

Locacion De Inmuebles Incumplimiento Del Locatario Cobro De Pesos

JURISPRUDENCIA

Locación de inmuebles. Incumplimiento del locatario. Cobro de

pesos

Se mantiene la sentencia que hizo lugar a la demanda de daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento y la mora en el pago de la locación pactada sobre una parcela del inmueble del actor, pues no se advierte en el caso atribución de responsabilidad al Estado Nacional más allá de la específicamente reconocida por la Fuerza Aérea en virtud del contrato de locación que rescindió en forma anticipada mientras se encontraba en mora en el cumplimiento de los pagos acordados; ni se entiende la referencia al art. 624 del Código Civil efectuada por la recurrente, ya que no acercó constancia de que el acreedor hubiera emitido un recibo cancelatorio.

Salta, 24 de octubre de 2016. VISTO: El recurso de apelación interpuesto por la Asistente del Cuerpo de Abogados del Estado en contra de la sentencia de fecha 27 de abril de 2016, por la que se rechazaron las excepciones de prescripción y de falta de agotamiento de la vía administrativa planteadas por el Estado Nacional - Fuerza Aérea Argentina; se hizo lugar parcialmente a la demanda deducida por el Sr. Simón Agustín Hoyos y, en consecuencia, se condenó al pago, previo cumplimiento por parte del acreedor de los recaudos de rigor en materia de contrataciones con el Estado Nacional, en el plazo de diez (10) días la suma de \$ 142.290,61 (pesos ciento cuarenta y dos mil doscientos noventa con 61/100), con más los intereses a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, no capitalizables (fs. 107/113 y vta.); y CONSIDERANDO: A la cuestión planteada el Dr. Ernesto Solá dijo: I. a. Que el Sr. Simón Agustín Hoyos promovió demanda en fecha 21/09/2011 a fin de que se condene a la Fuerza Aérea Argentina a abonarle la suma de \$ 340.651,02 en concepto de reparación de daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento y la mora en el pago de la locación pactada sobre una parcela del inmueble matrícula 545 de Cerrillos, con más los intereses calculados hasta el día de la efectiva cancelación (fs. 9/13). El reclamo tiene su origen en el contrato de locación suscripto por las partes en fecha 12/12/2002, por un plazo de diez años (cláusula tercera), en el que se convino un precio mensual de \$ 800 actualizables cada tres meses (cláusula segunda), con expresa reserva a favor de la locataria de rescindir en forma anticipada (cláusula octava) (fs. 5/6). En fecha 14/11/2008 mediante carta documento N° ..., la demandada le hizo saber al locador que habiéndose desafectado de su sistema de radioayudas la OM emplazada en el predio? y, en ejercicio de la facultad conferida por la cláusula octava del contrato, se daba por concluida la locación (confr. fs. 7). En la referida misiva el jefe del departamento jurídico de la región aérea noroeste de la Fuerza Aérea dejó expresado que habiendo [el locatario] reclamado mediante las cartas documento Nros. ... y ... como pendiente de pago la suma de \$ 142.290,61 en concepto de actualización e intereses, se procedería a cancelar dicho importe previo cumplimiento de ciertos recaudos formales, que allí especificó, informándole al Sr. Hoyos que el plazo límite para remitir toda la documentación requerida era hasta el viernes 21 de noviembre a hs. 12:00. Es decir que, conforme surge del relato del actor, existieron gestiones extrajudiciales previas en las que si bien la accionada mostró interés en cancelar la deuda, ello no sucedió. El actor amplió demanda en fecha 01/09/2012, solicitando que en el momento procesal oportuno se constate la edificación existente en el inmueble de su propiedad, cerrada herméticamente y construida por la Fuerza Aérea Argentina, dejando constancia de que a raíz de su existencia se ve impedido de usufructuarlo. Hizo reserva de iniciar oportunamente acciones legales en reclamo de los daños (fs. 25).

