

## Demanda De Repeticion Contrato De Locacion Ejecucion De Alquileres Habilitacion De Local Fiador Rescicion Unilateral

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

### JURISPRUDENCIA

Demanda de repetición. Contrato de locación. Ejecución de alquileres. Habilitación de local. Fiador.

Rescisión unilateral En el marco de un juicio de repetición, se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda por las sumas reclamadas en concepto de alquileres. En la Ciudad de Buenos Aires, a los 3 días del mes de abril de 2017, hallándose reunidos los Señores Vocales de la Sala K de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, a fin de dictar sentencia en los autos ?Villarroel, Oscar c/ Avalos, Roberto s/ repetición? y habiendo acordado seguir en la deliberación y el orden de sorteo de estudio el Dr. Ameal dijo: I.- Vienen estos autos a este Tribunal con motivo del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de Primera Instancia dictada a fs. 140/43, expresando agravios la demandada en la memoria de fs. 159/63, cuyo traslado fuera contestado a fs.166/67. II.- Antecedentes. Oscar Villarroel promovió la presente demanda de repetición contra Roberto Avalos, alegando haber afianzado las obligaciones que éste último contrajo como locatario frente a la locadora Al SUR S.A. respecto del inmueble sito en la calle Donato Álvarez N° ... esquina Bacacay N° ... UF ... de esta ciudad, objeto del contrato de locación celebrado con fecha 10 de febrero del año 2010. Adujo que el demandado no abonó los alquileres, por lo que la locadora Al SUR S.A. inició el correspondiente juicio de desalojo por falta de pago (Expte. N° 44.379/2011) contra el locatario y contra su parte en carácter de fiador; promoviendo, asimismo, la ejecución de alquileres (Expte. N° 42.217/2011), ambas causas en trámite ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 1, Secretaría Única. Señaló que a fin de satisfacer el reclamo de Al SUR S.A., arribó con ésta última a un acuerdo en sede judicial con fecha 22/4/13, cuya copia se acompaña, acordándose el monto de la deuda derivada de ambos juicios en la suma de \$72.000 (\$60.800 por liquidación adeudada, \$11.000 por honorarios Dra. Iantorno y \$200 por honorarios de la mediadora, Dra. Mazzitelli), dando por concluidos los dos procesos. Solicitó el reintegro de dichas sumas, más la cantidad de \$700 por gastos realizados para obtener el levantamiento del embargo trabado sobre su propiedad con motivo del reclamo de Al SUR S.A. contra Avalos. El demandado negó los hechos esgrimidos y solicitó el rechazo de la acción, con costas. Señaló que con fecha 10 de febrero del año 2010 se celebró un contrato de alquiler respecto del bien sito en la Av. Donato Álvarez N° ... con el objeto de establecer una cafetería restaurant, siendo los Sres. Villarroel y Avalos socios de hecho en dicho emprendimiento, asumiendo el aquí actor el carácter de fiador y Avalos de locatario. Manifestó que no fue posible habilitar dicho local por lo que resolvieron rescindir el contrato unilateralmente remitiendo carta documento con fecha 31 de agosto de 2010. Destacó que todos los gastos emergentes de la locación e instalación del comercio debían ser soportados en partes iguales, por lo que no puede el Sr. Villarroel eximirse en forma absoluta de cualquier deuda que pudiese haber existido con motivo de aquel emprendimiento. Agregó que el acuerdo alcanzado por Al SUR S.A. y Oscar Villarroel no le es oponible ya que no ha sido parte del mismo y fue celebrado en el marco de un proceso (?Villarroel Oscar c/ Al Sur SA s/ Daños y perjuicios? N° 82.429/2012), en el que no fue parte y en una audiencia a la que no se lo convocó, siendo que ninguna deuda había sido reconocida por el Sr. Avalos ni estaba trabada la litis en el juicio por ejecución de alquileres. Señaló que la suma de \$60.800 aquí reclamada supera el monto pretendido por AL SUR S.A. e incluso los intereses y honorarios previstos provisoriamente, lo que hace sospechar la existencia de una connivencia entre los firmantes del acuerdo, endilgándole a su parte una deuda exorbitante e injustificada. Destacó que el monto pactado jamás ingresó a la cuenta de la firma mencionada, como asimismo, que tampoco resulta legalmente admisible el pago de las cuotas convenidas en dinero en efectivo, en tanto debieron ser hechas con intervención bancaria. III.- La sentencia. El Sr. juez de grado hizo lugar a la demanda, condenando al accionado a pagar al actor las sumas que le eran también a él reclamadas en el juicio por cobro de alquileres y las costas de ese proceso y del iniciado por desalojo, hasta la concurrencia de las sumas que surjan de la liquidación que deberá practicarse oportunamente y hasta el tope determinado por el monto efectivamente abonado por el actor en su carácter de fiador del contrato de locación suscripto por el demandado con la firma Al SUR S.A. Fijó intereses a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina desde que cada pago fue hecho por el actor en este proceso y hasta el efectivo pago por el deudor, con el límite ya indicado, determinado por lo pagado por Villarroel a Al Sur S.A. y a la abogada, Dra. Iantorno. Impuso las costas del proceso al demandado y ordenó, asimismo, librar oficio a la AFIP, a fin que, de considerarlo necesario o pertinente desde el punto de vista de los intereses fiscales, evalúe si los pagos en efectivo hechos por el actor según lo determinado por el perito contador interviniente en autos, se ajustaron a la normativa fiscal vigente, debiendo acompañarse copia de los recibos agregados por el actor y del informe pericial de fs. 108/109. IV.- Agravios. Contra dicha decisión se alza el accionado quien se agravia en relación a la valoración que efectúa el a quo de la prueba producida

