

## Contrato De Locacion Restitucion Anticipada Restitucion De Llaves Ley 23091

### JURISPRUDENCIA

### Contrato de locación. Restitución anticipada. Restitución de llaves.

Ley 23091 En el marco de un juicio por consignación de llaves, se confirma la sentencia que declara la nulidad de ciertas cláusulas de los contratos de locación y se confirma la sentencia en cuanto hace lugar a la restitución anticipada mediante consignación de llaves. Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 1 días del mes de junio de dos mil diecisiete reunidos en acuerdo los señores Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil Sala "E" para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados: ?D. S.A. C/ V. S.A. S/ CONSIGNACIÓN DE LLAVES? y ?V. S.A. C/ D. S.A. Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS? respecto de la sentencia única corriente a fs. 439/455 del primero de ellos, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: La sentencia apelada es arreglada a derecho? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: Sres. Jueces de Cámara Dres. DUPUIS.RACIMO.CALATAYUD. A la cuestión planteada el Dr. Dupuis dijo: I. La sentencia de fs.439/455 declaró la nulidad absoluta de las cláusulas DECIMO TERCERA y DECIMO SÉPTIMA de los contratos de locación celebrados el 28 de enero de 2004 entre las partes. En consecuencia, hizo lugar a la demanda de restitución anticipada mediante consignación de llaves, entablada por la locataria ?D. S.A.? contra la locadora ?V. S.A.?, con relación a la unidad n°... del inmueble objeto de este juicio, a la par que rechazó la demanda por cobro de sumas de dinero entablada por ?V. S.A.?, continuadora de la locadora ?A. Gran Hotel S.A.? contra ?D. S.A.? y ?D.J.S.A.?, con costas. De dicho pronunciamiento se agravia la perdidosa, quien expresó sus agravios a fs.476/82, que fueran contestados por ?D. S.A.? y ?D.J. SA? a fs 485/506. II. La primera queja de la locadora apunta a cuestionar la aplicación que hiciera la a quo de la ley 23091 de locaciones urbanas, vigente al tiempo del contrato. La apelante afirma que equivocadamente aplicó los artículos destinados a locaciones con fines de vivienda cuando el caso se trata de locación con fines netamente comerciales, lo que no es materia de controversia. En efecto, el alquiler de los locales ..., ... y ... del edificio sito en Juana Manso ... y Manuela Sáenz ... del edificio Buenos Aires Plaza de Puerto Madero, se realizó para la explotación comercial de ?W.?, empresa ésta dedicada a la comercialización de bebidas alcohólicas de marcas líderes tanto nacionales como extranjeras. Y el de la unidad n° ..., que se efectuó mediante contrato separado, pese a que todos los locales se encontraban sin separación física interna, se destinó a la actividad gastronómica y cafetería. En total eran 600 m2, de los cuales 160 correspondían al local n°... y los restantes a los locales ..., ... y .... Ambos contratos se suscribieron el 28 de enero de 2004 y tenían una vigencia de seis años. Luego de cuatro años de vigencia, surge la controversia entre las partes. Por un lado, ?V. S.A.? pretende aplicar la cláusula 17 de ambos contratos, que fijaba un procedimiento para adecuar el alquiler, que D. S.A. consideró que llevaba a resultados excesivos, al que luego haré referencia. Y por el otro, ésta pretende resolver anticipadamente el contrato únicamente con relación a la UF n°8 por sostener que decidió cerrar anticipadamente, dar de baja la actividad de restaurante y cafetería a fin de evitar los costos empresariales. En lo que hace a esta última cuestión, que es objeto de controversia en los autos ?D. SA c/ V. SA s/ consignación de llaves?, mientras la locataria sostiene que es de aplicación el artículo 8° de la ley 23.091, que la faculta a resolver el contrato anticipadamente, su contraparte afirma que sobre dicha norma debe prevalecer la voluntad de las partes plasmada en la cláusula 13ª. que impide a la empresa locataria la restitución del inmueble antes del plazo pactado de finalización del contrato, que en el caso, sería a fines de enero de 2010 y del pago correcto de los cánones partir de febrero de de 2008, conforme a la cláusula 17ª.. Dicha disposición establece en lo pertinente que ?Durante la vigencia de la locación EL LOCATARIO no podrá desocupar o abandonar EL LOCAL en ningún momento. En caso que el EL LOCATARIO