

Vencimiento Del Contrato De Locacion Accion De Desalojo Legitimacion De La Administradora De La Herencia

JURISPRUDENCIA

Vencimiento del contrato de locación. Acción de desalojo.

Legitimación de la administradora de la herencia

Se confirma la sentencia que hizo lugar a la acción de desalojo por

vencimiento de contrato de locación, por entender que el demandado no logró demostrar acabadamente la legitimidad de la ocupación que dijo detentar. En la ciudad de Morón, Provincia de Buenos Aires, a los treinta días del mes de abril de dos mil quince, reunidos en la Sala de Acuerdos del Tribunal, los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Tercera, del Departamento Judicial de Morón, Doctores Eugenio Alberto Rojas Molina y Juan Manuel Castellanos, para pronunciar a/RAPPAZZO, RUBÉN EUGENIO S/DESALOJO? Causa nro. Mo 25937/11, habiéndose practicado el sorteo pertinente (art. 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y art. 266 del Código de Procedimientos Civil y Comercial) resultó que debía observarse el siguiente orden: ROJAS MOLINA - CASTELLANOS, resolviéndose plantear y votar las siguientes:

CUESTIONES 1° ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada de fs. 217/221? 2° ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? **VOTACION** A LA PRIMERA CUESTION: el señor Juez ROJAS MOLINA, dijo: I.-ANTECEDENTES: a) La demanda es iniciada por el Dr. Davico en su carácter de apoderado de la Sra. MARÍA ANGÉLICA CURRO quien acciona por derecho propio y como administradora provisional de la sucesión de su extinto esposo el Sr. Elio Sforza, contra el Sr. RUBÉN EUGENIO RAPPAZZO y demás subsinquininos y/u ocupantes del inmueble ubicado en la Avda. Vergara nro. ... hoy Avda. Juan Manuel de Rosas nro. ... de la Ciudad y Partido de Morón, Pcia. de Bs. As. descripto como local al frente de venta de respuestos de auto ?Fiat Rappazzo?.- Señala que el Sr. Sforza, ahora fallecido, celebró por intermedio del que suscribe en su calidad de apoderado con facultades de administración, con fecha 30 de diciembre de 2006, un contrato de locación con el demandado por el que daba en arriendo el referido bien desde el 1 de enero de 2007 hasta su vencimiento el 31 de diciembre de 2009.- El locatario cumplió con la obligación del pago del arriendo desde el comienzo del contrato, pero a medida que pasaban los meses comenzó a tener una actitud beligerante para con el causante y su señora esposa -hoy actora- también propietaria del inmueble locado. Dicho proceder se vio reflejado en incumplimientos tales como, el pago de la locación luego del día cinco de cada mes o la falta de entrega de los comprobantes de pago de los servicios, que conducían a peleas con esta parte para evitar el pago de los intereses por mora. A partir de allí se cursaron varias cartas documento. El Sr. Sforza falleció con fecha 6 de noviembre de 2009, abriéndose el juicio sucesorio en la Provincia de San Luis. En dichas actuaciones en marzo de 2010 fue designada Administradora provisional de los bienes hereditarios, aceptando el cargo en el mismo mes y año.- Destaca que el demandado, una vez vencido el contrato y pese a haber sido fehacientemente notificado por carta documento que debía reintegrar el inmueble locado al vencimiento del plazo, conjuntamente con la línea telefónica, permaneció en el inmueble sin autorización alguna por parte de la actora, por lo que su ocupación se ha tornado ilegítima, reteniendo indebidamente el inmueble.- b) El accionado a fs. 74/76 se presenta a estar a derecho, contesta demanda con las negativas de estilo, desconoce la documental adjuntada por la actora y, en su propia versión de los hechos, relata que la realidad es absolutamente distinta a la narrada por su contraria. Sostiene que una vez finalizado el contrato que denuncia la accionante como vencido, celebró una nueva locación por tres años con fecha de inicio 11 de enero de 2010.- Señala que quienes suscribieron el contrato en carácter de locadores fueron LORENA EDITH SFORZA y GERMÁN ELIO SFORZA, ambos hijos legítimos y también herederos del de cujus. Es decir al momento de producirse la finalización del contrato anterior, y el que la actora pretende considerar incumplido por mi parte, contrató con quienes se hallaban visiblemente en posesión de la herencia del Sr. Sforza. En rigor de su buena fe contractual, considera que debe rechazarse la demanda por inexistencia de causal invocada liminarmente, como así por el legítimo derecho al uso y goce de la cosa arrendada en virtud de un contrato vigente.-