en autos. Sostiene que Villarroel no era fiador sino locatario, indicando que éste último asumió como propia, en marzo de 2012, una deuda que le atribuye a su parte, pero que no fue reconocida ni establecida en proceso judicial alguno, en tanto la litis no estaba trabada y en consecuencia no correspondía llegar a un acuerdo de pago de lo adeudado. Manifiesta que el accionante pretende que se le reintegren sumas que dice haber pagado pero que no puede acreditar por ningún medio. Señala que los recibos acompañados fueron negados y a tal efecto no resulta suficiente la declaración testimonial de la Dra. Iantorno. Ello, por cuanto, la testigo solo declara que cobró los honorarios. Agrega que las sumas que el actor se obligó a pagar por deudas que atribuye al demandado, exceden los montos reclamados por la firma AL SUR S.A., y que aun en el supuesto de considerarse cierto el pago, no podría repetirlo en tanto para que cada cuota sea oponible a terceros debieron ser efectuados de manera bancarizada de lo que no hay constancia alguna. Indica que, contrariamente a lo sostenido por el a quo, de la pericial contable se desprende que no hay registro alguno de pagos a AL SUR S.A. en los términos del acuerdo homologado. En definitiva, que si ese pago se llevó a cabo, se efectuó a una persona no autorizada, quien además no entregó el dinero a AL SUR S.A. por cuanto los supuestos desembolsos no figuran registrados en la contabilidad de dicha empresa; y no reúnen por otra parte, las formalidades que requiere la AFIP. Cuestiona, asimismo, la aplicación de intereses desde que cada pago se produjo ya que nunca estuvo en mora con respecto a los pagos que dice haber realizado Villarroel. Por último, entiende que tampoco corresponde el monto reclamado como gastos honorarios del mediador, ni los que dice el actor haber abonado por el levantamiento del embargo. V.- Atento la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial (Ley 26.994 y su modificatoria Ley 27.077), de conformidad a lo previsto en su art. 7 y teniendo en cuenta la fecha de de los hechos ventilados en autos, es que resultan de aplicación al caso las normas del Código Civil de Vélez. En efecto, la norma citada, siguiendo el Código derogado, establece la aplicación inmediata de la ley a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las que se constituyeron o se extinguieron cumpliendo los requisitos de la ley anterior no son alcanzadas por este efecto inmediato. La ley aplicable, entonces, es la vigente al momento de la constitución de la relación jurídica cuyas consecuencias se encuentran agotadas. VI.- Corresponde en consecuencia el tratamiento de los agravios vertidos, pudiendo destacarse, luego de realizar un estudio acabado de todas las pruebas agregadas al expediente, analizadas y valorarlas en conjunto con el prisma de la sana crítica (art. 386 y 477 del CPCC), que los argumentos desarrollados por el recurrente en su fundamentación recursiva, no logran conmover las razones que llevaron al a quo a considerar procedente el reclamo por repetición incoado por la parte actora. Destaco en tal sentido el derecho elemental del juzgador de no seguir a las partes en todos y cada uno de las explicaciones que esgrimen en resguardo de sus pretensos derechos, limitándose a escoger entre aquellos que guardan relación directa con la litis y que revisten sustancial importancia para la justa solución del diferendo (Conf. Art. 386 del CPCCN; Fenochietto-Arazi, ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Anotado?, Astrea, Buenos Aires, 1993, T. I, p. 620; Colombo, Carlos J. y Kiper, Claudio Marcelo, ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Anotado y Comentado?, Buenos Aires, La Ley, 2006, tomo II, P. 167; Corte Sup., ED 18-780; CNac. Civ., Sala D, ED20-B-1040; Sup. Corte de Bs. As., ED 105-173; esta Sala, Expte. 114.223/98 entre muchos otros). Que corresponde asimismo apreciar y valorar las pruebas en conjunto y no aisladamente de conformidad a los principios que inspiran la sana crítica, la que sintetiza en el examen lógico de los distintos medios, la naturaleza de la causa y las máximas de experiencia ( Fenochietto-Arazi, ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Anotado?, T II, p. 356). Ello por cuanto la certeza, no se obtiene con una evaluación aislada de los distintos elementos, sino en su totalidad, de tal modo que unidas eleven al ánimo del juez la convicción de la verdad de los hechos (cfr. Falcón, Enrique, Código Procesal, T.III, p. 190; Peyrano, J. W., Chiappini, J.O. ?Apreciación conjunta de la prueba en materia civil y comercial? J.A. 1984-III-799). Desde tal óptica, debo remarcar, que la actividad desplegada por el magistrado encuentra su razón de ser en las facultades propias que le confiere el ordenamiento legal (cfr. arts. 34 y 163 del Código Procesal), razón por lo cual lo decidido no resulta objetable en tal sentido. Conforme contrato de locación agregado en fotocopia certificada a fs. 11/14, reconocido por ambas partes, el aquí actor se constituyó en fiador del Sr. Aval con relación a un contrato de locación suscripto por este último en carácter de locatario y la firma AL SUR SA. como locadora. Tal es el vínculo jurídico que unió a las partes, excediendo el marco de este proceso, la circunstancia relativa a una eventual conformación de una sociedad de hecho entre ellos. La cláusula 19 del mencionado contrato prescribe que el Sr. Villarroel se constituye como Fiador solidario, liso y llano y principal pagador, renunciando a los beneficios de división y excusión, de todos los importes que adeude la locataria; refiriéndose la obligación, tanto a los alquileres devengados como a los gastos judiciales o extrajudiciales, desperfectos, indemnizaciones, servicios, daños y perjuicios, multas, intereses, bienes faltantes, honorarios judiciales o extrajudiciales y cualquier otro que resulte de las obligaciones asumidas por la locataria. Dicha cláusula establece, asimismo, que la locadora queda facultada para iniciar acción judicial contra la locataria o la fiadora, indistintamente, según convenga a sus intereses y sin que el inicio de acción contra uno implique que se libera a los otros de sus obligaciones. Surge, además, de los expedientes agregados ad effectum videndi que AL SUR S.A. inició contra el locatario un juicio de desalojo

