

## Excepcion De Falta De Legitimacion Condominio Contrato De Locacion

### JURISPRUDENCIA

### Excepción de falta de legitimación. Condominio. Contrato de

locación En el marco de un juicio por cobro de sumas de dinero, se revoca la sentencia haciéndose lugar a la excepción de falta de legitimación opuesta por la codemandada y se la revoca en cuanto solo debe hacerse lugar al reclamo por los periodos comprendidos por la suscripción de las prórrogas del contrato, debiendo en la etapa de ejecución de sentencia determinarse la procedencia del monto de condena en la proporción que corresponda, confirmándose en todo lo demás que decide. En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 26 días del mes de octubre del año dos mil diecisiete, reunidas en acuerdo las señoras juezas de la Sala ?I? de la Cámara Civil, para conocer de los recursos interpuestos en los autos: ?Palermo, Giselle Magalí c/ Vicente, Noemí Elsa y otro s/ cobro de sumas de dinero? respecto de la sentencia corriente a fs. 174/181 de estos autos, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía hacerse en el orden siguiente: Dras. GUIADO y CASTRO. Sobre la cuestión propuesta la Dra. GUIADO dijo: I. La sentencia dictada a fs. 174/81 admitió la demanda entablada por Giselle Magali Palermo y condenó a Noemí Elsa Vicente a abonar la suma de \$ 95.260 con más sus intereses y costas del proceso. En cambio rechazó la excepción de falta de legitimación opuesta por la codemandada Solange Abigail Palermo con costas y desestimó la demanda también deducida contra la misma con costas a la actora. Contra la misma se alzan las partes quienes expresaron agravios a fs. 197/204 y fs. 206/7 habiendo sido contestados a fs. 212/13 y fs. 215/17 los respectivos traslados conferidos. Según surge del relato de la demanda, la actora junto a las codemandadas (madre y hermana) resultan ser condóminas del inmueble ubicado en la Av. Coronel Díaz ? unidad funcional ? de esta Ciudad, como consecuencia del fallecimiento de su padre ocurrido el 10 de junio de 2009. Refiere que participa en un 25% dado el carácter ganancial del mismo. Continúa relatando que las demandadas alquilan el inmueble desde agosto de 2011 desconociendo quién firmó el contrato de locación por la locataria. Asegura que por los dichos de su madre viene percibiendo desde entonces y hasta la promoción de la demanda (noviembre de 2014) la suma de Pesos Doce Mil Quinientos (\$ 12.500) en forma mensual en concepto de valor locativo sin que se le hubiera entregada la porción que le corresponde. Que a fin de solucionar la omisión de incluirla como locadora y abonarle los importes adeudados, las citó a mediación con resultado negativo. El Sr. magistrado luego de encuadrar jurídicamente la cuestión y analizar las constancias de autos, desestimó la excepción de falta de legitimación opuesta por la codemandada Solange Abigail y la demanda entablada en su contra por considerar que se había acreditado que no percibió suma alguna por el alquiler del local; en cambio respecto de la codemandada Vicente tuvo en cuenta para admitir el reclamo que ésta reconoció haber percibido para su propio consumo el total de los alquileres del local ubicado en el inmueble en cuestión. Mientras la actora se queja del rechazo de la demanda contra su hermana, por considerar que no se ha acreditado que no percibiera canon alguno, las codemandadas. Vicente se agravia por la admisión del reclamo por cuanto entiende que el uso fue pacífico y que no hubo intimación previa a la demanda, como así también del punto de partida del reclamo por haber sido la ésta admitida por un mes más al que correspondía. Por lo demás la restante demandada lo hace por el rechazo de la excepción. Sentada la cuestión desde ya puedo adelantar mi opinión en el sentido que las quejas serán parcialmente admitidas. Previo a dar tratamiento a las mismas entiendo conveniente tener en cuenta que según surge de los autos sucesorios, el padre de la reclamante falleció en junio de 2009, que en septiembre de 2010 se dictó declaratoria de herederos a su favor (ver fs. 60) y que en marzo de 2011 la actora también denunció los datos de la escribana que intervendría en el tracto abreviado por haberse prometido una venta, cuyo boleto de compraventa de fecha noviembre de 2009 también fuera suscripto por aquella. Es necesario también tener en cuenta que en octubre de 2009 fue firmado un contrato de locación del referido inmueble por las codemandadas y por la propia actora, con validez temporal hasta septiembre de 2012. Luego una vez hasta septiembre de 2013 y otra hasta septiembre de 2014, tal contrato fue prorrogado por la codemandada Vicente en su condición de administradora del sucesorio. De allí que entonces no puede avalarse la postura que le propia actora asumió al entablar la demanda alegando que fue omitida del contrato de locación. Ello no fue así, en el primer contrato fue parte junto a las restantes codemandadas lo que me lleva entonces a concluir que no puede hablarse de un uso exclusivo del bien por parte de una de las codemandadas, ya que no solo firmó el contrato de locación sino también el boleto de compraventa y las peticiones formuladas en los autos sucesorios que son demostrativos de la participación que la actora tenía respecto del inmueble. Así las cosas si suscribió el mentado contrato y no reclamó - como señala - o en su caso no percibió los alquileres por haberlo hecho en su totalidad su madre -como reconoció-, no puede ahora sostener que fue omitida o que no se le rindieran cuentas dado que en tal acto actuó voluntaria y personalmente, no habiendo delegado en persona alguna su representación. De allí que solo a ella le correspondía arbitrar los medios para la obtención de lo acordado. Distinta es la situación

