

Restitucion Del Inmueble Vencimiento Del Contrato De Locacion

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Restitución del inmueble. Vencimiento del contrato de locación Se confirma la sentencia que rechazó la demanda por consignación incoada e hizo lugar a la demanda de desalojo entablada por el demandado, condenando a desalojar el inmueble en cuestión.

En la ciudad de Pergamino, el 6 de mayo de 2016, reunidos en Acuerdo Ordinario los Sres. Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Pergamino, para dictar sentencia en los autos N° 2366- 15 caratulados "BELARDO RAUL HORACIO C/ DI MINNO LUCIA S/CONSIGNACION DE SUMAS DINERO, ALQ., ARRENDAM.", Expte N° 74.454 del JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N° 2 DPTAL., y su acumulada n° 2369-15 caratulada "DI MINNO LEONARDO ARQUÍMIDES C/BELARDO GIULIANO ANGEL MIGEUL S/DESALOJO", Expte. N° 75.554 del JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N° 2 DPTAL., se practicó el sorteo de ley que determinó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: Dres. DEGLEUE, SCARAFFIA, y estudiados los autos se resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES: I) ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?. II) ¿Corresponde el tratamiento que se peticiona en esta Alzada, de la cuestión omitida en la sentencia apelada sobre la solicitud de aplicación de multa procesal (art. 45 CPCC)? ¿En su caso, la sanción es procedente? III) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?. A la PRIMERA CUESTION el señor Juez Roberto M. Degleue dijo: La sentencia recaída en la instancia anterior, fue apelada a fs. 228 por los demandados de la causa iniciada por desalojo (N° 2369), Giuliano A. M. Belardo y Raúl Horacio Belardo. El recurso fue concedido a fs. 229, obrando expresión de agravios a fs. 244/5. Del traslado ordenado a fs. 249, media contestación del actor a fs. 250. Asimismo, el actor en el juicio por consignación de alquileres (causa N° 2366), Raúl Horacio Belardo, interpuso recurso de apelación a fs. 209, el que fuera concedido a fs. 210 pero luego declarado desierto a fs. 221 en razón de no haber evacuado el traslado para expresar sus agravios. El recurso deducido por la parte actora del juicio de desalojo -que reviste rol de codemandada en la de consignación- Leonardo A. Di Minno, y por la codemandada por consignación, Lucía C. Di Minno, será objeto de tratamiento en la siguiente cuestión, en tanto se limita a la aplicación de la sanción procesal prevista en el art. 45 del ritual. Firme la providencia de autos, hállese éstos en condiciones de ser fallados. En la sentencia recurrida, el Sr. Juez A-quo rechazó la demanda por consignación incoada por Raúl Horacio Belardo, con costas, reguló los honorarios de los profesionales allí intervinientes, e hizo lugar a la demanda de desalojo entablada por Leonardo Arquímides Di Minno, condenando a los demandados y/o cualquier otro ocupante, a desalojar el inmueble objeto de autos, con costas. Reguló honorarios de letrados, no así los de la perito actuante. Al expresar agravios, el demandado Giuliano Belardo afirma que yerra el Sr. Juez al concluir que al momento de la demanda de desalojo, se encontraba ocupando el inmueble en calidad de inquilino y que no existe elemento de prueba alguna al respecto. Que de la diligencia de fs. 130 surge quien es el ocupante, Raúl Horacio Belardo, así como de las testimoniales rendidas. Pide se revoque en lo pertinente la sentencia, rechazando la demanda instaurada en su contra, con costas. La contraria, en su contestación, sostiene que el apelante no cumple en su presentación con los recaudos del art. 260 del ritual, que expresa su mera disconformidad sin hacer mención alguna al resultado de la pericia caligráfica referida al contrato de locación que negara haber firmado, prueba en virtud de la cual se desvanece la oposición efectuada. Reseñados los antecedentes de los recursos traídos, es menester señalar en virtud de la presentación en esta Alzada de fs. 272, en la que se pone en conocimiento la entrega del inmueble objeto de desalojo, al actor Leonardo Di Minno por parte del demandado Raúl H. Belardo, que aún cuando la cuestión inherente a la restitución material del inmueble de autos, habría perdido virtualidad, las restantes deben ser examinadas en tanto incidan en la imposición de costas del proceso. Comparto lo decidido por el sentenciante anterior. Existía obligación en cabeza del demandado Giuliano Belardo en calidad de locatario, de restituir el inmueble objeto de autos, a los herederos del locador Angel Di Minno, en virtud del vencimiento del contrato obrante en copia a fs. 14, el que fuera debidamente probado (pericia caligráfica de fs.192/6; testimoniales de fs. 159/61) y mediando intimación en tal sentido por una de las coherederas -Cecilia Di Minno- a través de carta documento, rechazada por el demandado Giuliano Belardo (fs. 15/6). Su deber era el de restituir (arts. 1197 y 1198, C. Civil) en virtud de su condición de inquilino, que surge de la autenticidad de su firma en el contrato mencionado, habiendo quedado desvirtuada su alegación sobre la existencia de un comodato. Y no demostró -prueba a su cargo-, la entrega del inmueble a sus propietarios, al finalizar la relación contractual. (confr. en sentido análogo CC0203 LP B 70989 RSD 184/91). Sus agravios en esta instancia, en nada controvierten el fundamento basal del fallo atacado, ni se dirigen a sostener el cumplimiento de su parte, de la mencionada obligación de restituir, emergente de la calidad de inquilino o estando a su postulación, de su invocada calidad de comodatario. No bastaba con señalar como ocupante actual, a su padre Raúl H. Belardo, fiador del contrato de locación. La misma obligación pesaba sobre el

