las tasaciones e informe de dominio acompañados- la concursada acompañó preforma de seguro con SMG Compañía Argentina de Seguros SA, por el valor de pesos Cinco millones trescientos mil Dólares estadounidenses (u\$s 5.300.000), con lo que se despejan las dudas respecto tal punto. Así, con las coberturas antes mencionadas, se busca proteger el vínculo contractual por las vicisitudes que se puedan generar, manteniendo no solo indemne a las personas y bienes relacionados con la firma, sino que se garantiza el pago del precio y sus componentes adicionales. Por todo ello, corresponde que, el Tribunal imponga un plazo para que la concursada y/o GMS acredite en el término de diez días la contratación de los seguros mencionados, con copia de las pólizas respectivas.

El inventario: En oportunidad de cumplimentar el art. 11 LCQ, la concursada hizo una descripción de su activo, en lo referente a la planta de Puerto Vilelas-San Fernando, Provincia de Chaco, detalló un terreno con un valor residual de pesos Ciento quince millones doscientos cuarenta y cinco mil ochocientos noventa y cinco con veintiún centavos (\$115.245.895,21) y del inmueble con un valor residual de pesos Cuatrocientos cincuenta y cuatro millones cuarenta y cinco mil seiscientos noventa y nueve con ochenta y cinco centavos

(\$454.045.699,85). No sumó mayores elementos descriptivos en esa instancia procesal, en cuanto al particular, por tanto no surgen –por ejemplo- sus accesorios de valor, que hoy si pueden advertirse de la locación sujeta a autorización.

De ahí que la Sindicatura destacó: Que en la memoria descriptiva de la planta advierten una serie de bienes muebles y/o instalaciones, tales como balanza, motores, una secadora de semilla, silos (para cereal seco y húmedo), distintos bienes que componen una red de incendio, norias, cintas, redlers, calador, especificándose en algunos casos capacidad, potencia, características propias, estado de conservación, estado de funcionamiento, etc. Dichos bienes forman parte del inmueble por accesión, y no pueden ser separados y/o quitados del mismo, sin desnaturalizar su destino.

La escribana interviniente en la constatación arribada a la sindicatura, refirió también a algunos de ellos, en especial a los bienes o instalaciones de mayor tamaño.

Si bien el inventario luciría completo, dijeron, que en relación a los bienes de mayor tamaño, si bien coincide con el de la constatación o descripción de la escribana, lo cierto es que esos bienes muebles no se encuentran especificados en la denuncia del activo en la presentación concursal, sino que están mencionados con una referencia general, como planta, precisamente por tratarse de bienes inmuebles por accesión, a integrar el valor general del inmueble (compresivo del terreno y sus construcciones e instalaciones).

Así, con el objeto de tener en claro la composición del activo de la concursada y de esa manera proteger el patrimonio como garantía de los acreedores, este Tribunal dispone la necesidad de realizar un exhaustivo inventario del inmueble y sus accesorios en presencia de representantes de la Sindicatura Racca-Garriga, conforme plan de distribución de tareas ordenado en el trámite. Esta orden va en consonancia con lo acordado por las partes, a modo de ejemplo, en la cláusula 8.4 que posibilita que tanto concursada como los síndicos puedan inspeccionar el inmueble para constatar su estado de conservación, durante el término de la locación. El tribunal dispone el plazo de diezdías para que se acompañe copia del acta de

entrega de posesión e inventario del inmueble y sus accesorios.

El plan de inversión: En el presente proceso concursal, MOLCA posee la administración de sus bienes, claro está que se trata de una administración con limitaciones –confme. argum. Art. 15 LCQ-, pese a lo cual no se han impuesto a la concursada –hasta la fecha- medidas que posibilita la ley concursal –como por ejemplo: veedor, co-administrador, interventor-, con lo cual sigue siendo quien tiene competencia para fijar su plan empresario.

Ahora bien, la autorización del contrato que se solicita, implica en los hechos dos cosas: por un lado, la empresa se desprende de un costo operativo y de mantenimiento del inmueble a alquilar (hasta la fecha improductivo); por el otro, le ingresarán fondos en concepto de canon mensual con más una bonificación por compra de materia prima. Por dicha circunstancia, se impone la necesidad de conocer, ante este nuevo estado de situación, con respecto a los inmuebles del Chaco –se incluye a la planta de Resistencia, porque la materia prima que se va a adquirir a la locataria es para proveer a la que se encuentra enclavada en esa ciudad- cuál es el plan de inversión que prevé la concursada tanto en relación a los fondos que le ingresan por el alquiler del inmueble, como así también la provisión de cereal en lo atinente a sus necesidades de abastecimiento en la planta antes mencionada. Así, entiendo que corresponde requerir a la empresa que indique como va inyectar estos montos en su giro comercial y de qué manera los aprovechará para mejorar su situación. Ello encuentra fundamento en la administración vigilada y limitada, conforme las pautas del art. 15 LCQ. El Tribunal entiende que el plazo de diez días hábiles judiciales resulte oportuno para requerir el plan de inversión, y así se dispone.

IV) En síntesis, las ventajas respecto del contrato cuya autorización se solicita, se pueden consignar de manera detallada de la siguiente manera:

1. Se reduce el costo operativo, tanto concursada como los síndicos coinciden en la subutilización del inmueble de que se trata, con gastos de conservación que dejarán de consignarse en el debe, en tanto se trasladan a la locataria. En este

caso, en conformidad con lo que informó la concursada, se estima una merma en el gasto del orden de los u\$s 400.000 anuales.