II.- LA SENTENCIA dictada por la Señora Juez Dra. Preisz, a cargo del Juzgado en lo Civil y Comercial n° 12, departamental, hace lugar al desalojo promovido, imponiendo las costas al demandado vencido. Ello por cuanto tuvo por reconocida la vinculación contractual entre las partes, como también la fecha en que el locatario debía restituir la finca alquilada conforme normativa contenida en el art. 1609 del Código Civil. Con los elementos de prueba arrimados formó convicción en que el demandado no logró demostrar acabadamente la legitimidad de la ocupación que dijo detentar.- A fs. 225 apela la sentencia de autos la parte demandada, recurso concedido libremente a fs. 226 y que fuera fundado con los agravios que lucen a fs. 231/234, contestados a fs. 240/243 por la actora.- III.- LAS QUEJAS: a) Se agravia por la resolución al hacer lugar a la demanda, dada la inexistencia de los presupuestos del desalojo; el accionado cuenta con un contrato de alquiler, suscripto por los herederos forzosos de quien fuera históricamente su locador, firmado al mes de fallecimiento del mismo, y previo siquiera a la apertura de la sucesión ab. intestato.-

En segundo lugar resalta la inadecuada valoración de las testimoniales ofrecidas en autos y la negligencia resuelta.- b) La actora al contestar el traslado, solicita se declare desierto el recurso atento no constituir las quejas una crítica razonada y concreta del fallo en los términos de los arts. 260 y 261 del C.P.C.C.- Luego solicita el rechazo de los agravios, confirmándose la sentencia, con costas.-

IV.- LA SOLUCION PROPUESTA: a) La parte actora contesta agravios destacando la insuficiencia argumental del escrito de expresión de agravios, que resulta ser una mera disconformidad, por lo que se debe rechazar la apelación interpuesta.- En este sentido, esta Sala ha dicho (causa 57.063) que en la sustanciación del recurso de apelación, el cumplimiento de sus requisitos debe ponderarse con tolerancia, mediante una interpretación amplia que los tenga por cumplidos aún frente a la precariedad de la crítica del fallo apelado, directiva que tiende a la armonía entre el cumplimiento de los requisitos legales y la garantía de la defensa en juicio, y delimita restrictivamente el ámbito de las sanciones que importan pérdida o caducidad de los derechos del apelante (C.N. Civ., Sala E, 24/09/74, LL, 1975-A, 573).- Lo dicho implica que, si la apelación cumple en cierta medida las exigencias del art. 260 del ordenamiento procesal, según el referido criterio de amplia flexibilidad, que resulta ser la interpretación que se juzga más acorde con la apuntada garantía constitucional, cabe estimar que la carga procesal de fundar los agravios se satisface con el mínimo de técnica exigido por las normas procesales en materia recursiva (C.N. Civ., Sala G, 15/05/81, LL, 1983-B, 764; C.N. Civ., Sala H, 13/12/2006, Doctrina Judicial, 2007-2, 192).- De acuerdo a lo expuesto he de ponderar que la expresión de agravios del apelante cumple con los requisitos legales.-

b) El juicio de desalojo tiene como fin único y exclusivo, restituir la tenencia del bien a quien se considera con derecho a él, es decir, del corpus del bien, y quien tiene acción para demandar es la persona que se desprendió o fue privado de esa tenencia, de lo cual se infiere que el derecho a disponer del inmueble no es debatible en la acción de desalojo (?Juicio de desalojo? De Santo, pág. 35 y ss.). La acción procede cuando el tenedor ha contraído la obligación de restituirlo, salvo un supuesto de excepción, en que no existe esa obligación de dar cosa cierta: cuando el ocupante es intruso, o sea que ha penetrado al inmueble sin derecho, por la fuerza o por la vía de los hechos, cuando el apoderamiento se consuma contra la voluntad del poseedor. Claramente habilita el art. 676 del C.P.C.C., la acción contra ?el intruso o cualquier otro ocupante, cuya obligación de restituir o entregar sea exigible? (SCBA, Ac.34.334, s. 2/7/84, A. y S. 1985-II-173; Ac.60.925, 1/10/96, 103700 s. 10/08/11, entre otros).- Para que progrese la acción de desalojo basta que quien la ejercite tenga la libre disposición del bien objeto de aquella y que aquel contra quien va dirigida carezca de todo título para oponerse a la acción, es decir, que el actor debe acreditar ser titular de un derecho que le permita exigir la devolución y restitución de la cosa, y asimismo que el accionado se encuentre obligado a restituirla, ya sea porque los actos que le posibilitaron acceder al bien no pueden considerarse existentes o vigentes o porque tenga el mero carácter de tenedor precario o intruso, o sea, que la acción de desalojo puede intentarse sin necesidad que las partes estén ligadas por un vínculo contractual determinado -art. 676 del C.P.C.C.; arts. 2506, 2513, 2515, 2516, 3410, 3416/3418 y 3420 del Código Civil.-

