

Contrato De Locacion Reajuste Del Precio Emergencia Economica Salida De La Convertibilidad Caracter Tuitivo De La Ley De Locaciones

JURISPRUDENCIA

Contrato de locación. Reajuste del precio. Emergencia económica.

Salida de la convertibilidad. Carácter tuitivo de la ley de locaciones En el marco de un juicio por cobro de sumas de dinero, se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda, pues la sentencia no viola en modo alguno la legislación de emergencia y, en consecuencia, tampoco el derecho de propiedad o de defensa en juicio del accionado (Ley 25561, art. 17 y 18 CN). En la ciudad de Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires, a veinticuatro de noviembre de 2015, reunidos en acuerdo los Señores Jueces de la Sala Dos de la Excm. 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: ?ROSELLO BERNARDO ALBERTO c/ PERALTA NÉSTOR OMAR s/COBRO SUMARIO DE SUMAS DE DINERO?, Expediente 145.464, 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 1ra.) ¿Se ajusta a derecho la sentencia dictada a fs 372/3747 vta? 2da.) ¿Que pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A LA PRIMERA CUESTIÓN EL Sr. JUEZ DOCTOR PILOTTI DIJO: 1.- BERNARDO ALBERTO ROSELLO, demandó por cobro de alquileres y daños y perjuicios, intereses y costas contra NÉSTOR OMAR PERALTA. Relató que el 12 de julio de 2001 alquiló al demandado un inmueble de su propiedad sito en la calle Italia ... de Bahía Blanca, por el plazo de dos años. Requerida la entrega del inmueble, años después, el demandado la dilataba e incumplía con el pago de los arriendos. El 10 de diciembre del año 2010 lo intimó a desalojar el inmueble, respondiendo que lo devolvería el 30 de abril de 2011. Detalló el reclamo por el tiempo de ocupación hasta mayo del año 2011, estimando los daños y perjuicios derivados de la mora. Fundó en derecho. Ofreció prueba. 2.- A fs 89 se presentó NÉSTOR OMAR PERALTA contestando la demanda. Negó los hechos y la documentación adunada a la demanda, con excepción del contrato de locación, la constancia de entrega del inmueble y los 28 comprobantes por él extendidos. Dijo que el precio del alquiler fue pactado en la suma de u\$s..., y que hubo una continuación de la locación concluida que impidió la variación del precio del alquiler y el actor reclama una diferencia determinada de forma unilateral. Destacó que el desalojo iniciado en su contra se debió a la causal de vencimiento de contrato y no a la falta de pago de alquileres. A partir de la segunda mitad de la relación contractual, el actor pretendió reajustar el valor locativo -ante la crisis que marcó la salida del régimen de convertibilidad- imputando los pagos como recibos a cuenta. Negó validez a las liquidaciones practicadas por la Inmobiliaria Segú. Nunca se renegoció un nuevo precio y está ante la continuación de una locación concluida. Consideró violado el art. 3 de la ley 23091 y la prohibición de indexar prevista en la ley 23928. Afirmó que los recibos de alquiler resultan cancelatorios. Se opuso a la determinación de \$... por cada mes de demora en la restitución del inmueble, por considerarlo un valor distinto al locativo contractual. En subsidio consideró que los daños debían calcularse a partir de abril de 2011, pues hasta marzo el actor percibió los alquileres. Ofreció prueba. Fundó en derecho. 3.- A fs 102 se abrió el proceso a prueba, sobre cuya producción y vencimiento informó el actuario a fs 303. Finalmente, a fs 372 se dictó sentencia en la que el Señor Juez a quo hizo lugar a la demanda por la suma de \$..., más intereses y costas. Para decidir de tal modo analizó, a la luz de la prueba producida en autos la larga relación contractual que vinculó a las partes, en especial la buena fe con que fuera cumplida sucesivamente (arts. 1137 y 1198 CC), nacida en parte de la relación de amistad habida entre las cónyuges de ambos litigantes, lo que permitió llevar el arrendamiento inicial contratado en 2001 para finiquitar en 2003, hasta el año 2010 sin inconvenientes ni instrumentando nuevos contratos o prórrogas. En función de ello consideró inaceptable la posición del demandado de ir en contra de sus propios actos, desde que ?hasta el año 2005 el alquiler a pagar era el establecido en el contrato (u\$s...-), sin considerar la salida de la convertibilidad; que en el año 2009 el canon locativo se había incrementado (\$...-) y que para enero del año 2010 se acordó un nuevo valor de \$...? En función de ello computó los períodos adeudados; rechazó la pretensión de pago del 50% de las facturas de ABSA por considerarlas saldadas con el recibo de fs. 74 y desestimó igualmente los restantes daños y perjuicios reclamados por falta de prueba. Por último juzgó que la desestimación de algún rubro no le quitó calidad de vencido al accionado ni de vencedor al actor por lo que le impuso las costas del proceso al primero. 4.- Contra dicho pronunciamiento se alzó el demandado a fs 377, sosteniendo su recurso con el memorial de fs 387, que mereció la réplica de su contraria a fs 394. 5.- Se agravia el actor de que la sentencia se haya fundado solo en el principio de la buena fe contractual, con prescindencia de disposiciones legales aplicables; de la omisión de valoración de prueba documental y pericial y de la decisión de condena en violación a normas especiales y principios constitucionales. En primer lugar cuestiona que el a quo omitiera evaluar que la relación contractual, cuyas peculiaridades