hiciera abandono de EL LOCAL lo desocupara o fuera desposeído del mismo en virtud de disposiciones legales o por cualquier otro motivo, cualquier bien mueble perteneciente a EL LOCATARIO que éste hubiera dejado en EL LOCAL podrán ser removidos por EL LOCADOR conforme al procedimiento legal pertinente, siendo todos los gastos que dichas tareas impliquen a cargo de EL LOCATARIO? (fs.55 del exp. N°114.987/2010). La Sra. juez a quo concluyó que el art. 8° de la ley 23.091, aplicable en materia de locaciones con destino comercial, en virtud de lo dispuesto por el art. 29 bis, incorporado por el art. 1° de la ley 24.808, es de orden publico y debía prevalecer sobre lo pactado por las partes. De ello se agravia la actora. Y a mi juicio no le asiste razón. Comparto la solución brindada por la a quo en cuanto considera que el mencionado artículo 8° es una norma de orden público, puesto que el artículo 29 de la ley 23.091 claramente establece que ?las disposiciones que se establecen en la presente ley son de orden público, rigiendo a partir de su fecha de publicación en el Boletín Oficial?. Y precisamente la facultad del locatario, transcurridos los seis primeros meses de vigencia de la relación locativa de resolver el contrato, a mi juicio es irrenunciable mediante cláusula en contrario, puesto que de lo contrario, bien podría el locador, al introducir una disposición que importe la posibilidad de hacerlo, tornar sin efecto esa facultad que el legislador introdujo únicamente

a favor del locatario, como un medio más de protección. Y como señaló la a quo, dicha norma es aplicable tanto a las locaciones para vivienda como para las que tienen otro destino, puesto que el artículo 8° de la ley 23.091 ninguna distinción hace. Se ha sostenido que la manifestación rescisoria constituye una declaración unilateral de voluntad extintiva, aclarando la jurisprudencia que esta facultad no responde exclusivamente al principio de orden público de dirección y el de coordinación, por lo que la locadora y locataria de un inmueble destinado a comercio no pueden oponer al ejercicio de aquella facultad la cláusula contractual por la cual renunciaban a la facultad de rescindir anticipadamente y que la ley 24.808, que extendió el derecho de rescisión anticipada al locatario comercial, ubicó esta norma en forma inmediata al artículo 29 de la ley 23091, como artículo 29 bis, lo que implica que al legislador nacional no podía pasarle desapercibido, por la metodología utilizada por él mismo, que estaba introduciendo a favor de las locaciones comerciales una facultad que el citado artículo 29 declara inmersa en una ley de orden público (SCJ de Mendoza, sala I° 10-6-2003, in re ?Triunfo Coop. De Seguros Ltda. En Consolidar AFJP c/ Triunfo Coop. De Seg. Ltda.?, J.A. 2004-III-432, citado por Lorenzetti Ricardo Luis, ?Código Civil y Comercial de la Nación Comentado?, T VI, pg.656). De otro modo se tornarían inaplicables el régimen de orden público que el legislador quiso instituir a favor del locatario si por una vía indirecta se lo obliga a permanecer vinculado al locador, aun cuando hubiera perdido el interés de seguir alquilando un inmueble, quedando atado al locador, pese a que el contrato hubiera perdido su finalidad cual es, precisamente, el uso y goce de la cosa. Por ello, una cláusula que expresamente contemple la prohibición de resolver anticipadamente el contrato, resulta nula, máxime frente a la vigencia a ese entonces, tanto del artículo 8° de la ley 23.094, como de su modificatoria, ley 24.808, publicada en el B.O. del 20/05/1997, que extendió esa posibilidad a los restantes destinos locativos. Si bien es cierto que en materia de contratos las normas legales relativas son supletorias de la voluntad de las partes, tal como resulta del art. 692 del Código Civil y Comercial actualmente vigente, lo cierto es que ello lo es con la salvedad de que de su modo de expresión, de su contenido o de su contexto, resulte su carácter indisponible. Y en el caso, como señalé, es la propia ley quien le da el carácter de orden público. Toda ley de orden público es imperativa e inderogable por voluntad de las partes. Y como señaló la juez, toda vez que en los casos -como el de la Ley de Locaciones Urbanas- en que es el mismo legislador quien manifestó en forma expresa que sus disposiciones son de orden público, quedaba como único recurso para