I. b. Que a fs. 31/32 la Asistente del Cuerpo de Abogados en representación del Estado Nacional -Ministerio de Defensa- Fuerza Aérea Argentina contestó la demanda (confr. fs. 45/48). Opuso como excepción previa y de especial pronunciamiento la de falta de agotamiento de la vía administrativa en los términos del art. 30 de la ley 19.549, y como defensa de fondo la prescripción en los términos del art. 4027 del Código Civil, inc. 2 y 3. Seguidamente negó los hechos alegados por su contraria poniendo de relieve la ausencia de responsabilidad del Estado Nacional. Sobre la cuestión de fondo afirmó que en el caso no existió aprobación del órgano superior sobre el aludido contrato, existiendo al respecto una serie de trámites y formalidades que deben cumplirse antes de emitir la voluntad administrativa, para lo que citó doctrina y jurisprudencia en apoyo de su postura. Destacó que su parte, mediante la carta documento del 14/11/2008, puso en conocimiento del actor su voluntad de rescindir el contrato de locación que las unía por haberse desafectado la baliza (OM) emplazada en el inmueble en cuestión por lo que no se debía suma alguna a partir de esa fecha ni actualización monetaria (confr. fs. 47 - último párrafo). Citó las normas de la ley que estima aplicables al caso y destacó que, para la eventualidad de hacerse lugar al reclamo del Sr. Hoyos, la liquidación debía confeccionarse hasta el mes de noviembre de 2008 por ser la fecha en que la institución dio por terminada la vinculación contractual poniendo de relieve que la relación que unía al Sr. Hoyos con la Fuerza Aérea está revestida de características y requisitos particulares que, aún cuando no fueron mencionados en el contrato, el locador no podía desconocer. Aseguró que no existe fundamento alguno que autorice a atribuir responsabilidad al Estado Nacional (fs. 45/48 y vta.). II. Que el magistrado reservó para el momento de dictar sentencia los planteos efectuados por la

