

Contrato De Locacion Ocupacion Indebida De Inmueble Rural Pago Por Consignacion Prorroga Del Contrato

JURISPRUDENCIA

Contrato de locación. Ocupación indebida de inmueble rural. Pago

por consignación. Prórroga del contrato

En el marco de un juicio por daños y perjuicios, se revoca la sentencia en cuanto hizo lugar a la demanda y, a fin de evitar un innecesario dispendio jurisdiccional mediante la promoción de un nuevo proceso, se condena a los accionados a pagar al actor el saldo pendiente de los arrendamientos correspondientes a los dos años de prórroga del contrato original.

En la ciudad de Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires, a nueve de diciembre de 2015, reunidos en acuerdo los Señores Jueces de la Sala Dos de la Excma. Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial Doctores Abelardo A. Pilotti y Leopoldo L. Peralta Mariscal (la tercera vocalía se encuentra vacante), para dictar sentencia en los autos caratulados: ?GONZÁLEZ, Roberto c/ DELGADO, Hipólito A y otros s/ Daños y perjuicios?, Expediente 145.509, y en virtud del sorteo practicado (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal), resultó que la votación debía tener lugar en el siguiente orden: Doctores Pilotti y Peralta Mariscal, resolviéndose plantear y votar las siguientes CUESTIONES

Ira.) ¿Se ajusta a derecho la sentencia dictada a fs 91/95? 2da.) ¿Que pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION

A LA PRIMERA CUESTIÓN EL Sr. JUEZ DOCTOR PILOTTI DIJO: 1.- Mediante apoderado judicial Roberto González demandó por cobro de daños y perjuicios por ocupación indebida de un inmueble rural, contra Hipólito Antonio Delgado, Horacio Delgado y Gerardo Delgado. Acompañó el contrato de locación del 21 de julio de 2004 por el que arrendó a los demandados una fracción de campo que individualizó, con una superficie de 260 has; el plazo se estipuló en un año, venciendo el 20 de julio de 2005; pero se estableció una opción de prórroga por dos años más, la forma en que debían ejercer la opción y el precio por el segundo y tercer año de arrendamiento (cláusula tercera: 50 kgs de carne vacuna, novillo especial, por hectárea y por año). Los demandados remitieron una carta documento pretendiendo ejercer la opción de prórroga, la que no fue entregada por lo que consideró que no habían hecho uso de la opción. Luego se suscitaron una serie de comunicaciones, desencuentros, falta de pago del precio de la prórroga, y en cambio consignaron el precio que entendían debían pagar en el juicio "Delgado, Hipólito Antonio y otros c/ González, Roberto s/ Pago por consignación", expte n° 107.340 que tramitó por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial n° 2 de esta ciudad; donde también depositaron el importe del segundo año de la prórroga. Tal demanda fue rechazada por sentencia dictada en esta Sala II, en la que se resolvió que fue bien notificada la opción de prórroga, pero se rechazó la consignación por ser de un monto inferior al que correspondía. Continuó la demanda argumentando que ante el rechazo del pago por consignación no operó la prórroga del contrato, y los demandados ocuparon el predio en forma ilegítima e indebida hasta el 21 de julio de 2007 en que entregaron la tenencia. Denunció haber percibido en el citado expediente \$... de común acuerdo, a cuenta de la deuda. En lo atinente a los daños, estando pactada la posibilidad de prórroga del contrato y fijado su precio por año y por hectárea en 50 kgs de carne de novillo especial en el Mercado de Liniers, requirió que se pague ese valor, calculado al día en que efectúen el pago, en la etapa de ejecución de sentencia. Ofreció prueba.