prescindir de la referida imperatividad la declaración de inconstitucionalidad que no ha sido invocada ni acreditada por la sociedad continuadora de la locadora. Alega la apelante, que tanto el art. 3° como el art. 8° de la ley 23.091 se trata de protecciones que rigen durante el plazo mínimo legal establecido en el art. 2° de la misma. Empero, del texto de la ley no surgen tales limitaciones. También se afirma que el artículo 8° de la ley 23.091 exige que para resolver anticipadamente el contrato se debe preavisar al locador con una anticipación de dos meses, lo que no hizo D. quien se limitó a hacer la división de durlock y comunicar a la locadora que realizó tales tareas. Tal omisión no priva de efectos a la comunicación fehaciente exigida por la ley. Es que, según se ha sostenido el incumplimiento por parte del locatario de la obligación de comunicar la resolución anticipada del contrato con sesenta días de antelación a través de un medio fehaciente genera a favor del locador un crédito por los alquileres que se devenguen durante el plazo del preaviso (conf.Lorenzetti, op. y t. cit., pg.657, con cita del fallo C°CCom de San Nicolás, 1-3-2002, ?Liberales de Bojanich, Juana A. c/ Siemens S.A.?, L.L. B.A. 2002-1469). En el caso, mediante carta-documento del 29 de mayo de 2009 D. S.A. comunicó a V. SA que procedería restituir el local n°..., manteniendo hasta su finalización el resto de la superficie locada por otro contrato de igual fecha, haciéndole saber que ya había realizado las tareas para separar físicamente dicho local de la restante superficie locada por medio de una separación de durlock y que cualquier otra modificación que se estime pertinente deberá ser notificada en forma fehaciente. También solicitó se designe autorizado para efectuar la entrega de la unidad y las llaves de acceso a la misma, así como para levantar el acta donde conste que los locales se encuentran separados (ver fs.8 del expediente ?D.?). Dicho ofrecimiento fue rechazado por V. S.A. mediante carta-documento del 9 de junio de 2009, por alegar que no existe posibilidad jurídica de concretar la restitución atento a lo reclamado en el proceso ?V. S.A. c/D.?. La notificación se hizo en forma fehaciente, como lo exige la ley. Es cierto que la aludida notificación no contenía plazo de restitución, pero ante la señalada omisión, debe interpretarse que el locador goza del plazo de preaviso que establece la ley, o sea, 60 días. De todos modos, el interés del locador se limita a percibir el precio del alquiler durante ese lapso, que en el caso no fue materia de cuestionamiento entre las partes y que habría vencido el 29 de julio de 2009. Ello daría derecho al locador a percibir el canon hasta esa fecha, además de la multa prevista en el artículo 8° de la ley 23.091, que equivale a un mes de alquiler. Y subyace el pago de la indemnización establecida por la ley, cuyo monto se encontraba controvertido en los autos ?V. S.A. c/ D. S.A.?. Sin embargo, la locadora no objetó tales omisiones, sino que se limitó a rechazar en forma contundente toda posibilidad de restitución. Y tampoco se avino a constatar el estado del inmueble, aunque pese a las desinteligencias habidas, lo cierto es que en el acta de restitución de los cuatro locales alquilados, pese a las respectivas reservas, nada se acreditó, a salvo la constancia de que ?la locadora recibe la unidad funcional n°... también libre de efectos y ocupantes?, lo que si bien aconteció tiempo después -al vencer el contrato- .no surge de la prueba, la veracidad de los presuntos daños, más allá de las reservas que a esa época

se hicieran. Por lo demás, a esa época la indemnización se encontraba vinculada a la validez de la cláusula 17ª. cuestionada en los referidos autos, por cuanto la locataria siguió abonando los alquileres conforme lo venía haciendo, dado que rechazó la aplicación de la citada cláusula y su contraparte aceptó los pagos como parciales. Empero, la locadora se negó en forma terminante a aceptar la restitución, que recién tuvo lugar, reitero, al vencimiento del plazo contractual, dejándose constancia en acta celebrada entre las partes el 27 de enero de 2010, que ello lo era haciendo reserva las partes de continuar con la postura procesal y judicial asumida en los respectivos juicios (fs.245/47). El pago del alquiler pretendido por la locadora, a esa época se trataba de