respecto de las prórrogas suscriptas por la codemandada Vicente, la primera hasta septiembre de 2013 y la segunda hasta septiembre de 2014, en su condición de administradora de la sucesión. Es diferente la apreciación sobre ello dado que no se advierte que mencionada haya sido designada administradora en dicho proceso. Por lo demás aquellas prórrogas fueron llevadas a cabo sin la participación de la actora y la de su hermana. Así las cosas entiendo que solo respecto de éstas cabe admitir el reclamo de que se trata y en la proporción que le corresponde a la reclamante, pues como bien lo he dicho no puede considerarse que durante la vigencia del contrato inicial la actora no haya tenido potestad alguna para cobrar los canones locativos. Y aún cuando su madre los haya percibido en su totalidad, no puede considerarse que lo haya sido con desconocimiento de la accionante. En razón de ello es que se admitirán las quejas vertidas por la demandada pues si bien esta al expresar agravios centra su queja en la falta de uso del ?ius prohibendi? no puede desconocerse que ello conlleva necesariamente a considerar como hecho objetivo que la actora no solo suscribió el contrato sino que además no cuestionó que ello hubiera acontecido, por lo que mal podría haber hecho uso de tal prohibición. Así las cosas solo procede el reclamo en la proporción aludida respecto de los canones percibidos por el Sra. Vicente durante las dos prórrogas suscritas en su invocada condición de administradora del sucesorio, de lo que no surge ninguna constancia.

Lo expuesto sella la suerte de la queja vertida por la actora con relación al rechazo de la demanda respecto de Solange Abigail pues por idénticos motivos durante la vigencia del contrato inicial la quejosa no se vio impedida de reclamar el cobro del canon locativo que ella misma había suscripto y durante las prórrogas no fue su hermana parte de las mismas. Como corolario de ello la excepción de falta de legitimación deber ser admitida en tanto se trata de una defensa de fondo que se confunde con la cuestión debatida en autos, de allí que ambas cuestiones reconocen idénticos fundamentos. Por lo expuesto si mi criterio es compartido voto porque se 1) se revoque la sentencia haciéndose lugar a la excepción de falta de legitimación opuesta por la codemandada Solange Abigail Palermo, con costas de ambas instancias a la excepcionada (art. 68 del ritual) en su calidad de vencida; 2) se la revoque en cuanto sólo debe hacerse lugar al reclamo por los periodos comprendidos por la suscripción de las prórrogas del contrato (la primera hasta septiembre de 2013 y la segunda hasta septiembre de 2014), debiendo en la etapa de ejecución de sentencia determinarse la procedencia del monto de condena en la proporción que corresponda; 3) se la confirme en todo lo demás que decide, manda y fuera materia de agravios y 4) se impongan las costas de Alzada en el orden del 50% a cargo de la actora y el restante 50% a cargo de la codemandada Vicente (conf. art. 71 del ritual), toda vez que las relativas a la excepción ya fue dispuesta en ambas instancias en el punto pertinente. Por razones análogas, la DRA. CASTRO adhiere al voto que antecede. La Dra. UBIEDO no suscribe la presente por hallarse en uso de licencia (Art. 14 RL)- Con lo que terminó el acto. Se deja constancia de que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164 2º párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Informática Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la C.S.J.N.- MARIA LAURA RAGONI Secretaria Buenos Aires, 26 de octubre de 2017. Por lo que resulta de la votación sobre la que instruye el Acuerdo que antecede, se resuelve: 1) Revocar la sentencia haciéndose lugar a la excepción de falta de legitimación opuesta por la codemandada Solange Abigail Palermo, con costas de ambas instancias a la excepcionada (art. 68 del ritual) en su calidad de vencida; 2) Revocarla en cuanto sólo debe hacerse lugar al reclamo por los periodos comprendidos por la suscripción de las prórrogas del contrato (la primera hasta septiembre de 2013 y la segunda hasta septiembre de 2014), debiendo en la etapa de ejecución de sentencia determinarse la procedencia del monto de condena en la proporción que corresponda; 3) Confirmarla en todo lo demás que decide, manda y fuera materia de agravios y 4) Imponer las costas de Alzada en el orden del 50% a cargo de la actora y el restante 50% a cargo de la codemandada Vicente (conf. art. 71 del ritual), toda vez que las relativas a la excepción ya fue dispuesta en ambas instancias en el punto pertinente. Regístrese, notifíquese y devuélvase. PAOLA M. GUISTARDI PATRICIA E. CASTRO 022952E