



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

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

Protocolo de Autos

Nº Resolución: 227

Año: 2022 Tomo: 3 Folio: 604-608

EXPEDIENTE SAC: 10450991 - MOLINO CAÑUELAS - CONCURSO PREVENTIVO - PEDIDO DE AUTORIZACIÓN EN LOS TÉRMINOS DEL ART. 16 LCQ. CONTRATO DE LOCACION OPCIÓN DE COMPRA - INCIDENTE

PROTOCOLO DE AUTOS. NÚMERO: 227 DEL 27/09/2022

AUTO NUMERO: 227.

RIO CUARTO, 27/09/2022.

**Y VISTOS:** Estos autos caratulados: "**MOLINO CAÑUELAS - CONCURSO PREVENTIVO - PEDIDO DE AUTORIZACIÓN EN LOS TÉRMINOS DEL ART. 16 LCQ. CONTRATO DE LOCACION OPCIÓN DE COMPRA INCIDENTE, Expte.Nº 10450991**", de los que surge que, con fecha 13/06/2022 la concursada informó respecto de ciertos hechos ocurridos (los cuales fueron oportunamente puestos en conocimiento de la sindicatura), relacionados con la autorización para celebrar el contrato de locación con la firma GLENCORE MINNING CORPORATIONS S.A (en adelante "GMC"), otorgada por V.S. en estas actuaciones.

En concreto, dijo GMC incurrió en diversos incumplimientos a sus compromisos asumidos, lo cual motivó el envío de la Carta Documento que acompañó como **Anexo I**, mediante la cual se lo intimó a regularizar la situación, bajo apercibimiento de rescisión contractual por su exclusiva culpa y ejecución de la póliza de seguro de caución que garantizaba su cumplimiento.

Acaecido el plazo perentorio e improrrogable de 15 días otorgados para cumplir con sus obligaciones, afirmó, que GMC no mostró intención alguna de así hacerlo, motivo por el cual

MOLCA decidió rescindir el contrato por exclusiva culpa de GMC y lo intimó a restituir el inmueble locado, todo lo cual se encuentra acreditando mediante la Carta Documento que acompañaron como Anexo II y el Acta de Notificación Notarial que agregaron como Anexo III.

Destacó que, las consecuencias inmediatas de la rescisión por incumplimiento de GMC significaron que los empleados originalmente cedidos volvieron a la nómina de MOLCA. Por otro lado, se inició la ejecución del seguro de caución por los daños ocasionados conforme fue indicado en la Carta Documento que incorporaron como Anexo IV.

En fecha 11/05/2022, fecha en la cual GMC debió restituir el inmueble, los dependientes de MOLCA se apersonaron en el inmueble para recibirlo, no obstante lo cual, no hubo éxito toda vez que GMC se negó infundadamente a entregarlo.

Finalmente, GMC decidió devolver el inmueble locado, todo lo cual tuvo lugar el 19/05/2022 y se encuentra acreditado mediante el Acta Notarial de entrega de Planta que adjuntan como Anexo V.

En razón de todo lo expuesto, solicitó que se tengan presentes las novedades informadas en relación al contrato de locación celebrado con GMC respecto del inmueble propiedad de la concursada sito en la ciudad de Vilelas, Chaco.

Con fecha 06/09/2022 la concursada comunicó las últimas novedades en relación a la ejecución del seguro de caución contratado en favor de MOLCA en caso de incumplimiento en las obligaciones que GLENORE MINNING CORPORATIONS S.A (en adelante "GMC") asumió en relación a la oportuna autorización solicitada en estos autos.

Según la documentación que acompañaron como Anexo I, el liquidador de la compañía Ascoli y Weil S.A. emitió el Informe N° 208.786 en relación al siniestro ya informado en estas actuaciones (incumplimiento por Glencore del contrato de locación autorizado en autos) y el alcance de la reparación objeto de la póliza.