una cuestión controvertida cuya procedencia se define en esta sentencia. De allí que en caso de prosperar la postura de la locataria, su negativa a abonar el mayor precio requerido por la locadora, resultaría justificada y, por tanto, la alegada mora, no se habría configurado. Pero es necesario desvincular lo relativo a la resolución anticipada de la locación de lo atinente al pago de los alquileres debidos. Tal como ha entendido la jurisprudencia, es irrelevante a los efectos de la facultad del locatario de rescindir el contrato, que éste no haya caído en mora en el pago de los arriendos. Es que, aún en el supuesto de que el locatario haya incurrido en mora en el pago en los términos del artículo 8º de la ley 23.091, éste tiene el derecho a resolver anticipadamente el contrato en los términos del artículo 8º norma citada, a fin de evitar el incremento de la deuda. El hecho de que el locatario se encuentre en mora respecto del pago de los alquileres no faculta al locador a oponerse a la voluntad de aquél de extinguir anticipadamente el contrato, pues el aludido artículo 8º de la ley 23.091, no prevé el pago en término del canon locativo como requisito para la procedencia de la resolución anticipada (con Lorenzetti, op. cit. T VI, pg. 657 y cita de la Sala J, CNCiv, 7/4-2005, "El Maltés SA c/Akgulian Mardiros y otro", D.J. de 21-9-2005, p.170). Conclusión de lo expuesto es la procedencia de la resolución anticipada efectuada por el locatario, sin perjuicio, claro está, del pago del preaviso y de la indemnización de un mes establecida por la ley. III. La cláusula 17ª. de los contratos que vinculó a las partes, establece que éstas "procederán dentro de los veinte días hábiles previos a la finalización de cada período de DOCE (12) meses, a repactar el monto del alquiler mensual, teniendo en cuenta para ello la eventual modificación del valor locativo de inmuebles de similares características y en similares condiciones al inmueble dado en locación bajo este contrato. En caso que las partes no logran acordar el nuevo precio del alquiler mensual con una anticipación no menor a diez (10) días hábiles a la finalización del respectivo período de doce (12) meses, deberán requerir la tasación de tres inmobiliarias, una elegida por cada una de las partes -que serán elegidas entre las que se detallan en el ANEXO IV- y la tercera, L.J. Ramos, fijando el precio del alquiler mensual en función del promedio de las tres tasaciones mencionadas. El nuevo precio fijado por las partes o por las inmobiliarias no podrá ser inferior al precio original correspondiente al período en cuestión, caso contrario, mantendrán los precios acordados en el presente. Los gastos que ello demande serán a cargo de las partes por partes iguales" (ver fs.51/71 de los autos "D." y fs.50/78 de los autos "V."). Los cuatro primeros años transcurrieron sin que la locadora hiciera reclamo alguno a su contraria. Es recién mediante carta-documento del 7 de enero de 2008 en que la locadora le comunica a su contraparte que atento el fracaso de las negociaciones acerca del valor locativo mensual aplicable para el período febrero 2008/enero 2009 que ha requerido a la inmobiliaria Toribio Achával y L. J. Ramos la realización de las respectivas tasaciones que establezcan el nuevo canon locativo para el período indicado. A su vez la intimó a indicar dentro de las 48 horas la inmobiliaria que designará a efectos de requerirle la tasación correspondiente, bajo apercibimiento de fijar el nuevo canon de acuerdo a lo informado por la inmobiliaria escogida por ellos y por L.J.Ramos (ver fs.119, auto V.). Ante el silencio de la locataria, hizo efectivo el apercibimiento, fijando u\$s30,83 el metro cuadrado, lo que da un total de u\$s 18.500 más IVA mensuales (fs.132 autos citados). Es recién ahora que la locataria contesta, con fecha 24 de enero de 2008 la referida intimación y niega que resulte legítimo y válido el pretendido incremento, por considerarlo abusivo y contrario a derecho (fs.134). A partir de allí hubo un intercambio de cartas-documento (ver fs.134/46), sin que mediara solución al conflicto, que fue llevado al plano judicial. La juez de la anterior instancia consideró nula de nulidad absoluta la citada cláusula por entender que importaba una actualización, que consideró prohibida por la ley. La locadora se agravia de lo decidido, por estimar que no