describió al responder la demanda, fue la continuación de un contrato celebrado en moneda extranjera (dólares) bajo la vigencia de la convertibilidad resultándole aplicable la ley 23928 y la posterior de emergencia. Así celebrado en 2001, rigió durante diez años, teniendo como punto de partida el monto original de u\$s ..., 00(sic) cuya adecuación debió efectuarse en orden a lo previsto por las ley 25.561, decretos 347/2002, 762/2002 y ley 25.713. Argumenta que la buena fe invocada en sentencia como principio rector en la celebración, interpretación y ejecución de los contratos no habilita a desconocer las normas de orden público y menos que la parte más fuerte imponga a la otra exigencias arbitrarias. Considera que la interpretación de haber consentido los incrementos del arriendo no se ajustan a lo acontecido y acreditado, pues los pagos fueron efectuados, ¿a cuenta de alquiler?, como lo demuestra el recibo de fs. 87, en el que consta que el pago está sujeto al reajuste ley 25561; pero posteriormente el actor ajustó el canon según su interés particular no extendiendo más recibos, quedando como constancia de pago las que el propio apelante preparaba. Contrariamente a lo sentenciado, no había acuerdo sobre el monto del alquiler, pagando desde el recibo indicado en adelante a cuenta de lo que resulte del reajuste según ley 25561, imputándolos el actor ¿según su pretensión y no a los importes de alquiler determinados conforme la norma mencionada, violándose el principio de equidad perseguido por la misma?. Si bien admite que en principio rige la libertad de contratación, en la locación de inmuebles, ante la desigualdad de las partes la normativa tiene carácter tuitivo del locatario, por estar en juego el lugar donde habita, materia de previsión expresa en el Código Civil y Comercial, dado que se configura una relación de consumo en que debió tratar con una inmobiliaria (profesional en la materia, arts. 1092, 1093 CCCN). Lo acontecido fue una relación desigual donde solo si aceptaba las condiciones impuestas por el locador a través de la inmobiliaria continuaba, aunque los sucesivos contratos no fueron firmados; se trataba de una alternativa de adhesión, ¿bajo pena de no tener lugar donde vivir?. Niega haberse vuelto contra sus propios actos, sino que se trató de una peculiar relación en donde pese a la intervención de un profesional -la inmobiliaria- en su larga duración solo se firmó un contrato y a partir de junio de 2009 omitió emitir recibos, debiendo el mismo elaborar las constancias. Ante la lamentable crisis de 2001, tal contrato, como toda locación destinada a vivienda fue alcanzada por las leyes de emergencia de estricto orden público, y la sentencia no las tuvo en cuenta eligiendo regirse por el principio de buena fe contractual. En segundo término critica que omitió el pronunciamiento valorar la prueba pericial con la que dice acreditar que los arrendamientos se encontraban cancelados y con saldo a su favor, y eligió dar por probada la existencia de alquileres impagos con solo la documental anejada por el actor. Prescindió también el a quo de valorar el recibo de fs. 87 en el que se dejó a salvo que estaba sujeto a reajuste conforme ley 25561. En tercer agravio cuestiona que no se haya merituado el tratarse de una relación contractual en que el inquilino se encuentra en condiciones de debilidad frente al locador, por lo que la ley 23.091 contempla su defensa, criterio ratificado por la ley 24.240 y el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Sostiene que aquí, sin respeto a esas normas y a principios constitucionales, la deuda reclamada fue determinada por el propio locador sin respetar el procedimiento de conversión de una deuda pactada en moneda extranjera y violando la prohibición de indexación establecida por ley 23928 (ratificada por el CCCN). Reitera que el pronunciamiento se aparta de tal normativa recurriendo solo a la buena fe contractual y la no obligación del acreedor de recibir pagos parciales, omitiendo valorar la prueba pericial con que acreditó la inexistencia de deuda. Cierra el agravio calificando a la sentencia recurrida de arbitraria, por haber omitido cumplir con la obligatoria fundamentación legal, requisito de validez constitucional, (art. 171 Constitución de la Provincia y 17 y 18 de la CN), pues se impide el control externo sobre el modo en que el juez ejercita el poder jurisdiccional. 6.- Inicia el responde el actor defendiendo la sentencia que lo favorece, en cuanto se basó en el principio de ¿buena fe?, le reprocha al accionado desconocer lo acordado, pretender, por la ¿veda indexatoria? mantener el valor locativo del año 2001 repugnando con ello cualquier sentido de justicia. Destaca que no puede Peralta desconocer lo que firmó y aceptó, en la documentación citada por el a quo a fs. 373 vta de la sentencia. Le reprocha la conducta contraria a la buena fe, le recuerda su calidad de profesional universitario, describe el inmueble objeto del contrato cuestionando y cuestiona que pretenda un valor locativo inmodificable, meritando el dictamen pericial que informó los valores actuales y finaliza defendiendo que se trató de una renegociación consensuada a lo largo de los años. 7.- Liminarmente cabe destacar que resulta aplicable al caso el Código Civil (CC) y legislación vigente con anterioridad al 1º de agosto del corriente año, 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, todos anteriores a la fecha indicada desde que se tarta de reclamos hasta el mes de desocupación del inmueble, en mayo de 2011 (art. 7 CCCN). 8.- El recurso no merece prosperar. La invocación de las normas de emergencia económica dictadas a partir de enero de 2002 por la crisis del ¿2001?, no justifican variar lo sentenciado en primera instancia pese a que el pronunciamiento omitió referirse expresamente a ellas. Inicialmente cabe acompañar en su fundamentación al a quo en cuanto a la importancia que asignó al principio de buena fe contractual que debe gobernar la relación desde sus preparativos, celebración, ejecución, interpretación y modificaciones posteriores (art. 1198 del CC, hoy 729, 961, 991, 1061, 1091 y cc. CCCN), en función del cual asignó relevancia a