Según surge de éste, se determinó que la pérdida de MOLCA bajo la póliza mencionada y,

por lo tanto, el monto que será cubierto por la misma asciende a la suma Dólares estadounidenses Ciento dos mil doscientos tres con sesenta y seis centavos (**USD 102.203,66**)

Por otro lado, según se desprende del informe que agregaron como Anexo II, el broker contratado por MOLCA perteneciente a la firma Marsh S.A. emitió su opinión sobre el Informe N° 208.786, coincidiendo en todos sus términos con el análisis y liquidación efectuada por el liquidador de Ascoli y Weil S.A.

Así las cosas, teniendo en cuenta la opinión de la firma especialista contratada por MOLCA y la fuerte devaluación que está sufriendo la moneda de curso legal frente al dólar estadounidense, consideramos que lo más efectivo es consentir la liquidación y percibir aquel importe, lo que haremos dentro de los próximos días.

Consideraron que el negocio celebrado por MOLCA -y la suma final que percibirá- finalmente y a pesar de los inconvenientes, ha sido beneficioso para la masa, especialmente teniendo en cuenta que la Planta locada se encontraba -y encuentra- vacía e improductiva, generando gastos periódicos de seguridad y conservación, sin ingresos que los compensaran.

Así, mediante la percepción de la suma de dólares estadounidenses Ciento dos mil doscientos tres con sesenta y seis centavos (**USD 102.203,66**), con más los importes correspondientes al canon locativo por los meses de enero y febrero oportunamente abonados por GMC, MOLCA ha generado ingresos suficientes que le permitirán afrontar, como mínimo, los gastos fijos de los próximos dos años para la mencionada Planta, período durante el cual podrá determinar el plan de acción para el futuro de la referida Planta sin incurrir en pérdidas.

Solicitó se agreguen los informes acompañados y se tenga presente lo expuesto, a sus efectos.

De lo manifestado, el Tribunal ordenó correr vista a la Sindicatura que interviene, conforme proveído de fecha 08/09/2022.

Con fecha **22/09/2022** los síndicos Racca y Garriga evacuaron la vista ordenada en su oportunidad. Al respecto dijeron que, conforme emerge de las condiciones generales y

particulares de la póliza, efectivamente existen dos (2) exclusiones de cobertura en forma expresa respecto de *entrega de granos e indemnidad laboral*, todo lo cual permite sumar a ello el rubro *penalidades por la falta de entrega de granos*, como un tercer rubro que está por fuera de la cobertura contratada y respecto de los cuales, al efecto de hacer valer sus derechos en contra de GMC, MOLCA deberá iniciar el correspondiente reclamo judicial;

Agregaron que, conforme lo valorado por los liquidadores respecto de los rubros *Monto de los alquileres impagos; Montos impagos por servicios de energía; Montos impagos por provisión de agua; Montos impagos servicio de provisión de gas; y Montos adeudados por Impuesto Inmobiliario*, el análisis, el cálculo, y consecuentemente, el resultado arribado como “indemnizable” luce congruente y ajustado a las condiciones de la Póliza;

Asimismo, conforme lo valorado por los liquidadores respecto del rubro *Monto de las penalidades previstas en el punto 2 b. de la póliza*, debemos mencionar que existe una enorme diferencia entre lo reclamado por MOLCA y lo determinado como “indemnizable” por los liquidadores (USD98.010 vs USD2.028,40). Así las cosas, concluyeron que, si bien la concursada podría rechazar la indemnización de este rubro y, eventualmente, previendo posibilidades de éxito, concurrir judicialmente a formalizar el correspondiente reclamo por los montos adeudados por este concepto o bien, al efecto de una revisión de la cláusula en la que las partes han pactado las penalidades por este rubro, para el caso de que considere las opiniones brindadas por los liquidadores, más prevea la eventual fijación (aún morigerada) de un interés superior al concluido por “ambos” liquidadores.