codemandado Raúl Horacio Belardo, en esa calidad de ocupante, no probada la relación locativa en que la sustentara: posterior formalización verbal -luego del período correspondiente al contrato discutido-, con otra heredera del Sr. Angel Di Minno, Lucía Di Minno, y por la que iniciara la acción de consignación de alquileres. Por lo demás, destácase que el rechazo de dicha acción, por concluir el A-quo que el pago (por quien era fiador del contrato) y la respectiva percepción (por una heredera del locador), de un alquiler luego de vencido el contrato, no implica una nueva relación locativa, ha quedado firme (fs. 221). En consecuencia, más allá de la posterior entrega del inmueble al actor, luego del dictado de la sentencia de primera instancia que como se viera se ajustó a derecho, la misma debe ser confirmada así como la imposición de costas. Por las razones dadas, citas legales y jurisprudenciales,

VOTO POR LA AFIRMATIVA. A la misma cuestión la Sra. Jueza Graciela Scaraffia por análogos fundamentos votó en el mismo sentido. A la SEGUNDA CUESTION el señor Juez Roberto M. Delegue dijo: Apelan conjuntamente a fs. 197 del principal, la parte actora en el desalojo -Leonardo Di Minno- y la codemandada por consignación -Lucía Di Minno-, concediéndose el recurso libremente a fs. 199. La expresión de agravios obra a fs. 246/8 de la acumulada y habiéndose dispuesto traslado a fs. 249, el mismo no fue evacuado por la contraria (fs. 252). Su queja se ciñe a la omisión de tratamiento por parte del A-quo, del pedido de aplicación de multa que efectuaran en los términos del art. 45 del CPCC, por la actuación que consideran maliciosa y temeraria de la contraparte. Puntualizan al respecto, que los demandados alegaron la existencia de un comodato en el período 2009/2012, negando una relación locativa en la que resultaban locatario y fiador respectivamente así como la firma del contrato peritado en autos, respecto del cual se dictaminara que las rúbricas les pertenecen. Además adunan que se ha demostrado la existencia de varios contratos anteriores respecto del mismo inmueble, en los que el demandado Raúl Belardo era fiador y abonara los alquileres. Que siendo también fiador en el contrato de locación aquí probado, pretendió haber sido comodatario en ese período y luego invocó una locación verbal con una de las herederas del Sr. Di Minno, abonando un alquiler a la Sra. Lucía Di Minno, no obstante conocer la existencia de varios sucesores, circunstancia ésta que se halla acreditada, también con las testimoniales de autos. Y afirman que como maniobra dilatoria para postergar la definición del proceso de desalojo, promovió el juicio por consignación de alquileres. En suma, concluyen que los demandados no se contentaron con negar una dilatada relación locativa y desconocer las firmas del instrumento base del desalojo por vencimiento de contrato (período julio 2009/junio 2012) sino que intentaron aparecer la formalización de un acuerdo locativo a partir de julio 2012, con una heredera del locador anterior. Piden se aplique la referida sanción procesal, en el máximo legal, con costas. Examinados los autos, luce que tanto el actor en la causa de desalojo como los demandados por consignación en sus respectivas primeras presentaciones (fs. 22 causa N° 2369 y fs. 77 y 81 causa N° 2366), peticionaron la sanción y, efectivamente, no fue objeto de tratamiento por el Juzgador Primero. Al respecto, puede la Cámara avocarse al tratamiento de la cuestión articulada en la instancia de origen y omitida, en virtud de lo dispuesto por el art. 273 del C.P.C. (confr.CC0103 MP 147448 RSD 62/11), siempre que las mismas hayan sido oportunamente bilateralizadas y luego postuladas como agravio en el recurso de apelación (arts. 260, 272, 273 y concls. del CPCC).(confr.CC0002 AZ 52586 RSD 51/09).