accionada de falta de agotamiento de la vía administrativa en los términos del art. 30 de la ley 19.549 y de prescripción en los términos del art. 4027 del Código Civil y abrió la causa a prueba (fs. 80). Vencido y clausurado el período probatorio (fs. 95), presentó alegatos el actor a fs. 98/103 y la demandada a fs. 104/105 y vta., llamándose autos para resolver a fs. 106. III. Que a fs. 107/113 y vta. corre agregada la sentencia recurrida en la que el juez, luego de relatar los hechos y las actuaciones de las partes (fs. 101/109 y vta.), trató la cuestión relativa a la excepción de prescripción planteada por la accionada en los términos del art. 4027 incs. 2º y 3º del Código Civil resolviendo su rechazo por considerar como acto interruptivo (de conformidad a lo establecido tanto por el art. 3989 del Código Civil, como del vigente art. 2545 Código Civil y Comercial), el envío de la carta documento N° ... de fecha 14/11/2008 por la que la ?Región Aérea Noroeste -FFAA-? reconoció la deuda (confr. fs. 110). En segundo lugar trató el planteo de falta de agotamiento de la vía administrativa también opuesto por la demandada, recordando para fundar su rechazo, que la Corte Suprema de Justicia de la Nación tiene dicho que la finalidad del reclamo administrativo previo es producir una etapa conciliatoria anterior al pleito, dándole la oportunidad al Estado de revisar el caso, salvar algún error y promover el control de legitimidad de lo actuado y que, si bien el actor no inició formalmente ante el Ministerio o Comando en Jefe que corresponda un expediente sobre el reclamo, en forma previa a iniciar demanda hubo entre las partes intercambio epistolar donde ambas establecieron sus posturas, lo que permite concluir que la exigencia del reclamo previo constituiría un ritualismo inútil ante la conducta del Estado Nacional sobre la deuda que el Sr. Hoyos reclamó (fs. 110 vta./111). Que finalmente, en relación al fondo del asunto el magistrado señaló que las partes no discuten: 1) que el 12/12/2002 celebraron un contrato mediante el cual el actor cedió en locación una parcela de su propiedad ubicada en la localidad de Cerrillos, Provincia de Salta, y que dicho contrato fue rescindido por la Fuerza Aérea mediante carta documento fechada el 14/11/2008 en uso de la facultad reservada en la cláusula octava del acuerdo y 2) que se le manifestó al actor que se le cancelaría la deuda de \$ 142.290,61 previo cumplimiento de ciertas exigencias que debían ser cumplimentadas hasta el día 21/07/2008 a horas 12:00, lo que fue rechazado mediante la misiva del 20/11/2008 agregada a fs. 8 en la que el ahora actor hizo saber que la única forma de pago que aceptaría sería mediante la confección de un acuerdo de rescisión certificado por notario y la entrega de un cheque certificado por el Banco a su nombre pasible de ser negociado. De manera que el juez concluyó que, de un lado, el actor se vio sorprendido por condiciones que nunca antes le habían sido informadas y, del otro, adoptó una conducta antojadiza al negarse a cumplimentar los recaudos previos que habilitarían el cobro ya que sabía que había contratado con la administración pública. A su vez, tuvo en cuenta que la accionada le concedió un plazo exiguo al accionante para presentar la documentación que habilitaría el pago de lo adeudado, ya que el término límite era el 20/11/2008 a 12:00hs y la carta documento fue recibida el 19/11/2008, lo que posiblemente llevó al actor a asumir aquella conducta caprichosa; lo que implica que ambas partes fueron culpables de la falta de pago de la deuda aquí reclamada. Así es que el magistrado hizo lugar parcialmente a la demanda y, en consecuencia, condenó a la accionada al pago de la suma de \$ 142.290,61 por ser la expresamente ofrecida en su carta documento de fecha 14/11/2008, con más los intereses a la tasa activa que publica el Banco de la Nación Argentina. Sobre el particular puntualizó que la Fuerza Aérea se encontraba en mora en el pago de los arriendos y no obstante ello intimó al cumplimiento de los recaudos antes aludidos para proceder al pago en un brevísimo plazo, conducta que contribuyó al desacuerdo de las partes, añadiendo que tampoco puso a disposición del actor aquel importe de dinero. Impuso las costas por su orden por los motivos que surgen de los considerandos de la resolución (confr. fs. 107/113 y vta.). IV. a. Que la accionada apeló la sentencia reiterando los términos de sus anteriores presentaciones y afirmando que ha quedado acreditado que su parte no adeuda suma alguna a partir del 14/11/2008 por ser la fecha en que dio por concluido el contrato. Añadió que no hay dudas que la relación que las unía cuenta con características y requisitos particulares que aún cuando no estén mencionados en el contrato debían ser conocidos por el locador, y que hay una serie de formalidades que debieron cumplirse antes de emitir la voluntad administrativa de celebración del contrato. Advirtió que, en el caso, no cabe atribuir responsabilidad al Estado Nacional porque no hay obligación sin causa. También afirmó que conforme lo dispone el art. 624 del Código Civil el recibo del capital por el acreedor sin reserva alguna sobre los intereses extingue la obligación del deudor respecto de ellos (fs. 122/124). b. Corrido que fuera el pertinente traslado de ley, el actor sostuvo que la sentencia recurrida es ajustada a derecho y que los agravios de su contraria son inexactos y falaces. Para ello analizó las pretensiones recursivas de la Fuerza Aérea en base a los términos de la sentencia e hizo especial énfasis en que la accionada vuelve sobre planteos que fueron tratados, revisados y resueltos en el proceso, como la prohibición de indexación de deudas de alquileres, o como que el contrato no contaba con la aprobación del órgano superior (confr. fs. 126/131). V. Que de la lectura de la sentencia de primera instancia (fs. 107/113 y vta.) y del escrito recursivo (fs. 122/124), se puede advertir que este último no reúne los requisitos exigidos por el art. 265 del CPCyCN, que textualmente dispone que ?el escrito de expresión de agravios deberá contener la crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas?. En efecto, la recurrente ha manifestado su disconformidad con la sentencia en grado pero sin cuestionar los fundamentos que le sirvieron de base, limitándose a hacer alegaciones genéricas que no contienen un cuestionamiento de los fundamentos expuestos en el fallo en grado. En tal sentido