por falta de pago (Expte. 44379/2011) siendo citado el Sr. Villarroel en su condición de fiador; como asimismo, un juicio por ejecución de alquileres (Expte. N° 42217/11) en el se trabó embargo sobre los bienes del aquí actor. A su vez, Villarroel promovió una causa por daños y perjuicios contra AL SUR S.A. (?Villarroel c/ AL SUR SA? - Expte. N° 82429/12) como consecuencia de la falta de notificación oportuna del embargo trabado en los autos mencionados. En dicho expediente, las partes arribaron a un acuerdo con fecha 22 de abril de 2013 (fs. 59), que también involucró a las acciones de desalojo y ejecución de alquileres en trámite ante el mismo juzgado, por el que la empresa se obligó a pagar al demandante la suma de \$10.000 en concepto de daños y perjuicios requeridos en los autos ?Villarroel c/ AL SUR SA.?, con costas por su orden; y Villarroel, a abonar a la firma AL SUR S.A., la cantidad de \$60.800 en virtud del reclamo pretendido en el juicio sobre ejecución de alquileres, como las costas del desalojo, quedando también a su cargo los honorarios de la Dra. Paulina Iantorno, establecidos en la suma de \$11.000, manifestando el actor haber abonado los honorarios de la mediadora Mazzitelli, quien debería ser citada, quedando la eventual suma que pudiera corresponderle, a cargo de Villarroel. Se convino, asimismo, que los montos indicados serían abonados en cuatro cuotas, agregándose a las dos primeras las sumas correspondientes a la división en dos pagos de los honorarios de la Dra. Iantorno, las que serían abonadas los días 10 correspondientes a los meses de mayo, junio, julio y agosto del año 2013. Si bien es cierto que los recibos acompañados a la demanda que en original obran agregados al expediente sobre ejecución de alquileres, fueron negados por la aquí accionada y que el perito contador señaló en el informe agregado a fs. 108/109 que no fue posible recabar registraciones del cobro de la sumas de dinero que se dice haber abonado en cuotas; no lo es menos, que el experto refiere que personal de la firma informó que el pago se efectuó en efectivo y la Dra. Iantorno, quien actuó como abogada de la empresa AL SUR S.A. en todos los expedientes objetos del convenio, reconoció en la audiencia testimonial registrada en el video agregado en autos, haber cobrado las sumas establecidas por su labor profesional, como que el Sr. Villarroel en su carácter de fiador de la locación dio íntegro cumplimiento al acuerdo celebrado, cerrándose las respectivas causas. AL SUR S.A. no negó en momento alguno haber recibido el monto de la deuda asumida en el acuerdo, tan es así, que luego de haberse acreditado su pago en el expediente N° 42.217/11, se ordenó el levantamiento del embargo trabado sobre el inmueble de Villarroel (fs. 150 de los autos mencionados) con la conformidad del acreedor (ver fs. 138 de los autos mencionados). Por lo que mal puede sostenerse que la firma mencionada no recibió el pago acordado. Por otra parte, se fijó como lugar de cumplimiento de la obligación, el estudio de la letrada de la firma AL SUR S.A., Dra. Iantorno, quien debe entenderse autorizada a recibir los pagos en una suerte de tercero indicado. Tales recibos que fueron extendidos por la profesional mencionada exteriorizan que las sumas son percibidas para ser aplicadas al pago de las cuotas del convenio suscripto el 22 de abril de 2013 en los autos ?Villarroel, Oscar c/ AL SUR S.A. s/ daños y perjuicios?, obligación que fuera cumplida en forma y tiempo oportuno conforme términos del acuerdo homologado en sede judicial. Respecto a la bancarización de las sumas abonadas, coincido con el Sr. juez de grado, en que la cuestión relativa a si cada pago se hizo o no respetando la normativa fiscal vigente es ajena a la existencia de la obligación de la demandada. En efecto, si los requisitos esenciales del pago se cumplen, la operatoria civil no puede considerarse afectada por no haberse dado cumplimiento a las formalidades fiscales, ya que de lo contrario, la falta de eficacia del pago y su eventual repetición implicaría, sin lugar a dudas, un enriquecimiento sin causa de quien intente cobrar nuevamente el crédito cuando el dinero ya ha ingresado a su patrimonio. Evidentemente, el interés jurídico protegido por la normativa fiscal es la prevención de la evasión fiscal que nada tiene que ver con el cumplimiento del negocio sustantivo. En todo caso, el propio juez ordenó librar oficio a la AFIP, a fin que, de considerarlo necesario o pertinente desde el punto de vista de los intereses fiscales, evalúe si los pagos en efectivo hechos por el actor según lo determinado por el perito contador interviniente en autos, se ajustaron a la normativa fiscal vigente. En cuanto a que la suma reclamada y supuestamente abonada por Villarroel excede el monto reclamado en el juicio iniciado por la empresa AL SUR SA, cabe señalar que el Sr. juez de grado, precisamente, admitió la demanda por cobro de pesos hasta la concurrencia de las sumas que surjan de la liquidación que deberá practicarse y hasta el tope determinado por el monto efectivamente abonado por el actor en su carácter de fiador del contrato de locación suscripto por el demandado con la firma AL SUR S.A. Ello, al valorar el magistrado que la parte actora no practicó liquidación de las sumas que se encontraba habilitada a reclamar; y que bien puede haberse obligado más allá de lo razonable y del límite al que podría haber sido condenado el demandado, lo que no puede ser determinado sin la formulación de los cálculos adecuados. Por lo que en este aspecto no advierto agravio para la recurrente. Es así que, el Sr. Villarroel se hizo cargo en su carácter de fiador del importe asumido en el acuerdo referido, luego de haber sido demandado por el acreedor, extremo este que cabe por tener por debidamente acreditado conforme pruebas mencionadas. En la inteligencia indicada, debe destacarse que en virtud de lo dispuesto por los arts. 2029 y 2030 del CC, el fiador que paga la deuda afianzada se subroga en los derechos del acreedor, sin necesidad de cesión de crédito, pues se trata de una subrogación legal (art. 768, inc. 2° del CC), instituto que habilita al tercero que ha efectuado el pago de una deuda a subrogarse en los derechos del acreedor hasta el monto de lo pagado. Esta subrogación comprende todo lo que hubiese abonado en concepto de capital, intereses y costas con más los intereses desde el día del pago, como