En la materia, debe partirse de que los justiciables pueden creerse seriamente asistidos de razón en sus reclamos, aunque éstos no sean receptados, siendo menester cuidar debidamente que no se comprometa el derecho de defensa en juicio. "...De lo que sí se trata, es de sancionar los abusos de la jurisdicción mediante planteos procesales que se realizan a sabiendas de ser exclusivamente irreales y dilatorios." (CC0003 SM 67439 D-26/14 S 01/04/2014). Y ello perjudica no sólo los derechos de la contraparte sino que también genera un dispendio jurisdiccional inútil. Por imperio de los arts. 34 inc. 6, 45 y 163 inc.8 del CPCC, tienen los jueces facultades de analizar toda la conducta desplegada por las partes durante el proceso, al momento de dictar sentencia. Al respecto, se advierte en la presente un accionar que denota una oposición infundada al progreso de la acción, en cuanto los demandados -padre e hijo-, negaron la relación locativa y desconocieron sus firmas como locatario y fiador respectivamente, lo que fuera desvirtuado por prueba pericial, y cada uno se dijo comodatario del inmueble durante el período 2009/2012, en el que según pericia caligráfica de fs.192/6, lo que rigió fue el contrato de locación con el Sr. Angel Di Minno, quien falleciera, y cuyo vencimiento motiva el desalojo incoado por uno de sus herederos. Surge además en la causa la existencia de contratos inmediatamente anteriores al período 2009/12 respecto del mismo inmueble, en los que el demandado Raúl Belardo también fuera fiador y abonara el canon respectivo (fs. 93/101 y 214/5 causa N° 2369; fs 138 y 141 causa N° 2366). Sin apoyatura probatoria, el Sr. Giuliano Belardo sostuvo que finalizado el comodato en 2012 restituyó el inmueble y su padre lo ocupó en calidad de locatario y éste, que luego de hallarse vinculado también por un comodato con el Sr. Di Minno padre (fs. 3 causa 2366), celebró a partir de julio de 2012 un contrato verbal con una de las herederas, abonando un primer alquiler a la Sra. Lucía Di Minno. El Sr. Raúl Belardo conocía la existencia de otros sucesores, circunstancia ésta que se acreditó, también con las testimoniales de autos mas procuró contratar con uno sólo de ellos. Luego, postergando la definición del desalojo, y cuando el Sr. Leonardo Di Minno ya había iniciado mediación en fecha 15/10/2012 (fs. 2/3) y otra heredera ya había intimado la restitución del inmueble (CD de fecha 16/8/2012 dirigida al locatario, obrante a fs. 15 causa n° 2369 y CD de fecha 16/8/2012 dirigida al fiador, obrante a fs. 5 causa N° 2366), promovió juicio por