esta Cámara (CFed.Apelaciones Salta, 3-06-09, ?Tolaba Torrejón, Armando vs. AFIP-DGA de Salta s/Contencioso Administrativo? y ?Banco de la Nación Argentina c/Mogro Carmen Raquel s/Ordinario?, del 26-4-11) ha señalado que la simple disconformidad o disentimiento con lo resuelto por el a quo, sin fundamentar la oposición o sin dar las bases jurídicas no importa una crítica concreta y razonada. Es que la expresión de agravios no es una simple fórmula carente de sentido, sino que debe contener una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el recurrente considere equivocadas (CNCiv., Sala F, 18-7-96, L.L. 1997-D-827, 39.612-S), indicando los supuestos errores u omisiones que la misma contiene, así como los fundamentos que le permitan sostener una opinión distinta (CNCom., Sala A, 10-6-99, L.L. 1999-E-9973. J Agrup., caso 14.441; id.id., 17-5-2004, Rep. L.L. 2004-1965, n° 7, y DJ, 2004-3-290; id.id., 21-5-2003, Rep.L.L. 2003-1805, n° 112, DJ 2003-3-1133; id.id., 21-2-96, E.D. 172-92; id., Sala H, 5-4-2000; L.L. 2000-D-810; id. Sala M, 22-5-2000, E.D. 188-617; CNEsp.Civ.Com, Sala I, 5-7-78, L.L. 1978-D-304); es decir debe señalar punto por punto, los errores que se atribuye a la sentencia en grado, por los cuales se considera que el pronunciamiento es injusto o contrario a derecho (CNCiv., Sala A, 16-12-99; E.D. 186-539). No obstante lo expuesto, aún si consideráramos con largueza que en el mejor de los casos se trata de un supuesto que presenta dudas sobre los méritos exigidos para la expresión de agravios situación en la que, conforme lo ha destacado la doctrina y jurisprudencia, debe estarse a favor de su idoneidad (CNFed., Sala Cont. Adm., L.L. 121-134; Id., L.L. 127-369; conf. Falcón, Enrique M.: ?Código Procesal Civil y Comercial?, t.II, pág 427; CFed.Apelaciones Salta, 21-10-08, ?Colque, Nélica Alicia vs. ANSeS s/Laboral?) me abocaré al análisis del recurso. VI. Que preliminarmente he de destacar que el Tribunal no está obligado a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino solamente aquellos que estime pertinentes para la solución del caso (Conf. Fallos: 310:1835; 324:3421; 326:4675; 329:1951, entre otros). Bajo ese marco advierto que la recurrente ha venido manifestando a lo largo de las actuaciones iniciadas el 21/09/2011 lo siguiente: 1) que no debe suma alguna a partir del 14/11/2008, por ser el momento en que rescindió el contrato mediante notificación fehaciente; 2) que no corresponde actualización alguna, haya o no mora del deudor; 3) que no se acreditó la intervención de las diferentes instancias formadoras de la voluntad administrativa en la celebración del contrato; 4) el contenido especial de la relación contractual que lo vinculó con el locador y que, aún cuando no fuera escrito, éste no podía desconocer; 5) que falta el fundamento que permita atribuir responsabilidad al Estado Nacional; 6) que el recibo del capital por el acreedor sin reserva alguna sobre los intereses extingue la obligación del deudor respecto de ellos. Dichos planteos fueron formulados al contestar demanda (fs. 45/48) y al alegar (fs. 104/105), siendo replicados en el recurso (fs. 122/124). Ahora bien; no ha sido materia de agravios el rechazo de las excepciones de prescripción y falta de agotamiento de la vía; la tasa de interés establecida en la sentencia; la forma en que habrá de formalizarse el trámite de cobro por parte del acreedor frente a la Administración Pública; ni la imposición de costas. Sin embargo, frente a los planteos resumidos en los párrafos anteriores, surge de autos que la existencia y los efectos del contrato celebrado el 12/12/2002 fueron reconocidos por la Fuerza