2.- A fs 31 tomó intervención el apoderado de Hipólito Antonio Delgado, Horacio Ariel Delgado y Gerardo Fabián Delgado, y contestó la demanda incoada a fs 35. Negó los hechos invocados en ella. Argumentó que el actor sólo tiene derecho a cobrar el precio del arrendamiento. Concluido el expediente de consignación, sus representados intentaron sin éxito integrar el saldo adeudado al actor, acreditado con acta notarial adjunta, del 25 de noviembre de 2011, por lo que quedó constituido en mora el acreedor. El contrato no previó ningún tipo de interés moratorio, pidió se lo fije en consideración a la naturaleza civil de la obligación. Ofreció prueba.

3.- A fs 51 se abrió el juicio a prueba, produciéndose en los términos que da cuenta el certificado de la Actuaría de fs 88, por lo que finalmente, a fs 91 se dictó sentencia en la que se hizo lugar a la demanda condenando a los accionados al pago de la suma de \$... más intereses a la tasa pasiva, suma de la que se manda descontar los \$... ya percibidos. Para decidir de tal modo tuvo por controvertido únicamente ?1°)- Las consecuencias legales del rechazo de la demanda de consignación judicial del precio; 2°)- La escritura n° ... acompañada a fs. 33/34; 3°)- El monto que en su caso corresponde abonar al arrendador.? No obstante, sin dirimir el alcance del referido rechazo, analizó la prueba producida, en especial el informe del perito tasador, en torno al valor locativo y decidió derechamente que los accionados debían, en base a lo allí informado las sumas de \$... para el año 2005 y de \$... para el año 2006 (pericial de fs. 79 no impugnada por las partes), sumas a las que mandó extraer lo percibido oportunamente en el proceso de consignación, que el propio actor denunció en su demanda, y aplicar a todas las sumas la tasa pasiva del banco de la Provincia de Buenos Aires.

4.- Contra dicho pronunciamiento se alzó la parte demandada a fs 98 y la actora hizo lo propio a fs 102. Concedidos ambos recursos libremente, fueron sostenidos con los memoriales de fs 107 y 110 respectivamente obrando las réplicas a los mismos a fs. 119 y 121.