c) La primera observación que corresponde realizar es que en este caso nos encontramos, según términos de la demanda, frente a un desalojo por vencimiento de contrato de locación que ha sido expresamente reconocido por el accionado durante el proceso, que sería, justamente uno de los hechos constitutivos de la pretensión de restitución.- De esa manera, una vez vencido el mismo (31 de diciembre de 2009) la actora, tendría el derecho de solicitar -tal como lo hizo- la restitución del inmueble.- Existirá legitimación activa a favor de quien tenga la titularidad de un derecho sobre los bienes y que la autorice a disfrutarlos en concepto de propietario, poseedor, locador, usufructuario, usuario o de cualquier análogo. Puede ser iniciada por todo aquel que invoque un título del cual derive un derecho de usar y de gozar del inmueble.- Tratándose la acción de desalojo de un acto meramente conservatorio, los administradores judiciales de la herencia se encuentran legitimados para promover el juicio. No necesita el consentimiento unánime de los herederos ni autorización judicial (?Juicio de Desalojo?, De Santo, pág. 110 y ss.).- Acreditado por la actora, fundado en la copia certificada obrante a fs. 20/21 y conforme a las constancias que surgen del expediente sucesorio venido por cuerda, que el locador ha fallecido con fecha 6 de noviembre de 2009, que fue designada administradora del juicio sucesorio desde el día 22 de marzo del año 2010, habiendo aceptado el cargo el día 25 del mismo mes y año. Que solicitó autorización para iniciar acción de desalojo y arrendar el inmueble -objeto de autos- con fecha 31-3-10, fijándose audiencia con el resto de los co-herederos. Luego de varias desaveniencias entre los co-herederos se dictó la resolución de fs. 194/195 mediante la cual el a quo otorga autorización a la administradora -aquí actora- a los fines de iniciar los trámites correspondientes a efectos de lograr el desalojo del inmueble referenciado -es decir el inmueble objeto de autos-, entiende que tal proceder importa un beneficio de la sucesión.- Corolario de ello es que tratándose de un contrato vencido -fallecido el locador- (copropietario del inmueble) se viabiliza la acción entablada por la administradora del sucesorio -también condómina-, con derecho a perseguir la restitución del mismo conforme al alcance que resulta de lo dispuesto por los arts. 1496, 1609, 3410, 3415 y 3417 del Código Civil y arts. 727, 744 y ss. del C.P.C.C.-

d) Pero, se ha presentado una segunda observación. El demandado que ha comenzado como un locatario en calidad de tenedor, habiendo firmado contrato con el Sr. Sforza, al momento de exigírsele la restitución, se niega e invoca que continúa con locación por un nuevo contrato que adjunta y dice haber firmado con los co-herederos de su anterior locador.-