Que, amén de lo referido supra, son contestes con el análisis y la conclusión arribada por el liquidador Ascoli y Weil S.A., quien ha sugerido morigerar el rubro analizado tomando como referencia un interés del 7% anual en dólares, criterio que creen incluso conteste con la jurisprudencia imperante en materia de intereses fijados en moneda extranjera. Que, amerita nuestro responde la presente valoración ya que, no obstante el más elevado criterio de V.S., y sin soslayar la experiencia de los asesores con que pudiere contar la concursada, creemos, a

priori, que por lo mencionado, un reclamo judicial en los términos de hacer valer lo pactado (multa de USD1.000,00 por cada día de atraso), significaría para la concursada incurrir en un costo considerable solamente para dar inicio al reclamo, con más las probabilidades de obtener una resolución desfavorable a sus intereses;

Por último, este rubro deberá ser recalculado, incluso conforme sugerencia de los mismos liquidadores, quienes han expuesto que *“los intereses por mora en el pago del alquiler continúan devengándose hasta la fecha del efectivo pago, según la Cláusula Sexta del Anexo A del contrato”*;

Agregaron por otro lado que, en su presentación, MOLCA ha manifestado que considera que la suma final que percibirá es beneficiosa para la masa, especialmente teniendo en cuenta que la Planta locada se encontraba -y encuentra- vacía e improductiva, generando gastos periódicos de seguridad y conservación, sin ingresos que los compensaran. Y refiere además que, mediante la percepción de la suma de dólares estadounidenses Ciento dos mil doscientos tres con sesenta y seis centavos U8SD102.203,66), con más los importes correspondientes al canon locativo por los meses de enero y febrero oportunamente abonados por GMC, ha generado ingresos suficientes que le permitirán afrontar, como mínimo, los gastos fijos de los próximos dos años para la mencionada Planta, período durante el cual podrá determinar el plan de acción para el futuro de la referida Planta sin incurrir en pérdidas. A este respecto mencionaron que, oído a MOLCA, podría aparecer como *“minorizar daños”* el desenlace de los hechos que motivaron nuestras sucesivas respuestas, no obstante lo cual, no puede soslayarse que la NO utilización operativa de esta Planta fue planteada como un “perjuicio” en los momentos iniciales de esta presentación, por lo cual, deberá abocarse la concursada a evitar que nuevamente la falta de explotación de esta Planta le genere mayores costos, sin dejar de mencionar que posiblemente, a fecha actual, sea dable prever que los gastos fijos “estarían” cubiertos por los próximos dos años, más ello lamentablemente carece de certidumbre atento el contexto de absoluta volatilidad que atraviesa nuestra economía;

Por último, destacaron que, conforme las condiciones de la Póliza, la indemnización a abonarse será cancelada en pesos (\$) tomando la cotización del dólar billete tipo vendedor del Banco de la Nación Argentina correspondiente al día anterior al de su efectivo pago.-

Así las cosas, la Sindicatura entendió que, a mérito de lo manifestado y, fundamentalmente, a consideración de las condiciones (generales y particulares) de la Póliza del Seguro de Caucción oportunamente contratado por GMC, sería procedente que MOLCA conforme la liquidación practicada y se haga efectivo el cobro de la caución respectiva. A todo evento, destacaron que esta conclusión emitida en términos potenciales, obedece pura y exclusivamente a lo referido supra con relación a la conformidad, o no, de la concursada con el rubro indemnizable “*Monto de las penalidades previstas en el punto 2 b. de la póliza*”.-

Que, en atención a los incumplimientos de GMC *que no formaron parte de la cobertura* y que, consecuentemente, no serán indemnizados por la aseguradora, debe instarse a la concursada a entablar formal reclamación judicial para hacer valer sus derechos en contra de GMC puesto que, tal conducta se traduciría en la tutela del patrimonio de la concursada y, consecuentemente, de la masa.-

Que con fecha **26/09/2022** la concursada requirió se brinde urgente conformidad para que la misma se allane a la liquidación practicada por el liquidador.

Que se dictó el decreto de autos por lo que la petición formulada quedó en condiciones de ser resuelta.

**Y CONSIDERANDO:** **D)** Que la concursada informó incumplimientos, por parte de la firma locataria de la planta que se encuentra en provincia del Chaco, y cuya locación fuera autorizada mediante Auto interlocutorio N°441 de fecha 30/12/2022. Que posteriormente, los incumplimientos mencionados derivaron en la rescisión del vínculo contractual; esta circunstancia materializó el riesgo asegurado por la Compañía de Seguros Insur SA. Que está última ha intimado a la concursada a aceptar la liquidación efectuada bajo apercibimiento de accionar judicialmente, ello conforme los hechos y el derecho que se desarrollaron en los

Vistos, a los que me remito a los fines de la economía procesal.

