

Contrato De Locacion Legitimacion Activa Compraventa Notificacion Traslado De La Demanda Tradicion Excepcion De Pago Requisitos

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Contrato de locación. Legitimación activa. Compraventa. Notificación. Traslado de la demanda. Tradición. Excepción de pago. Requisitos Se resuelve mandar a llevar adelante la ejecución por los alquileres impagos del contrato de locación, destacándose que el juzgado reconoció legitimación activa al comprador del inmueble objeto de la locación para iniciar la ejecución. Para resolver así, se dijo que cuando el juicio es iniciado directamente por el adquirente, el locatario no puede cuestionar su legitimación, al haberse operado la transmisión "ope legis" del contrato de locación. [Ver Correlaciones](#)

Buenos Aires, 17 mayo de 2017.- VISTOS Y CONSIDERANDO: I.- Vienen los autos a conocimiento de la sala con motivo de la apelación interpuesta por la parte actora contra la sentencia de fs. 85/86 que hizo lugar a la excepción de inhabilidad de título y rechazó la ejecución (conf. memorial de fs. 89/92 con respuesta a fs. 94/95). II.- En cuanto a la legitimación activa cabe precisar que en el acto de postulación se invocó un contrato de locación celebrado por escrito el 15 de diciembre de 2005, por el plazo de 36 meses y con vencimiento al 14 de diciembre de 2008 (conf. instrumento con firma del locatario certificada por notario de fs. 5/6, reservado y a la vista), junto con la compraventa instrumentada mediante escritura pública del 29 de junio de 2007 por la cual E. J. S. adquirió el inmueble objeto de locación (conf. copia certificada del documento respectivo debidamente inscripto y de su antecedente, fs. 7/12 también reservada y a la vista para este acto). El emplazado admitió la relación locativa pero afirmó haber restituido el inmueble a su antiguo locador al vencimiento del plazo contractual; a la vez que desconoció haber tenido conocimiento de la transferencia del inmueble, más no impugnó el título invocado ni su inscripción registral (v. escrito de fs. 66/68). El art. 1498 del Código Civil vigente al momento de la referida compraventa disponía: "Enajenada la finca arrendada, por cualquier acto que sea, la locación subsiste durante el tiempo convenido", y similar solución mantiene el actual art. 1189, inc. b), del Código Civil y Comercial de la Nación. "Se trata de uno de los supuestos en que queda configurada la "traditio brevi manu" (art. 2387 CC.; actual art. 1923 CCCN), vale decir cuando una persona posee a nombre de otra y comienza a poseer a nombre de una persona distinta. No hay modificación de la jerarquía de la relación posesoria, sólo varía la persona en cuyo nombre está poseyendo el tenedor. Así cuando el locador vende el inmueble locado, el locatario que poseía a nombre del vendedor pasa a poseer a nombre del comprador. Cuando el juicio es iniciado directamente por el adquirente, el locatario no puede cuestionar su legitimación, al haberse operado la transmisión "ope legis" del contrato; ni siquiera podría invocar que no ha sido notificado de la transmisión ya que ello es un requisito exigido a los fines de la configuración de la "traditio brevi manu" y, en todo caso, la notificación del traslado de la demanda tendrá el efecto de anotar al locatario, si bien frente al cual por considerarlo tercero interesado, el actor deberá acreditar que su título está debidamente inscripto en el Registro de la Propiedad" (conf. Areán, Beatriz A., "Juicio de desalojo?", ed. Hammurabi, 2004, Cap. III, ap. 10.s., págs. 249 a 251). En el caso no existe constancia de comunicación extrajudicial anterior al demandado de la venta realizada e inscripta en el año 2007, pero corresponde de todos modos tenerlo por anoticiado de la transmisión operada en el dominio de la finca mediante la notificación de la demanda efectuada en el juicio de desalojo (conf. diligencia de fs. 32 y vta. del Expte n° 29.554/2014 que se tiene a la vista, dirigida a su nombre al departamento locado y cumplida el 24 de junio de 2014, previo aviso de ley, en la que consta la manifestación del encargado del edificio que "aquél sí vive allí", sin impugnación de su parte). III.- Obviamente que la falta de notificación de la transmisión del dominio habría incidido en el supuesto de que el emplazado hubiera acreditado haber pagado a su antiguo locador o incluso a la anterior propietaria (de la cual aquél habría sido representante, conf. escritura de venta antecedente que en copia certificada obra a fs. 9/12). Empero ningún recibo acompañó el locatario para demostrar el cumplimiento por su parte del pago de los alquileres reclamados ni -mucho menos- de la obligación de restituir que dice haber cumplido frente a su antiguo locador, sin prueba idónea que respalde semejante afirmación. Reconocido el vínculo locativo invocado en sustento de la pretensión, quedó claro de acuerdo con lo expuesto en el punto anterior que la transmisión singular operada en el dominio produjo "ipso iure" el ingreso de la demandante en la relación locativa constituida con anterioridad. Es elemental que en tal supuesto al acreedor le basta exhibir su título, en el caso la prueba del carácter de sucesora singular y continuadora de la persona del locador o de la anterior propietaria, así como la exclusividad en el dominio del inmueble respecto del cual versaba el contrato de locación del que fluyen las obligaciones periódicas o sucesivas que se van generando. Si el deudor pretende que ha habido modificaciones o extinción le incumbe la prueba de los hechos que configuran esa defensa (conf. art. 377 del Código Procesal, subordinado a las reglas de fondo que gobiernan este tipo de obligaciones). En el ámbito contractual en el que cabe juzgar la responsabilidad de F., la inejecución de las obligaciones que asumió en el contrato hace