5.- Los accionados sostienen que la demanda

debió ser rechazada por cuanto el actor reclamó por daños y perjuicios derivados de la ocupación indebida del predio rural originalmente arrendado, cuando, como lo dijeron al responder la acción y oponerse a su progreso, ya estaba resuelto en el juicio por consignación que oportunamente iniciaran (aunque fue rechazado por ser insuficiente el depósito), que habían ejercido adecuadamente y en tiempo oportuno la opción de prórroga acordada en el contrato, por lo que en todo caso solo deben la diferencia de los arrendamientos, dado el pago a cuenta denunciado por el propio actor. Critican que la sentencia haya resuelto la cuestión sobre un dictamen pericial al que se opusieron y se desentendieron pues no estaba en discusión el posible valor locativo dado que el mismo surgía del contrato y los presuntos daños y perjuicios resultaban improcedentes por cuanto su ocupación del predio fue legítima y la entregaron al vencimiento del contrato el 21 de julio de 2007. 6.- El actor por su parte se queja por entender que hay una sola cuestión controvertida y pendiente entre las partes cual es ?el saldo que los demandados deben y como debe calcularse?. Sostiene que del contrato surge que es una deuda de valor y no de dar una suma de dinero. Se pactó una determinada cantidad de kilogramos de carne, habitual en los contratos de arrendamiento, como surge de la prueba pericial, la que informa también la enorme variación que existió en el precio de la carne en los distintos períodos. Concreta así la crítica en que se debe condenar al pago del precio de los kilos de carne al día de su cancelación, y no a la fecha de su devengamiento, pues no es lo que se quiso contratar. Sostiene que al haber consignado los accionados una suma errónea deben soportar las consecuencias de tal yerro, destacando nuevamente la gran diferencias de valores que resultan del informe pericial. Argumenta nuevamente sobre la calidad de deuda de valor que adjudica al precio de la locación, sosteniendo que el Código Civil adhirió a la teoría valorista, y transcribiendo interrogantes de autores que se preguntan: ¿cumple el deudor entregando una moneda depreciada?, dándose la respuesta negativa. 7.- Las respectivas réplicas defienden sus propias posturas ya exteriorizadas en sus memoriales por lo que no se justifica referenciarlas, sin perjuicio de su oportuna valoración al tiempo de decidir. 8.- Liminarmente cabe destacar que resulta aplicable al caso el Código Civil (CC) y no el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN, Ley 26.994), pues tratándose de sentencia declarativa, la litis ha de ser juzgada por la normativa de fondo vigente al tiempo de la celebración del contrato objeto del reclamo de autos, como al de su vigencia y cumplimiento, o en su caso al de la ocupación indebida del predio originalmente objeto de arrendamiento, todos anteriores al 1º de agosto de 2015, desde que se tarta de reclamos que llegan solo hasta el mes de desocupación del inmueble, en julio de 2007 (art. 7 CCCN). 9.- Llevan razón inicialmente los demandados en cuanto a que lo perseguido en autos por el actor fue la reparación de los daños y perjuicios ocasionados por la ocupación indebida del predio rural y no el cobro de los arrendamientos durante el mismo período (del 21 de julio de 2005 al 20 de julio de 2007). Así lo solicitó González identificando su pretensión en el objeto de demanda (fs 13 vta) como ?... cobro de daños y perjuicios por ocupación indebida... se los condene al pago de las sumas que fije por la ocupación indebida del inmueble rural ...?, más adelante, al relatar los hechos, hizo referencia a la sentencia dictada por los integrantes de esta Sala en los autos caratulados "Delgado Hipólito Antonio y otros c/ González, Roberto s/ Consignación de sumas de dinero", expte n° 107.340 del Juzgado en lo Civil y Comercial n° 2, de la que dijo que ante el rechazo de la consignación ?... por ser el monto de lo pagado inferior a lo debido, no operó la prórroga del contrato como correspondía y el haber seguido en la ocupación del predio se tornó ilegítimo...? En su turno los accionados se opusieron a la pretensión del actor, negaron sus argumentos y destacaron que la sentencia de Cámara antes indicada resolvió efectivamente que el precio consignado era insuficiente, pero también que el arrendamiento quedó definitivamente prorrogado con lo que al haber entregado el predio en el momento en que venció el contrato solo deben el arrendamiento y no daños y perjuicios. Nada dijo al respecto la sentencia apelada que tuvo por controvertido en autos solo ?1º)- Las consecuencias legales del rechazo de la demanda de consignación judicial del precio; 2º)- La escritura n° ... acompañada a fs. 33/34; 3º)- El monto que en su caso corresponde abonar al arrendador.? No obstante ello, pese a que las consecuencias de la desestimación de la consignación era lo que determinaba el marco del debate, tras afirmar que la sentencia de Cámara rechazó la consignación, y tuvo por válida la opción de prórroga de los aquí demandados, analizó el valor locativo sin mencionar en momento alguno si hacía o no lugar a la demanda de daños y perjuicios por ocupación indebida o por qué razón condenaba al pago de arrendamientos no pedidos. En tales términos la sentencia recurrida y frente al claro agravio de los accionados, corresponde revocarla por violar el principio de congruencia (art. 163 inc. 6 CPCC), rechazando la acción de daños y perjuicios por no haber existido ocupación indebida del predio. Es que con meridiana claridad los integrantes de esta Sala en el proceso citado supra, para analizar si la consignación era completa (art. 740 CC), debimos resolver inicialmente si el contrato había sido o no prorrogado luego del vencimiento pactado para el día 20 de julio de 2005, pues solo entonces podíamos estar frente a una consignación de arrendamientos. En el voto dado en primer término por el distinguido colega que me sigue en orden de votación, al que adherí en aquella oportunidad se resolvió que ?... los actores libraron correctamente, en tiempo oportuno, una carta documento al domicilio especialmente constituido por el demandado a tal fin para notificarle de su intención de prórroga de la locación...?, por lo que pese a que luego la consignación se rechazó por insuficiente, quedó resuelto que los hoy accionados ejercieron en tiempo oportuno y de forma adecuada (carta documento mediante) el derecho a la prórroga del contrato por los dos