las propias manifestaciones del accionado, tanto en la carta documento que copiada corre a fs. 15 ("... Especialmente considerando que siempre que hemos pactado algo entre nosotros se ha cumplido, evitando por este motivo cualquier disputa judicial..."), como a la documental emitida por el propio Peralta (fs. 22/39, impares de 41 a 51, 54, 58, 61, 64, 67, 70 y 73) en la que se evidencia claramente que se habían acordado distintos cánones locativos a lo largo del tiempo, por lo que con precisión reprochó el juzgador al demandado el pretender volver sobre sus propios actos. Debe tenerse presente al respecto que el mismo se vincula con el principio de buena fe, así lo ha destacado la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires: "Como una derivación necesaria e inmediata del principio general de buena fe resultan inadmisibles las alegaciones que importan ponerse en contradicción con los propios actos anteriores, deliberados, jurídicamente relevantes y plenamente eficaces." (Conf. SCBA LP: C 118142; C 92207; C 92206; C 84480, entre muchos otros). Tras estas primeras precisiones corresponde destacar por qué la sentencia apelada no ha violado las leyes de emergencia económica como lo pretende el apelante, ni principios constitucionales como el de propiedad o de defensa en juicio. El contrato celebrado en el año 2001 que debía regir como mínimo hasta 2003 (pues el art. 1622 del CC permitía que el mismo continuara más allá, como ocurrió) claramente fue alcanzado inicialmente por la legislación de emergencia dictada a partir de enero de 2002, dado que el precio del arrendamiento había sido pactado en dólares estadounidenses. Como consecuencia de ello, los U\$S ... mensuales pactados debían continuarse pagando a razón de \$... mensuales (pesificación 1=1: art. 11 Ley 25561), lo que ocurrió inicialmente estando ello fuera de discusión en autos. Tampoco es un hecho aquí controvertido que al vencimiento del plazo estipulado, continuó la vinculación contractual sin la celebración de uno nuevo como lo exige el art. 2 de la ley 23091, por lo que se trata de la misma relación locativa, en concordancia con la previsión del art. 1622 del Código Civil. El conflicto surge a partir de que el actor pretende que se devengaron arrendamientos a valores voluntariamente convenidos, que para el período que nos interesa, objeto de reclamo por la supuesta falta de pago, ascendía a la suma de \$... mensuales (junio 2010 -aunque este parcial- hasta mayo de 2011 en que recuperó el inmueble), mientras que Peralta sostiene que solo se devengaron a razón de \$... mensuales con más el reajuste que corresponda según ley 25.561 en virtud de un recibo otorgado por la inmobiliaria Segú en que se hizo consignar tal condición. La legislación de emergencia que venimos refiriendo (art. 11 ley 25561) pesificó las deudas entre las que quedaron abarcadas la de nuestro supuesto en los siguientes términos: "Art. 11: -Las prestaciones dinerarias exigibles desde la fecha de promulgación de la presente ley, originadas en contratos celebrados entre particulares, sometidos a normas de derecho privado, pactados en dólares u otra moneda extranjera o en los que se hubiesen establecido cláusulas de ajuste en dólares u otra moneda extranjera, quedan sometidas a la siguiente regulación: 1) las prestaciones serán canceladas en pesos a la relación de cambio UN PESO (\$) = UN DÓLAR ESTADOUNIDENSE (U\$S1), en concepto de pago a cuenta de la suma que, en definitiva, resulte de los procedimientos que se establecen seguidamente; 2) las partes negociarán la reestructuración de sus obligaciones recíprocas, procurando compartir de modo equitativo los efectos de la modificación de la relación de cambio que resulte de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 2° de la presente ley, durante un plazo no mayor a CIENTO OCHENTA (180) días. Acordadas las nuevas condiciones, se compensarán las diferencias que, eventualmente, existan entre los pagos dados a cuenta y los valores definitivamente acordados; 3) de no mediar acuerdo entre las partes, las mismas quedan facultadas para seguir los procedimientos..." Derivación de esta norma resulta que frente a un contrato continuado (art. 1622 CC) las partes debían acordar el reajuste del precio y ello se observa logrado aunque no lo hayan instrumentado de modo específico, en la documental valorada en tal sentido por el a quo que se refiriera más arriba, esto es la carta documento en que el accionado, frente a la requisitoria de que desocupe el inmueble le recuerda al actor que siempre han pactado y respetado lo acordado, y sumado a ello el profuso número de constancias emitidas por el propio demandado (obrantes entre fs. 22 y 74) en donde se exteriorizaron los pagos de arrendamientos, muchos superiores a los \$..., valor que con evidente mala fe pretende el apelante que continuó vigente hasta mayo de 2011, o a lo sumo con más la corrección por CER.