Determina el art. 375 del C.P.C.C. que incumbirá la carga de la prueba a la parte que afirme la existencia de un controvertido o de un precepto jurídico que el Juez o Tribunal no tenga el deber de conocer.- Tiene dicho la Corte Provincial que el art. 375 del C.P.C.C. impone a las partes la carga de probar el presupuesto de hecho de la norma o las normas que invocan como fundamento de su pretensión, defensa o excepción y, caso contrario, sufrir las consecuencias de esa inactividad (conf. causas Ac. 90.990, s. 23/11/05; 101382, 11/02/09).- Habiendo quedado como se dijo incólume el carácter de legitimada de la actora con relación al inmueble a desalojar -como administradora y condómina-, el contrato referido y su vencimiento, se torna innecesario que pruebe cualquier otra vinculación. Y si frente a ello el demandado argumenta ser locatario con motivo de un contrato que lo justifica a resistir la devolución, -en este caso un nuevo contrato firmado con algunos coherederos-, pretendiendo enervar el derecho que puso en movimiento la actora, asume la carga de la demostración pertinente, pues como es sabido, corresponde la de probar un hecho a la parte cuya petición lo tiene como presupuesto necesario, de acuerdo a la norma jurídica aplicable -art. 375 del C.P.C.C.-. Corre por cuenta del inquilino demandado la de demostrar que se ha celebrado, posteriormente al vencido, otro contrato o se ha modificado el original o se ha convenido una prórroga. Es decir, reconocida su condición de inquilino y el primitivo vínculo, invocado un nuevo contrato locativo, resulta inobjetable que sobre él pesa la prueba de la existencia de este segundo contrato.- Para ello el demandado sostiene que la realidad de los hechos es distinta a la narrada por la actora. Que una vez finalizado el contrato anterior celebró una nueva locación por tres años con los hijos del de cujus. Adjunta a fs. 67/72 recibos de pago de arriendos y un contrato de locación. Dicho contrato firmado por él y en carácter de locadores los Sres. Lorena Edith y Germán Elio Sforza con fecha 11 de enero de 2010 cuyo vencimiento operaba el día 11 de enero de 2013.- Por oposición de la actora no se proveyó la pericia caligráfica respecto del contrato y sus firmas, se consideró vedada en autos la declaración de los propuestos como testigos Sres. Sforza Lorena y Elio Germán en los términos del art. 425 del C.P.C.C. -fs. 162, 191 y 193-. Declarándose negligente al demandado en la producción de la prueba testimonial respecto de la Sra. Nilda H. Noritu. Es decir, de la escasa prueba aportada en autos por el demandado no puede extraerse la situación fáctica que él refiere para justificar la retención del inmueble. Por otro lado y si consideramos el contrato traído -reitero, no reconocido en autos- podría extraerse que si bien al vencimiento del contrato firmado por el Sr. Sforza, hoy fallecido, se firmó un nuevo ejemplar con dos de sus co-herederos -que luce a fs. 70/72-; la vigencia de este último comprendió el período de tres años desde enero/10 a enero/13, es decir, a la fecha en que el contrato fue presentado para repeler la acción se ENCONTRABA VENCIDO, igual situación al momento del dictado de sentencia y del estudio ahora en trato.- Es decir con ello, no se encuentra acreditado en autos un derecho por parte del locatario para repeler la restitución solicitada.- e) Por otro lado, y siendo que la voluntad de cada uno de los condóminos de un inmueble queda enlazada a la del conjunto sólo durante el tiempo establecido en el contrato de locación; vencido éste, ningún condómino podría ser obligado por los demás a prolongar el contrato de locación, ya que para ello se necesitaría el consentimiento de todos los copropietarios (?Juicio de desalojo? De Santo, pág. 107).- Por lo que, luego de vencido el primer contrato, firmado por el Sr. Sforza -condómino conjuntamente con la actora del inmueble-, el contrato firmado posteriormente -en este caso por los coherederos/condóminos- no pueden obligar a aquella -art.1512 y 2682 del Código Civil.- En definitiva, la demandada no aportó pruebas, o mejor dicho, con las que aportó no puede tener por acreditados los presupuestos necesarios para repeler la acción que se pretende.- Por el contrario, sí se tiene por probada la existencia del contrato de locación, obrante a fs. 8/10, -el cual no se encuentra desconocido por el demandado-. Con lo que la obligación de restituir del demandado ha quedado acreditada.- A mayor abundamiento, el art. 1622 del Código Civil establece, ?Si terminado el contrato, el locatario permanece en el uso y goce de la cosa arrendada, no se juzgará que hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación concluida, y bajo sus mismos términos, hasta que el locador pida la devolución de la cosa; y podrá pedirla en cualquier tiempo, sea cual fuere el que el arrendatario hubiese continuado en el uso y goce de la cosa?, ello implica que, si vencido el plazo el locatario continúa ocupando la casa, la obligación del inquilino de restituir el bien le será exigible una vez que el locador decida pedirle la devolución del mismo.- *) Esta situación me lleva a concluir que el demandado, atento el vencimiento del contrato y el pedido de restitución, no ha demostrado ?prima facie? su carácter de legítimo tenedor y, por lo tanto, tiene obligación exigible de restituir el inmueble -arts. 1604 párrafo 1° del Código Civil y 676 y ss. del C.P.C.C.- h) Por todo lo expuesto, considero que la sentencia dictada en autos se ajusta a derecho, por lo que voto por la AFIRMATIVA.- A la misma cuestión el señor Juez Doctor CASTELLANOS, por iguales fundamentos, votó también por la AFIRMATIVA.- A LA SEGUNDA CUESTION: el señor Juez ROJAS MOLINA, dijo: Conforme se ha votado la cuestión anterior, corresponde confirmar la resolución apelada de fs. 217/221 con costas de esta Alzada al apelante vencido (art. 68 del C.P.C.C.) y difiriéndose la regulación de honorarios para la oportunidad legal (art. 31 del dec.ley 8904/77).- ASI LO VOTO.- El señor Juez Doctor CASTELLANOS, por los mismos fundamentos, votó en análogo sentido.- Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Morón, 30 de abril de 2015.- AUTOS Y VISTOS: De conformidad al resultado que arroja la votación que instruye el Acuerdo que antecede, por unanimidad, se confirma la sentencia apelada de fs. 217/221 con costas de esta Alzada al

apelante vencido (art. 68 del C.P.C.C.) y difiriéndose la regulación de honorarios para la oportunidad legal (art. 31 del dec. ley 8904/77).- EUGENIO A. ROJAS MOLINA JUEZ JUAN MANUEL CASTELLANOS JUEZ Ante mí: MIRTA COLLADOS Secretario 002445E