**II)** Que toda esta situación ha sido valorada por la Sindicatura Racca-Garriga, que es la encargada de expedirse atento la distribución de tareas efectuada por este Tribunal oportunamente. Que los mencionados síndicos concluyeron respecto que sería procedente que MOLCA conforme la liquidación efectuada sobre de la caución respectiva. De igual modo agregaron que, en atención a los incumplimientos de GMC, que no formaron parte de la cobertura y que, consecuentemente, no serán indemnizados por la aseguradora, debe instarse a la concursada a entablar formal reclamación judicial para hacer valer sus derechos en contra de GMS puesto que, tal conducta se traduciría en la tutela del patrimonio de la concursada y consecuentemente, de la masa.

Que no estamos frente a un pedido de autorización en los términos del art. 16 LCQ sino que la “conformidad” que requirió la concursada es consecuencia directa del dictado del Auto interlocutorio N°441 -30/12/2022-. De esta manera, el Tribunal comparte parcialmente la opinión de los síndicos, en tanto luce razonable el monto –en el contexto de la contratación originaria- y los ítems que componen la caución que la compañía de seguros pretende abonar. En ese orden de ideas, la suma que percibirá la concursada redundará en un beneficio para la masa de acreedores, ello porque la planta cuya locación fue rescindida se encontraba improductiva, por ende se erige como un costo para MOLCA. En igual sentido, la sindicatura expresó que con el monto indemnizatorio le permite a la empresa afrontar los gastos de conservación por un periodo de alrededor de dos años, como consignó la concursada. Por otro costado, el inmueble se encuentra en posesión nuevamente de MOLCA –conforme surge del Acta de constatación Escritura Nro. 29 de fecha 19/05/2022 que fuera agregada de manera digital al SAC-, razón por la cual los gastos fijos nuevamente recaen sobre el patrimonio de la concursada y la indemnización podría despejar este punto esencial para la conservación del bien.

Asimismo, MOLCA acompañó documental que da cuenta del emplazamiento realizado por la

Compañía de Seguro con el objeto que se acepté el pago, bajo apercibimiento de iniciar las acciones legales que ello amerite, por tanto, la empresa se encuentra en la necesidad de expedirse, por lo que urge resolver al respecto.

Que la Sindicatura se expidió favorablemente a la aceptación por parte de MOLCA, de la indemnización cuya liquidación realizó la compañía de seguros, y agregó la necesidad que la misma accione por aquellos ítems que no integraron la caución. En relación a ello, este Tribunal considera que la concursada mantiene su plena capacidad procesal y en virtud de ello podrá analizar la pertinencia, los riesgos, gastos y beneficios que podría llevar adelante el inicio de una acción judicial de esa índole, con lo cual, de concretarse ese curso de acción deberá informarlo al Tribunal.

Dicho esto, por los fundamentos expuestos, conforme la opinión de la Sindicatura y lo prescripto por el art. 16 LCQ;

**RESUELVO:** I) Autorizar a Molino Cañuelas S.A.C.I.F.I.A a aceptar el pago en concepto de indemnización, conforme la liquidación efectuada por Compañía de Seguros Insur SA por el reclamo realizado a través de la Póliza de caución N°9/59981.

II) Requerir a la Sindicatura –conforme el plan de distribución de tareas oportunamente ordenado- que informe mensualmente acerca del estado de cumplimiento del pago de la indemnización autorizada como así también la aplicación que se haga de los fondos, todo ello en base al destino proyectado por la concursada, en las oportunidades previstas por el art. 14, inc. 12°, L.C.Q.

III) Hacer saber a la concursada que, en el caso que estime pertinente el inicio de alguna acción judicial complementaria deberá informarlo al Tribunal.

**Protocolícese, hágase saber y dese copia.**

Texto Firmado digitalmente por:

**MARTINEZ Mariana**

JUEZ/A DE 1RA. INSTANCIA

Fecha: 2022.09.27