presumir su negligencia y, por tanto, bastaba a la reclamante con invocar el incumplimiento sin necesidad de demostrar la culpa del demandado; a éste incumbía la prueba del cumplimiento de las obligaciones a su cargo o bien de las circunstancias eximentes aptas para desvincularse de esa presunta imputabilidad (conf. Llambías J.J. "Tratado de Derecho Civil-Obligaciones" Tº I, p. 190, nº 168; Busso E. "Código Civil anotado" Tº III p. 258, nº 28 y sus citas; Alterini A.A. "Responsabilidad Civil" p. 37, nº 320 y nota nº 40). Es sabido que la carga de la prueba del hecho extintivo del pago incumbe al deudor, pues al acreedor le basta con probar la existencia de la obligación (Areán, Beatriz, "Juicio de desalojo", pág. 524); y el medio típico para hacerlo es mediante los recibos pertinentes, como lo exige asimismo para juicios de esta naturaleza el art. 544, inc. 6, del Código Procesal, que en la especie no se han acompañado. La sola documental consistente en unas facturas supuestamente emitidas por un tercero con domicilio en la finca locada (fs. 62/63), al que ni siquiera se propuso como testigo, no basta para justificar la oportuna devolución del inmueble y la alegada concertación de una nueva locación con persona distinta; y la prueba testifical propuesta también sería insuficiente para demostrar el efectivo reintegro de la tenencia al locador que debió haberse documentado debidamente en su caso; máxime que tampoco cumplió el interesado con la exigencia del art. 333 del código ritual (t.c. ley 25.488). Tiene reiteradamente dicho la sala que la excepción de pago para ser admitida en el juicio ejecutivo requiere la existencia de documentos que emanen del acreedor o de su legítimo representante, incluso con expresa referencia al título o títulos que sustentan la acción promovida y que permitan establecer la cancelación total o parcial de la obligación de que se trate (conf. Colombo, "Código Procesal...", t. IV, p. 145; Falcón, "Código Procesal...", t. III, págs. 688/90; CNCiv., Sala B del 5/12/72 El Derecho 46-206; esta Sala r. 56054, del 5/9/89 íd., r. 144864, del 14/3/94; íd., r. 306569, del 25/9/00; entre otros). Y así como no es posible eludir -en este tipo de juicios- la necesidad de que el pago se encuentre documentado en instrumento emitido por el acreedor o su representante en el que conste una clara e inequívoca imputación al crédito que se ejecuta (art. 544, inc. 6º cit.); tampoco puede soslayarse que la renuncia de los derechos no se presume y, si se pretende tácita, debe ser sumamente restrictiva la interpretación de los actos que induzcan a probarla (arts. 874 CC y 948 CCCN). De modo que nada debía acreditar la ejecutante más que el título del que emanaban las obligaciones reclamadas como pendientes, integrado según lo expuesto en el punto anterior con la escritura de venta debidamente inscripta de la que derivaba su legitimación para reclamar el pago de los alquileres adeudados como contraprestación por el uso y goce del inmueble propio. Mucho menos intimación extrajudicial, si se tiene en cuenta que la mora en el pago de los alquileres se produjo de forma automática al vencimiento en que debía abonarse cada período (Cláusula 3ra. del contrato; arts. 509 CC y 886 CCCN).