consignación de alquileres en fecha 6/2/2013. Conforme surge de la presentación de fs. 272 el inmueble se restituyó finalmente en febrero de 2016, mas de tres años y medio después de vencido el contrato de locación. Ambos demandados sabían de la sinrazón de sus planteos, no compadeciéndose la actitud descripta con la buena fe que debe imperar en las relaciones jurídicas. Finalmente en la etapa recursiva, la conducta asumida, revela un proceder meramente destinado a retardar el cumplimiento del fallo: sólo uno de los demandados apelantes fundó el recurso y lo hizo notoriamente en forma insuficiente (fs.244/5 causa N° 2369) y por el interpuesto en calidad de actor en la consignación, no se expresaron agravios y consecuentemente fue declarado desierto (fs.221 causa N° 2366). Se ha dicho que incurre en temeridad la parte que litiga sin razón valedera y tiene conciencia de su propia sinrazón. Es la actitud de quien afirma hechos o se conduce sin fundamento, no pudiendo ignorar ello, de acuerdo a pautas mínimas de razonabilidad. La malicia procesal importa actuar de mala fe con el objeto de obtener una sentencia que no es la que corresponde, demorando su pronunciamiento o ya dictada, obstaculizando su cumplimiento. (en tal sentido confr. CC0100 SN 7817 RSD 125/06; CC0000 DO 85106 RSD 25/07). Así, evaluando la conducta observada y su incidencia respecto a la litis, creo razonable imponerles en forma conjunta una multa del diez por ciento del valor del contrato vencido por el que se accionara en la causa acumulada, en los términos del artículo 45 y doctrina art. 526 del CPCC, que tendrá como beneficiario al actor. **VOTO POR LA AFIRMATIVA.** A la misma cuestión la Sra. Jueza Graciela Scaraffia por análogos fundamentos votó en el mismo sentido. A la TERCERA CUESTIÓN el señor Juez Roberto M. Degleue dijo: De conformidad al resultado habido al tratarse la cuestión precedente, estimo que el pronunciamiento que corresponde dictar es: I-Desestimar el recurso interpuesto por la parte demandada en la causa acumulada y en consecuencia confirmar en cuanto ha sido materia de recurso la sentencia atacada (arts.676 y ccs; 375, 384, 456, 457, 474 y ccs. del CPCC). Con costas a la apelante perdedora (arts. 68/9 del CPCC). II-Acoger el recurso interpuesto a fs. 197 de la causa principal y en su mérito hacer lugar al pedido de tratamiento de cuestión omitida en la instancia anterior, aplicando en consecuencia la sanción prevista en el art. 45 del CPCC, por la que se impone a los demandados Giuliano A. M. Belardo y Raúl Horacio Belardo, en forma conjunta, una multa del diez por ciento (10%) del valor del contrato vencido por el que se accionara en la causa de desalojo y que tendrá como beneficiario al actor. Sin costas, en razón de tratarse de cuestión cuyo tratamiento fuera omitido en la instancia primera y no medió oposición de la contraria en esta instancia (art. 68 2º párr. CPCC). Diferir la regulación de honorarios correspondientes a Alzada, al tratamiento del recurso de apelación interpuesto, por derecho propio a fs. 198 del principal, por el Dr. Ricardo A. Labaronnie. (art. 31 ley 8904). **ASI LO VOTO.** A la misma cuestión la Sra. Jueza Graciela Scaraffia por análogos fundamentos votó en el mismo sentido.- Con lo que terminó el presente Acuerdo, dictándose la siguiente; **SENTENCIA:** I-Desestímase el recurso interpuesto por la parte demandada en la causa acumulada y en consecuencia se confirma en cuanto ha sido materia de recurso, la sentencia atacada (arts.676 y ccs; 375, 384, 456, 457, 474 y ccs. del CPCC). Con costas a la apelante perdedora (arts. 68/9 del CPCC). II-Acoger el recurso interpuesto a fs. 197 de la causa principal y en su mérito hacer lugar al pedido de tratamiento de cuestión omitida en la instancia anterior, aplicando en consecuencia la sanción prevista en el art. 45 del CPCC, por la que se impone a los demandados Giuliano A. M. Belardo y Raúl Horacio Belardo, en forma conjunta, una multa del diez por ciento (10%) del valor del contrato vencido por el que se accionara en la causa acumulada y que tendrá como beneficiario al actor. Sin costas, en razón de tratarse de cuestión cuyo tratamiento fuera omitido en la instancia primera y no medió oposición de la contraria en esta instancia (art. 68 2º párr. CPCC). Difiérese la regulación de honorarios correspondientes a labores en Alzada, al tratamiento del recurso de apelación interpuesto, por derecho propio a fs. 198 del principal, por el Dr. Ricardo A. Labaronnie. (art. 31 ley 8904). Señálase, a sus efectos, que resta proceder en la instancia de origen, a efectuar las regulaciones de honorarios peticionadas a fs. 121 y 196 de la causa N° 2369. **Regístrese. Notifíquese. Devuélvase.-**

012104E