años siguientes. Se torna así innecesario analizar el argumento subsidiario de los accionados referido a que, aún en caso de considerarse no operada la opción de prórroga, frente a plazo mínimo del arrendamiento rural (art. 4º ley 13.246) de todos modos su ocupación no sería ilegal sino como arrendatarios. Habiendo pasado entonces en autoridad de cosa juzgada la decisión indicada de tener por prorrogado el plazo locativo hasta el 20 de junio de 2007, fecha en que los accionados entregaron el predio, en momento alguno ocuparon el mismo indebidamente, por lo que solo debían arrendamientos (o parte de ellos) y no indemnización por un daño originado en una situación inexistente. No obstante lo expuesto, entiendo que el simple rechazo de la demanda, debiendo el actor para obtener el saldo de los arriendos, promover un nuevo juicio, en el que perseguiría en definitiva exactamente lo mismo que pidió (aunque erróneamente) en la demanda de autos, generaría un dispendio jurisdiccional innecesario, que puede subsanarse en esta instancia iura curia novit mediante (art. 163 inc. 5 Cód. Proc.), en atención a no violarse con ello el derecho de defensa de las partes (art. 18 CN). Admitimos que el actor pidió la reparación de daños originada en la ocupación indebida, cuando en verdad la misma era consecuencia del arrendamiento rural, pero González pretendió como única reparación el valor locativo correspondiente a tal ocupación ?... la fijación que las partes hicieron en el mismo contrato...? (fs 15 vta punto IV - DE LOS DAÑOS). A tal pretensión que consistía en 50kg de carne por año y por hectárea tomando como parámetro el precio del novillo especial en el mercado de Liniers, agregó que lo pretendía ?al día en que se efectúe el pago que deberá diferirse a la etapa de ejecución de sentencia?. De todo esto tuvo la accionada la posibilidad de ejercer en debida forma su derecho de defensa y de hecho lo hizo, como vimos en el primer tramo del recurso con éxito y sostuvieron también en el responde demanda, que el actor únicamente tenía derecho a cobrar el precio del arrendamiento y solo la integración del pago, pues parte ya fue retirado a cuenta del proceso de consignación como lo puso de resalto el propio actor. Puntualmente, respecto de la pretensión actora de determinar el importe de la deuda en la etapa de ejecución de sentencia dijeron a fs. 35 vta. punto 2.2. que el contrato ?determinaba un momento preciso en que los kilos quedaban convertidos en moneda legal para el pago del canon arrendaticio. Ello acontecía el día fijado para el pago. Una vez transcurrido ese momento, la obligación quedaba convertida en dar una suma de dinero y, en caso de mora, el acreedor solo quedaba autorizado a percibir intereses.? Ello así, a fin de evitar que los mismos litigantes deban transitar un nuevo juicio discutiendo lo ya controvertido suficientemente en autos, corresponde dirimir cuál es el valor concreto del arrendamiento ante el cambio de nombres en las categorías de semoviente subastados en el mercado de Liniers a que se refería el contrato, y el momento al que deben convertirse los kilos de carne a moneda de curso legal para cancelar la deuda por arrendamientos. También aquí adelanto el éxito de