IV.- En el caso, de acuerdo con la forma en que quedó trabada la litis y orfandad probatoria imputable al emplazado, sólo es posible concluir que vencido el plazo contractual, se configuró la situación prevista en el art. 1622 del Código Civil (solución mantenida en el actual art. 1218 del Código Civil y Comercial de la Nación); esto es, la continuación de la locación sin tácita reconducción hasta tanto el locador reclame la restitución. Por cuanto el demandado no acreditó haber restituido el inmueble con anterioridad como afirmó al oponer excepciones ni propuso prueba idónea para demostrar tal aserto, corresponde revocar la resolución apelada y mandar llevar adelante la ejecución promovida por la adquirente del inmueble locado. Refuerza la conclusión el silencio guardado por el ejecutado frente a la citación cumplida para la preparación de la vía ejecutiva, en el mismo domicilio al que fue dirigido el mandamiento por el cual se presentó y opuso excepciones, según diligencias de fs. 25/26 y 72/73 que no merecieron impugnación de su parte. Se recuerda al respecto que es indispensable citar al locatario, conforme surge del art. 525 inc. 2º del Código Procesal, pues esta diligencia previa tiene por finalidad determinar la cantidad líquida y exigible que constituye un elemento imprescindible para la procedencia de la acción ejecutiva (conf. Palacio, Lino E. "Derecho Procesal Civil", tº VII, nº 1064, págs. 380 a 383; Morello-Sosa- Berizonce, "Códigos Procesales...", tº VI-A, pág. 511 y sgtes.; Fenochietto-Arazi, "Código Procesal...", t. II, págs. 382 y 694; CNCiv., Sala C, del 2-8-90, en LA LEY 1991-A, pág. 239; íd, Sala H, del 31-10-95, autos "Drot de Gourville c/Sanz s/ ejecución de alquileres"; íd., Sala K, del 14-10-91, autos "Giacobino, Concepción c/ Ginard, María de la Cruz s/ cobro de alquileres"; entre otros). No procede sin embargo el reclamo en toda la extensión pretendida, pues con las constancias del juicio de desalojo a la vista se advierte demora injustificada imputable a la actora en recuperar la tenencia, que no puede redundar en perjuicio del inquilino (CNCiv., esta sala, r. 440885 del 05/06/2006). En la especie cabe concluir que la liberación del locatario se produjo al tomar noticia la propietaria de que el departamento se encontraba desocupado (conf. diligencia de fs. 38 vta. del Expte. nº 29.554/2014 de los primeros días de septiembre de 2014), más el tiempo razonable que hubiera llevado obtener la restitución con el pertinente mandamiento que la sala estima prudencialmente en un mes, por lo que se admitirá la ejecución sólo hasta al período de septiembre de 2014, computándose íntegro. Con relación a la restante coactora que no acreditó ser locadora ni propietaria o usufructuaria de la finca locada, el rechazo adoptado en primera instancia que no mereció agravio de la apelante, es inobjetable y corresponde mantenerse. Por lo expuesto, SE RESUELVE: Revocar parcialmente la sentencia de fs. 85/86 y, en consecuencia, mandar llevar adelante la ejecución promovida por E. J. S. contra M. F. F. por los períodos devengados hasta septiembre de 2014 inclusive; con costas al ejecutado en los términos del art. 558 del Código Procesal. Las costas de alzada se imponen asimismo al

deudor en la misma medida en que prospera la ejecución (art. 69 cód. cit.). Los honorarios se regularán en su oportunidad, una vez determinados los de primera instancia. Regístrese, notifíquese a las partes por secretaría en sus respectivos domicilios electrónicos (ley 26.685, acordadas 31/11 y 38/13 CSJN); cúmplase con la acordada 24/13 de la Corte Suprema y devuélvase. Por hallarse vacante la vocalía n° 20 integra la Sala la Dra. María Isabel Benavente (conf. resolución 707/17 de esta Excma. Cámara).

Carlos A. Bellucci María Isabel Benavente Carlos A. Carranza Casares

Correlaciones:

Vizcarra, Cristina M. c/Nicita, Carlos A. y otros s/cobro ejecutivo de alquileres - Cám. Apel. Civ. y Com. - Pergamino - 08/03/2012

- Cita digital IUSJU225091D

018664E