En estas últimas constancias referidas, el Contador Público Nacional Peralta, en papel con membrete profesional suyo (con dirección en el inmueble objeto de la locación), indica por ejemplo en abril de 2002 que entrega un cheque por \$... "Asunto: Pago alquiler abril/2002-Propiedad Italia N°..." (fs. 22), en septiembre de 2009 en efectivo \$... "Asunto: Pago a Cta. alquiler -Propiedad Italia N°..." (fs. 41), hay similares con idéntico monto por meses sucesivos (43, 45, 47), por igual importe aún en junio de 2010 en cheques \$... "Asunto: Pago alquiler-Propiedad Italia N°..." (fs. 54), luego para julio de 2010 en cheques \$... "Asunto: Pago alquiler-Propiedad Italia N°..." (fs. 58, ídem.: 61, 64, 67, 70, 73), resulta entonces por demás evidente que existieron los acuerdos referidos por el actor que llevaron, con sucesivos reajustes, el valor locativo a la suma de \$... para el mes de Junio de 2010 y los sucesivos objeto de reclamo. Y aunque dice el apelante, que a partir de junio de 2009 se le negaron los recibos, debiendo el mismo elaborar las constancias, vemos que las mismas, recién identificadas, expresamente reconocidas al responder la demanda, datan de fechas tan anteriores como abril de 2002 (fs. 22), o enero de 2003 (fs 28) por solo citar algunos a modo de ejemplo, con lo que se desmiente su afirmación de que solo desde la primer fecha indicada (06/2009) emitió las constancias de pago, ni tampoco es real que ello hubiera ocurrido desde que se hiciera constar en el recibo de la inmobiliaria de fs. 87 que se sujetaba lo pagado a