a requerir indemnización de todo perjuicio que hubiese sobrevenido por motivo de la fianza. La subrogación legal se origina en la ley misma que da lugar, por su sola virtualidad a la cancelación del derecho del acreedor, al propio tiempo que desplaza el título de crédito con respecto al deudor hacia el tercero pagador (Llambías, Código Civil Anotado, T.II-A, p.686). De tal manera, es acertado el criterio del Sr. juez de grado, en cuanto sostiene que el actor estaba habilitado para ejercer la acción contra el Sr. Ávalos en la medida del reclamo surgido de los juicios concluidos por su intervención, en tanto en esa medida lo favoreció, pero no en lo que pudiera excederlo, no habiendo el demandado invocado o planteado los supuestos previstos en los arts. 2033 y 2034 del CC. ni acreditado debidamente, como se sostiene en la sentencia apelada, la existencia de perjuicio en los términos del artículo 2036 del Código Civil. Ello así, por cuanto aun cuando el convenio suscripto entre Villarroel y AL SUR S.A. resulte inoponible al demandado, por no haber sido parte del mismo (conf. 715, segundo párrafo, del Código Civil), el actor puede subrogarse, como fuera señalado, contra él en los derechos del acreedor (art. 768, inc. 2° del CC). Lo contrario, importaría un enriquecimiento sin causa a favor del deudor. Corresponde, asimismo, confirmar el cómputo de intereses desde que cada pago se hizo efectivo. Me remito en tal sentido a lo ya expresado respecto de la comprobación de la efectiva realización de las cancelaciones y sus respectivos comprobantes. Por otra parte, y como ya señalara, la subrogación comprende todo lo que hubiese pagado en concepto de capital, intereses y costas con más los intereses desde el día del pago, como a requerir indemnización de todo perjuicio que hubiese sobrevenido por motivo de la fianza. Ello, desde que en el supuesto de autos, habiendo abonado el fiador lo que debía por incumplimiento el deudor, los intereses deben correr desde el momento en que aquel efectuó el desembolso, en tanto a partir de allí se produjo en su patrimonio la indisponibilidad del capital abonado en virtud de la obligación afianzada. Respecto a los demás gastos referidos por la recurrente, derivados del incumplimiento del deudor a sus obligaciones y que dieran origen a los referidos pleitos, me remito a la decisión del a quo que supedita la pertinencia del reclamo a la realización de la liquidación pertinente.