2. El inmueble permanece dentro del patrimonio de la concursada, por tanto se mantiene indemne la garantía común de los acreedores; cabe resaltar que, conforme la documental que se acompañó a requerimiento del Tribunal, el bien no se encuentra hipotecado. Aquí se aclara que el plazo de locación es de tres años, es decir, el mínimo legal establecido por el art. 1198 CCCN. Al respecto la Sindicatura expresó: Con relación al *plazo* del contrato, la autorización deberá ser para que se celebre por el plazo allí establecido, aunque se infiere que, en principio, excedería el plazo o la fecha prevista para el vencimiento del período de exclusividad (4/7/2023); sin perjuicio de ello, dicho plazo es el mínimo establecido legalmente, y no se encuentra dentro de ninguna de las excepciones establecidas en la ley para establecer plazos menores, por lo que si así fuera, se considerará celebrado por el mínimo legal de tres años (cfr. Art. 1.198 CCCN, modificado por Ley 27.551).
3. Se acuerda una bonificación en el precio y se garantiza la provisión de materia prima, necesaria para el giro comercial de MOLCA, de esta manera calculan –los síndicos- un ahorro de alrededor de u\$S322.000 brutos por año en el costo de adquisición de la misma.
4. Se acuerda un canon fijo, el que ingresa a la concursada directamente a los fines de la aplicación a su actividad productiva y una vez que se acompañe plan de inversión –requerido por el Tribunal-, se verá reflejada la reactivación empresaria para de esta manera contribuir con la conservación del patrimonio y la posibilidad de culminar con éxito este proceso.
5. Se contratan una póliza de seguros y un seguro de caución con una compañía aseguradora de primera línea, con el objeto de cubrir los riesgos ante eventos que

podieran presentarse en detrimento del patrimonio de la concursada.

6. Se transfieren de manera temporaria cuatro operarios, quienes mantienen idénticas condiciones de trabajo respecto la tarea que prestaban a MOLCA, garantizando salario y demás ítems.
7. La Sindicatura se manifestó en la vista incorporada en fecha 28/12/2021 respecto a los gastos de mantenimiento y la inexistencia de privilegio en los siguientes términos, "(...) el Locatario acepta en forma expresa que: (a) recibe el inmueble en el estado en que se encuentra (cl. 2 y 7.1); (b) asume el pago de todos los gastos de mantenimiento, conservación, aseo y reparaciones del inmueble (cl. 5.4); (c) todas las mejoras y construcciones que efectúe sobre el Inmueble quedarán en plena propiedad y a íntegro favor del Locador, sin que ello de derecho al Locatario a indemnización ni compensación alguna (cl. 7.4 y 8.3); (d) se hace saber la existencia del concurso preventivo de MOLCA, por lo que el contrato se encuentra sujeto a autorización judicial. El Locatario ha expresado su voluntad de renunciar a toda indemnización y/o compensación por las mejoras y/o mantenimiento (con fines de conservación) que realice sobre el inmueble, lo que implica una renuncia tácita al privilegio que podría corresponderle en virtud del art. 241 inc. 1 LCQ. Con lo cual se despeja uno de los puntos controvertidos e inciertos del contrato anterior.
8. El requerimiento a la concursada de la presentación de un plan de inversión respecto a los fondos que percibirá como así también de la materia prima respecto de la cual se acuerda una bonificación en el precio.
Así las cosas, en virtud que el contrato cuya autorización se requiere se presenta beneficioso para la empresa –e indirectamente para los acreedores que se presenten- corresponde su autorización y así lo resuelvo.

Por ello, fundamentos expuestos contando con la opinión favorable de los síndicos intervinientes, en virtud que el contrato cuya autorización se requiere se presenta beneficioso para la empresa, los trabajadores y para los acreedores involucrados en este proceso, corresponde conceder la autorización bajo las pautas anteriormente expuestas. Por lo expuesto y en virtud de lo dispuesto por el art. 16 LCQ y 1187 CCC y sus normas concordantes;

RESUELVO: I) Autorizar, en los términos del art. 16 LCQ, el contrato de locación del inmueble ubicado en el Municipio de Puerto Vilelas, Departamento San Fernando, Provincia de Chaco, entre Molinos Cañuelas SA y GLENCORE MINNING CORPORATIONS S.A, en los términos del contrato que fuera acompañado oportunamente y que rola agregado al presente trámite.

II) Inscribir del contrato de locación que se suscribe en el Registro de locación de inmuebles (RELI) Resolución de AFIP 4933/2021 –art. 10-, siempre que así correspondiera, lo que –en su caso- deberá ser acreditado ante el Tribunal.

III) Requerir a la firma concursada, que en el plazo de diez (10) días hábiles judiciales acompañe plan de inversión con relación a los fondos y la materia prima que recibirá por la autorización del presente contrato, disponiéndose la ampliación de la denuncia del activo.

IV) Comunicar la presente resolución a los cuatro trabajadores que son transferidos de manera temporaria a Glencore Mining Corporations SA.

V) Requerir se acompañe en el plazo de diez (10) días hábiles judiciales copia de las pólizas de seguro y caución descriptas en las cláusulas nros. 8.6 y 8.7, con más documentación que acredite el pago de la prima de las mismas.

VI) Requerir que al momento de otorgar la posesión del inmueble, con la presencia de representantes de la Sindicatura Racca-Garriga, se proceda a realizar un inventario pormenorizado del mismo, el que deberá ser acompañado en el plazo de diez (10) días hábiles judiciales por ante este Tribunal.

VII) Ordenar a Molino Cañuelas SA que publique la presente autorización en su página web.

Protocolícese, hágase saber y dese copia.

Texto Firmado digitalmente por:

MARTINEZ Mariana

JUEZ/A DE 1RA. INSTANCIA

Fecha: 2021.12.30