reajuste, pues con anterioridad y posterioridad a ello, como vimos, abonó sin queja y emitiendo la acostumbrada constancia con los valores reclamados por el actor (\$... , v.gr.: fs 64). Y frente a tales acuerdos que los encuentro suficientemente acreditados con la indicada documentación (art. 384 CPCC), resulta cumplida de tal forma la previsión de la legislación de emergencia, por lo que la sentencia que admitió el reclamo de autos por el valor locativo mensual indicado no viola en modo alguno la legislación de emergencia y en consecuencia tampoco el derecho de propiedad o de defensa en juicio del accionado (Ley 25561, art. 17 y 18 CN).

De igual modo no se violenta en lo acontecido entre las partes, ni en la solución dada por el a quo, el carácter tuitivo de la legislación de locaciones urbanas, pues lo contratado, acordado y cumplido se ajusta a la normativa vigente, sin dejar de observar que el accionado destaca quejosamente el carácter profesional de la inmobiliaria intermediaria, y la necesidad de protección de su lugar de habitación, cuando por su calidad de profesional universitario (Contador Público Nacional) con estudio en el mismo domicilio del inmueble objeto del contrato (que, como vemos en su descripción además de una amplia vivienda cuenta con dos oficinas y sala de espera) difícilmente merezca la exagerada protección que pregona. Ni han de olvidarse aquí los diez años que duró la relación locativa, tiempo más que suficiente para que pudiera procurarse otro lugar en que habitar y ejercer su profesión sin que pueda alegar urgencias o un sometimiento a una supuesta posición ?débil? como lo expresa en el memorial cuando dice ?... más bien era una alternativa de adhesión a las condiciones planteadas por la inmobiliaria en representación del propietario bajo pena de no tener lugar donde vivir...? (fs 389). Como vemos el a quo valoró correctamente la documental obrante en autos y juzgó adecuadamente el comportamiento de las partes a partir de la voluntad que surge expresada en aquella, por lo que carecía de toda relevancia hacer mérito de una prueba pericial contable -que el apelante no individualiza- en la que por lo demás la profesional indica liminarmente que no es de su competencia determinar la normativa aplicable y, sujeta a lo propuesto por el propio accionado, efectúa cálculos de reajuste de los arrendamientos por los coeficientes CER y CVS que como vimos, no resultan de aplicación al caso (art.11 ley 25.561, art 2 ley 23091, art. 3 ley 25.713). Como consecuencia necesaria de lo expuesto, a esta cuestión doy mi voto por la afirmativa. 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 confirmar la sentencia apelada. Las costas de alzada se imponen al apelante vencido (art. 68 CPCC) 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 se ajusta a derecho. POR ELLO, se confirma la sentencia dictada a fs. 372/374 vta. Costas de alzada al apelante. Se difiere la determinación arancelaria para luego de efectuada la de la instancia anterior (art. 31 dec. ley 8.904).
Hágase saber y devuélvase. 005756E