VII.- Por las razones expuestas, propongo al acuerdo confirmar la sentencia recurrida en todo lo que decide, manda y fuera motivo de agravios. Las costas de alzada se imponen a la demandada perdidosa (art. 68 del CPCC). La Dra. Hernández por las consideraciones y razones aducidas por el Dr. Ameal, vota en igual sentido a la cuestión propuesta. Buenos Aires, ... abril de 2017. Y visto lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo transcrito precedentemente, por unanimidad de votos, el Tribunal decide: I) confirmar la sentencia recurrida en todo lo que decide, manda y fuera motivo de agravios; II) imponer las costas de alzada se imponen a la demandada perdidosa (art. 68 del CPCC) y III) diferir la regulación de honorarios de Alzada para su oportunidad. Regístrese de conformidad con lo establecido con el art. 1° de la ley 26.856, art. 1 de su Decreto Reglamentario 894/2013 y arts. 1, 2 y Anexo de la Acordada 24/13 de la CSJN. Se deja constancia que la difusión de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, segundo párrafo del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. En caso de su publicación, quien la efectúe, asumirá la responsabilidad por la difusión de su contenido. Regístrese, notifíquese por Secretaría y devuélvase. Se deja constancia que la Dra. Díaz no firma la presente por hallarse en uso de licencia. OSCAR J. AMEAL LIDIA B. HERNANDEZ JAVIER SANTAMARIA (SEC.)

019183E