se está en presencia de una indexación, sino de una hipótesis de renegociación pactada del precio, que a su juicio resulta operativa a partir de vencido el plazo mínimo fijado para las locaciones comerciales. La intención, según afirma, era mantener el precio conforme a los parámetros del mercado. Sostiene que, conforme a la ley 23.091 las cláusulas de ajuste son válidas. Y que D. debe la diferencia entre lo pagado y el valor establecido, conforme a las cláusulas libremente pactadas. También cuestiona que la juez sostuvo que al no haberse aplicado la cláusula 17ª. durante los primeros 4 años se creó una "presunción" a su favor, en el sentido de que ello importó la creencia por parte de la locataria que el precio de la locación era el pactado, que tenía previsto el precio del canon en moneda considerada estable en el Mercado Inmobiliario argentino -dólares estadounidenses- y en forma escalonada hasta el final de la vigencia de ambos contratos, para lo cual consideró aplicable la teoría de los actos propios. Niega la mala fe que se le atribuye, como así también haber incurrido en abuso del derecho. Aun cuando el locador no hubiera planteado con anterioridad dicho reajuste, lo que -contrariamente a lo decidido por la a quo- no importa una renuncia tácita a hacerlo para los períodos pendientes, puesto que la intención de renunciar no

se presume y la interpretación de los actos que induzcan probarla deben ser de interpretación restrictiva (art.874 del Cód. Civil), lo cierto es que planteado el reclamo al cuarto año y para el futuro, el locatario no consintió tal proceder e inmediatamente cuestionó su procedencia. Es que en el particular caso de autos, se trata de un contrato pactado en dólares estadounidenses que además previó un aumento escalonado en la misma moneda, que el locatario no cuestiona, aunque sí lo hace de la facultad concedida al locador de repactar anualmente el monto del alquiler mensual, teniendo en cuenta para ello la eventual modificación en el valor locativo de inmuebles de similares características y, en caso de desacuerdo, seguir el procedimiento establecido en la cláusula 17ª., delegando su fijación a la tasación de tres inmobiliarias, una elegida por cada una de las partes y otra que se designa en el contrato, obteniéndose así el precio del alquiler mensual en función del promedio de las tres tasaciones. Se estableció, además, que el nuevo precio fijado por las partes o por las inmobiliarias no podía ser inferior al precio original correspondiente al período en cuestión, caso contrario, se mantendrán los precios acordados en el presente. No está discutido entre las partes la validez de los alquileres escalonados que, por otra parte no es materia de controversia. Dicha cláusula fue consentida por el locatario, quien no solo suscribió el contrato, sino que también los abonó durante los cuatro primeros años del contrato. Pero sí se cuestiona por abusiva la pretensión de la locadora de aplicar por los dos años restantes, la cláusula 17ª. que establece la posibilidad de renegociar anualmente el monto del alquiler adecuándolo al mayor valor locativo que pudieran tener los locales. Ello diferencia el caso de lo resuelto por la Sala IV el 3/12/2008, en el precedente "Kuschniroff, Víctor Hernán c. Mandelbaum, Slama Wajnztok" (DJ 01/07/2009, cita on line AR/DOC/1849/2009), por cuanto el citado precedente no se vinculaba a la prohibición de indexar o repotenciar el precio, sino a la obligación de mantener las condiciones del arriendo durante el plazo mínimo que impone el artículo 1507 del Código Civil, en cuanto impide que los alquileres y demás condiciones del contrato puedan alterarse durante los plazos mínimos, por ser de orden público. Y que en el caso, en virtud de la citada norma y el art. 2 de la ley 23.091 es de tres años (ver Abatti, Enrique L., Rocca, Ivaldi, Nicholson, Pedro en La Ley 2009- C-69). Al suscitarse la cuestión con relación a un período posterior, tal cuestión se encuentra superada. Empero, la discrepancia se suscita en lo relativo a la validez de la cláusula citada que sobre el alquiler pactado en moneda extranjera, al que se incluyó una cláusula de aumento escalonado del precio, se pretende esgrimir, además, aquella otra que impone la renegociación anual del precio del alquiler en base a la evolución del mercado inmobiliario para inmuebles de similares características