los accionados pues llevan razón en su planteo. Con independencia de la posibilidad de que le asistiera razón al actor si se tratara de la cuantificación de los daños por ocupación indebida, donde sí podríamos considerar sus argumentos atinentes a que se trate de una deuda de valor, aquí solo corresponde meritar el precio acordado en el contrato por lo que a sus términos debemos atenernos en el marco normativo de los arts. 1137, 1198 y cc. del CC. Contrariamente a lo argumentado por el actor, el precio pactado en el contrato de arrendamiento (fs 10/12) no fueron kilos de carne sino dinero. Se lee en la cláusula tercera que para el primer año de arrendamiento se estipuló un monto en dinero que se abonó el 50% en el momento de la firma del contrato, en parte con valores y en parte en efectivo y el 50% restante (\$...) a los 120 días, para cuya cancelación se entregó un cheque de pago diferido. Solo se refieren a los kilogramos de carne para el caso de opción de prórroga por los dos años siguientes y allí acordaron: ?En caso de toma de opción de continuación, Para los dos años subsiguientes: En la suma de pesos equivalentes a 50Kgs. de carne vacuna (novillo especial) por hectárea y por año, o sea el equivalente en pesos a 13.000kgs. de la mencionada carne por año; dicha suma será pagadera de contado efectivo o cheque, estableciéndose como fecha de pago el día 21 del mes de julio del año venidero y del 2006, respectivamente.-...? (el subrayado es del original, el destacado me pertenece). No encuentro entonces que se hubiera pactado el pago mediante kilogramos de carne al momento de cancelarse efectivamente la deuda pues así se lo hubiera aclarado específicamente, sino el de los pesos equivalentes a las fechas de pago. Aún en el marco legal restrictivo, vigente desde la sanción de la ley 23.928 que prohíbe las actualizaciones de deudas, existe un margen de posibilidad de acordar deudas futuras de valor sin precisar de antemano su cuantificación en moneda de curso legal, pero ello no significa someter la deuda a un reajuste indexatorio hasta el momento de su cancelación (y aún después de la mora) como resultaría de admitirse la pretensión actora. Ponderar la deuda por el arrendamiento rural a la fecha de su efectivo pago durante la ejecución de sentencia, computando el precio de la carne bovina en pie a dicho momento, no es otra cosa que indexar la deuda. Lo acordado en el contrato, tuvo como finalidad lógica la ponderación del valor del arrendamiento en función del destino económico del predio por parte del arrendatario, que no era otro que la cría de ganado, pero en ese momento, durante el desarrollo contractual. Corresponde entonces determinar la deuda por el arrendamiento del primer año de prórroga al día 21 de julio de 2005 y por el segundo al 21 de julio de 2006, y desde entonces solo deben los demandados, por encontrarse en mora (art. 622 CC), los intereses que paga el banco de la Provincia de Buenos Aires en colocaciones a plazo fijo o a ?tasa digital? (expediente: 145.622) según corresponda a lo largo del tiempo, debiéndose descontar lo percibido a cuenta en la fecha en que tal pago parcial se hizo efectivo y continuar luego, sobre el saldo resultante computando los