Aérea Argentina desde el momento en que remitió la carta documento N° ... en fecha 14 de noviembre de 2008 por la que el Capitán Ariel Augusto Sánchez -en su carácter de asesor jurídico de la Región Aérea Noroeste- hizo saber al locador (Sr. Simón Agustín Hoyos) que la región aérea por razones operativas desafectó la OM emplazada en el predio en cuestión y que, de conformidad a la cláusula octava del contrato que las vinculaba, lo daba por concluido. De igual forma fue reconocida la pertinencia de la deuda y sus intereses al dejar expresado ?que por cartas documento CD ..., CD ... y CD ... usted reclama como pendiente la suma de pesos ciento cuarenta y dos mil doscientos noventa con sesenta y un centavos (\$142.290,61) en concepto de actualización e intereses correspondientes al referenciado contrato de locación? (...) y ante lo cual aceptó cancelarla, al señalar que: ?esta región aérea noroeste ha dispuesto el pago de la misma, de acuerdo al siguiente procedimiento de pago, a saber: (...)?. Más aún, en el último párrafo de la carta documento remitida por la recurrente al Sr. Simón Hoyos en su carácter de locador se consignó que ?verificado que fuera por Ud. el pago por la Secretaría de Hacienda de la Nación se dará por cancelada la totalidad de deuda que mantiene la Fuerza Aérea Argentina en virtud del contrato de locación sobre el inmueble de su propiedad ubicado en el departamento de Cerrillos de la Provincia de Salta, no pudiendo reclamar suma alguna por ello?. Por lo tanto, tal como puso de relieve el juez de grado, estimo que la cuestión controvertida en estos autos radicó en que, por los motivos que también fueron tratados acertadamente en la sentencia en recurso, el Sr. Hoyos se negó en un primer momento a percibir la cantidad de \$ 142.290,61, cuestión que ha quedado zanjada por la sentencia del 27/04/2016, que sobre el punto ha quedado firme, ordenando al acreedor a dar cumplimiento a los recaudos de rigor en materia de contrataciones con el Estado Nacional. Por último, y a mayor abundamiento, no se advierte en el caso atribución de responsabilidad al Estado Nacional más allá de la específicamente reconocida por la Fuerza Aérea en virtud del contrato de locación que rescindió en forma anticipada mientras se encontraba en mora en el cumplimiento de los pagos acordados; ni se entiende la referencia al art. 624 del Código Civil efectuada por la recurrente ya que no acercó constancia de que el acreedor hubiera emitido recibo cancelatorio. En definitiva, la recurrente no aportó elementos de convicción suficientes y necesarios para desvirtuar las circunstancias descriptas y las conclusiones que de ellas se extraen, de manera que por las razones vertidas propicio desestimar el recurso e imponer las costas de esta instancia a

la demandada vencida por no encontrar motivos para apartarse del principio objetivo de la derrota (art. 68 del CPCyCN). ASI VOTO

A idéntica cuestión planteada el Dr. Guillermo Federico Elías dijo: por compartir en lo sustancial las razones invocadas por el Dr. Solá me adhiero a su voto. Y el Dr. Luis Renato Rabbi-Baldi Cabanillas dijo: por compartir sus fundamentos y la solución del caso adhiero a su voto. En mérito a todo lo expuesto, el Tribunal resuelve: I) RECHAZAR el recurso deducido a fs. 115 y, en consecuencia, CONFIRMAR la sentencia de fs. 107/113 y vta. II) IMPONER las costas de esta instancia a la vencida (art. 68 del CPCyCN). III) REGISTRESE, notifíquese, publíquese en los términos de las acordadas CSJN 15 y 24 del 2013 y oportunamente, devuélvase. FDO. DRES. RABBI-BALDI CABANILLAS-.SOLA- ELIAS-JUECES DE CAMARA-ANTE MI: MARIA INES DE SIMONE-SECRETARIA 011686E