y en similares condiciones a los alquilados. Debo confesar que, un primer análisis del tema, puede llevar a sostener que dicha cláusula resultaría abusiva. Empero, si como en el caso, enfrentados a un contrato de larga duración y con destino comercial, celebrado entre dos empresas líderes cada una en su actividad, lo que se pretende es una renegociación pactada que tenga por finalidad adecuar el precio de la locación a valores reales sobre la base del promedio de tres tasaciones provenientes de inmobiliarias previamente seleccionadas por las partes, una de las cuales está elegida por ambas, en verdad que el precio así obtenido no podría tildarse de abusivo. Es más, la ley 23.091, para los contratos no celebrados por escrito, faculta al juez a determinar el precio "de acuerdo al valor y práctica de plaza" (art. 1º). No se trata aquí de una hipótesis en que el locador pretenda un precio que supere en forma irrazonable los valores de plaza, sino que, por el contrario, que ese precio se adecuó a dicho valor, lo que constituiría el justo precio. Si es así, mal puede dejarse de lado lo libremente pactado (art. 1197 del Código Civil), máxime cuando de negar validez a dicha cláusula, bien se podría avalar un abuso, aunque de parte del locatario, al pretender mantener valores que no representan la realidad del mercado inmobiliario. Esta Sala tiene dicho que la circunstancia de que la ley de convertibilidad (Adla, LI-B, 1752) haya prohibido la indexación no impide el establecimiento de valores escalonados en los contratos de locación. En los contratos de locación de locales de comercio debe estarse al precio pactado libremente, incluidos los aumentos periódicos de los alquileres. Asimismo, es carga del inquilino demostrar que tales aumentos superan con creces el valor locativo en plaza del bien en cuestión, en virtud de que se estaría violando el plazo mínimo locativo que es de orden público (conf. esta Sala "Díaz Suárez, Pilar c. Daneri, Hugo D. y otros" del 10/09/1996 publicado en LA LEY 1997-C , 58; DJ 1997-1 , 862 cita online: AR/JUR/3544/1996). Y en el caso, como se vio, por hipótesis, los aumentos que surgirían de la cláusula cuestionada, llevarían, precisamente, a establecer el valor de plaza los locales alquilados. Tampoco se violaría el plazo mínimo locativo, puesto que la locadora esgrime la aplicación de la cláusula recién al cuarto año de vigencia del contrato. Por último la circunstancia de que D. no obtuvo el certificado de uso conforme de las instalaciones a los fines que aquí se controvierten carece de incidencia, a poco que se repare que ello no causó un perjuicio concreto a la locadora, quien solamente alegó el incumplimiento de tal compromiso, aunque nada dijo acerca de que ello le hubiera causado algún daño. De todos modos, a esta altura de los acontecimientos, en que los locales fueron restituidos -aunque con reservas- e incluso algunos de ellos o todos vueltos a alquilar, sólo quedaría subsistente el eventual pago de deudas derivadas, en el caso del local ..., del pago del preaviso y de la multa prevista en el art. 8º de la ley 23.091. Y como D., según refiere en su demanda y no se controvierte, abonó los alquileres hasta el mes de junio, quedaría subsistente en su caso, el pago de un mes de preaviso -computando que la comunicación tuvo lugar a fines de mayo de 2009- y otro de multa, prevista en el art. 8º de la ley 23091. Y en lo que hace a los locales ..., ... y ..., corresponderá el pago de

la diferencia de alquileres -de haberlos- hasta la restitución del local. Como las partes fijaron un procedimiento que no se llegó a concluir atento a la discrepancia habida entre ellas, y dado que la locadora notificó a su contraparte de la estimación efectuada por la inmobiliaria L.J.Ramos, elegida por ambas, y la por ella seleccionada (Toribio Achával), creo pertinente, a los fines de respetar lo pactado y mantener el razonable equilibrio acordado, conceder a la locataria un plazo de diez días, a fin de que presente una valuación dentro de las opciones previstas en el contrato, para que, promediada con las anteriores, se establezca el precio de la locación por el lapso pendiente y conforme valores de esa época. Ello, bajo apercibimiento que en caso de silencio de ?D. S.A.?, de admitirse el promedio entre la inmobiliaria ?L.J.Ramos?, mencionada en el contrato y la que eligió ?V.S.A.?.