intereses a la tasa indicada hasta su efectivo pago. Se impone ahora determinar qué categoría de hacienda corresponde computar para obtener el valor de los 50 kg de carne por año por hectárea a las fechas indicadas, pues como ya lo juzgamos los integrantes de la Sala en la sentencia dictada en el proceso de pago por consignación intentado por los arrendatarios: "... la cláusula tercera [se] indica que el precio se refiere al 'novillo especial' (fs. 300 vta., 2º párrafo). Esto es efectivamente lo que resulta del contrato de arrendamiento: 'Tercera:... En la suma de pesos equivalente a 50 kgs. de carne vacuna (novillo especial) por hectárea y por año, o sea el equivalente en pesos a 13.000 kgs. de la mencionada carne por año...'. Es verdad que en el informe que rola a fs. 148 no se prevé el 'novillo especial' sino los 'novillitos especiales'; pero ante la ausencia de tal categoría literal, o bien debió estarse al 'novillito especial', cuyo precio promedio era por entonces de \$..., o bien al mejor de los novillos, cuyo precio promedio era de \$..., pero nunca [se debió computar] a un promedio que contiene cebú, overos e incluso novillitos para conserva cuando en el contrato se consignó como calidad la de "novillo especial", es decir el mejor de los novillos...? Y de entre esas dos únicas opciones que dejó posibles la sentencia indicada, es la primera, la categoría 'novillito especial' la que más se compadece con lo pactado, pues como es sabido, la categoría de 'novillo especial' acordada en el contrato que por entonces informaba el Mercado de Liniers se correspondía con los novillos destinados a exportación, que resultaban ser los de mayor cotización mientras que los 'novillitos especiales' por ser su destino el consumo interno, no alcanzaban, cuando coexistían, los valores de la otra categoría y lo tipificado como el 'mejor de los novillos' por la misma razón de solo destinarse al consumo interno, no alcanzan valores significativos al estar ausente de la puja la industria de exportación (frigoríficos). Si este voto hace sentencia, a fin de dejar delimitado con la mayor precisión posible el modo de liquidar la deuda, cabe destacar que la tasa pasiva informada como 'Plazo Fijo Digital a 30 días' solo se informa desde el 19 de agosto de 2008. En consecuencia, deberá calcularse en la instancia de grado el resultado de multiplicar al 21 de julio de 2005 los 13.000kg. por el precio por kilo a dicha fecha de los 'novillitos especiales' informado por el Mercado de Liniers, sobre cuyo resultado se liquidarán intereses a la tasa pasiva hasta el día 18 de agosto de 2008, y a partir de tal data y hasta la percepción a cuenta de la suma denunciada en el expediente de pago por consignación sobre el capital se liquidarán nuevos intereses a la tasa pasiva 'Plazo Fijo Digital a 30 días', en idéntica forma pero partiendo del día 21 de julio de 2006 se liquidará el arrendamiento correspondiente al segundo año de prórroga, y al resultado total (los arriendo de ambos años más los intereses de los dos cálculos para cada capital) se le restará la suma percibida de \$..., y al saldo resultante se le aplicarán intereses a la tasa informada como 'Plazo Fijo Digital a 30 días' desde entonces y hasta su efectiva percepción por parte del actor. En estos términos doy mi voto por la negativa. El Sr. Juez Dr. PERALTA MARISCAL por los mismos fundamentos votó en igual sentido.- A LA SEGUNDA CUESTIÓN EL Sr. JUEZ DOCTOR PILOTTI DIJO: En atención al resultado arribado en la votación precedente, propongo revocar la sentencia en cuanto hizo lugar a la demanda por daños y perjuicios que se rechaza, no obstante lo cual a fin de evitar un innecesario dispendio jurisdiccional mediante la promoción de un nuevo proceso, se condena a los accionados a pagar al actor el saldo pendiente de los arrendamientos correspondientes a los dos años de prórroga del contrato original en los términos indicados al votar la primera cuestión. Dada la peculiar forma en que se resuelve la cuestión, las costas en ambas instancias propongo que sean cargadas en el orden causado (arts. 68 -segundo párrafo- del CPCC). Y pese a no haber sido la prueba pericial obrante a fs. 70/79 útil para la resolución de la controversia, y haberse desentendido la parte demandada de su producción y control, al no haber efectuado al tiempo de responder la demanda una puntual oposición en los términos del art. 476 del CPCC, no se la exime de participar en sus costos. ASÍ LO VOTO. El Sr. Juez Dr. PERALTA MARISCAL por los mismos fundamentos votó en igual sentido.- Con lo que terminó este acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA Y VISTOS: CONSIDERANDO: Que en el acuerdo precedente, ha quedado resuelto que la sentencia apelada no se ajusta a derecho. POR ELLO, se revoca la sentencia dictada a fs. 91/95 en cuanto hizo lugar a la demanda de daños y perjuicios que se rechaza, y se condena a los accionados a pagar al actor el saldo pendiente de los arrendamientos en los términos indicados al votar la primera cuestión. Costas en ambas instancias en el orden causado. Difiriéndose la determinación arancelaria para luego de efectuada la de primera instancia. Hágase saber y devuélvase.

005523E