IV. Las partidas de ABL impagas, notificadas mediante una nota de débito n°... del 3.06.2010, de fs.489 por la que se reclaman \$93.026,99 parece claro que se corresponden con Plan de Facilidades solicitado por V. SA. al Gobierno de la Ciudad, que se fue abonando en cuotas. El concepto es por diferencia de Contribución Territorial y de ABL. El perito contador dijo que la deuda era anterior a 2009 y que refleja capital, honorarios y gastos de las deudas reclamadas por el GCBA al titular de dominio. No surge con claridad las razones por las que no se incluyeron en la liquidación de expensas al tiempo en que se devengó la deuda. Tampoco el oportuno reclamo que debió efectuar ?V. SA? a ?D. S.A.?. Empero, como la deuda original debió ser abonada por esta última, puesto que tal obligación se encontraba incluida en el contrato, corresponderá hacer lugar a su restitución desde que la primera hizo un reclamo fehaciente. En suma, si mi criterio fuera compartido, deberá confirmarse la sentencia apelada en cuanto declara la nulidad de la cláusula decimotercera de los contratos de locación y revocarla en cuanto a la validez de la cláusula décimo séptima, con el alcance expuesto en los considerandos. En consecuencia, se confirmará la sentencia en cuanto hace lugar a la restitución anticipada mediante consignación de llaves entablada por ?D. S.A.? contra V.? y se dispondrá que en la etapa de ejecución de sentencia, mediante proceso incidental, se establezca el valor locativo de ambos locales, conforme a las pautas establecidas en los considerandos y se cuantifique, en su caso, el monto adeudado por D. S.A. en los autos ?V. S.A. c/ D. y otro?, que deberá abonarse dentro de los diez días de aprobada la liquidación, con más sus intereses liquidados a la tasa del 4% anual desde que se devengó cada período. Las costas en ambos juicios se impondrán por su orden, en mérito a que existen cuestiones dudosas, sobre las que no existe criterio jurisprudencial uniforme. Las de Alzada correrán la misma suerte (art. 68 del Código Procesal). Los Sres. Jueces de Cámara, Dres. Racimo y Calatayud, por análogas razones a las expuestas por el Dr.Dupuis, votaron en el mismo sentido. Con lo que terminó el acto.

F.M.RACIMO M.CALATAYUD J.C.DUPUIS. Buenos Aires, junio 1 de 2017.- Y VISTOS:

Atento a lo que resulta de la votación de que da cuenta el acuerdo que antecede, se confirma la sentencia apelada en cuanto declara la nulidad de la cláusula decimotercera de los contratos de locación y se la revoca en cuanto a la validez de la cláusula décimo séptima, con el alcance expuesto en los considerandos. En consecuencia, se confirma la sentencia en cuanto hace lugar a la restitución anticipada mediante consignación de llaves entablada por ?D. S.A.? contra ?V. S.A.? y se dispone que en la etapa de ejecución de sentencia, mediante proceso incidental, se establezca el valor locativo de ambos locales, conforme a las pautas aquí establecidas en los considerandos y se cuantifique, en su caso, el monto adeudado por D. S.A. en los autos ?V. S.A. c/ D. y otro?, que deberá abonarse dentro de los diez días de aprobada la liquidación, con más sus intereses liquidados a la tasa del 4% anual desde que se devengó cada período. Las costas en ambos juicios se imponen por su orden, en mérito a que existen cuestiones dudosas, sobre las que no existe criterio jurisprudencial uniforme. Las de Alzada correrán la misma suerte. Los honorarios se regularán una vez que se fijen los de la anterior instancia. Notifíquese y devuélvase. Fecha de firma: 01/06/2017 Firmado por: MARIO PEDRO CALATAYUD, JUEZ DE CAMARA Firmado por: JUAN CARLOS GUILLERMO DUPUIS, JUEZ DE CAMARA Firmado por: FERNANDO MARTIN RACIMO, JUEZ DE CAMARA 018897E