

Cobro De Pesos Consignacion De Alquileres Entrega De Las Llaves En El Juicio De Desalojo Efectos

JURISPRUDENCIA

Cobro de pesos. Consignación de alquileres. Entrega de las llaves en el juicio de desalojo. Efectos

Se confirma el rechazo de la demanda de consignación, pues de la prueba obrante en ambos procesos no resulta acreditado que la locataria haya intentado abonar el alquiler en tiempo oportuno, ya que el pago vencía el día 5 de cada mes; tampoco, que el pago que pretende hacer valer por vía de consignación sea íntegro, pues debió consignar el importe del alquiler y adicionarle los intereses estipulados en la cláusula cuarta del contrato de locación desde el vencimiento de cada obligación y hasta la oportunidad de efectuar la consignación.

ACUERDO. En Buenos Aires, a los 13 días del mes de abril del año dos mil dieciocho, hallándose reunidas las señoras jueces de la Sala ?M? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Dras. Elisa M. Diaz de Vivar, Mabel De los Santos y María Isabel Benavente, a fin de pronunciarse en los autos acumulados caratulados ?Ouro, Lydia c/González, Claudia Mariel y otro s/cobro de sumas de dinero?, expediente n° 32.513/2015 y ?González, Claudia Mariel c/Ouro, Lydia s/consignación de alquileres?, expediente n°30.286/2016, la Dra. Diaz de Vivar dijo:

I.- La Dra Paula Castro rechazó la demanda de consignación incoada por Claudia Mariel González contra Lydia Ouro, con costas a la vencida. En cambio, hizo lugar a la demanda promovida por Lydia, Febe y Matilde Ouro contra Claudia Mariel González, a quien condenó a hacerle integro pago a las actoras, en concepto de alquileres, obligaciones contractuales y cláusula penal, de la suma que se calculará en la etapa de ejecución de sentencia.

1.- En el expediente n° 32.513/2015, ?Ouro, Lydia c/ González, Claudia Mariel y otro s/cobro de sumas de dinero?.

a) La expresión de agravios de Lydia Ouro por sí y sus hermanas está agregada a fs. 294. La demandada Claudia González contestó el traslado a fs. 311y sgtes.

Se quejaron 1) porque el fallo consideró que a partir del 1° de junio de 2015, cesó la obligación de la locataria de abonar los alquileres, al haber quedado el inmueble a disposición de ellas. Entienden que el respectivo mandamiento de recupero fue ordenado el 8 de julio de 2015 y por ello, deben abonarse los arriendos hasta agosto de ese año. 2) En cuanto a la cláusula penal se ordenó el pago hasta el 31 de mayo de 2015, fecha de iniciación de la demanda de cobro de pesos. Al respecto consideran que debe ser hasta el recupero de la vivienda es decir según la sentencia hasta junio y según su pretensión hasta agosto como señaló.3) Los intereses fueron fijados al vencimiento de cada obligación salvo respecto de la cláusula penal. Las agraviadas entienden que debe ser desde la intimación al desalojo de fecha 8 de agosto de 2014, hasta la efectiva recuperación de la tenencia. 4) en cuanto a los servicios piden que sean desde el mes de julio de 2014 también hasta esta misma fecha.

b) La aludida González expresó agravios a partir de fs. 297, los que están referidos al cobro de alquileres, obligaciones contractuales expensas, AySA, Telefónica, etc.; a la cláusula penal, tasa de interés y las costas. Refirió que estando en tratativas para renovar el contrato por el período 1 de julio de 2014 a julio de 2016, intempestivamente la locadora rompió las negociaciones el día anterior. Teniendo ella a su cargo a sus dos padres mayores, solicitó un plazo de 90 días para llevarlo a cabo. Al desocupar el inmueble la actora se negó a recibir las llaves y también a recibir los alquileres. Dijo que ella al iniciarse la demanda se allanó y consignó las llaves el 16 de septiembre de 2014.

Adviértase que a partir de ?IV.1.Primer agravio...?, de fs. 301 y sgtes. se repiten en términos semejantes lo que se expresó a partir de ?II. 1.- Primer agravio...?, de fs. 297 vta. y sgtes., sólo que se traspasó, amplió y modificó el orden del contenido y la numeración de los párrafos, pero en definitiva son argumentos reiterativos de la inquilina.

No obstante lo señalado, en esencia los agravios consistieron respecto del cobro de alquileres en que se parte de que no entregó la cosa locada en el plazo que correspondía. Sostuvo que al iniciar las locadoras la acción de desalojo por vencimiento del contrato, en la fecha indicada consignó las llaves, las que recién fueron retiradas en agosto de 2016. Consideró que los alquileres y demás obligaciones a su cargo debían ser abonados hasta su allanamiento, el 16 de septiembre de 2014, de ahí que establecer que quedó recién desobligada desde el 1° de junio de 2015 es una arbitrariedad.

El segundo agravio versó sobre las obligaciones contractuales, expensas, tasas impuestos que se establecieron a su cargo desde julio de 2014 a mayo de 2015, cuando deben serle reclamadas también sólo hasta septiembre de 2014, ya que fueron pagadas estrictamente conforme los informes de las empresas y entidades acreedoras. Finalmente hubo queja por los intereses y las costas que le fueron impuestas.

Lydia Ouro contestó los agravios a fs. 308/9.

2.- En el expediente n° 30.286 /16,?González, Claudia Mariel c/ Ouro, Lydia s/ consignación de alquileres, la actora expresó agravios a partir de fs. 73.

Se quejó de la afirmación de que el acreedor no está obligado a recibir un pago distinto a lo debido. Por CD del 5 de mayo de 2014 puso a disposición los alquileres y que a julio de 2017, aún la locadora mantenía dos meses de alquiler que se abonaron a la firma del contrato, por lo cual consideró abonados los meses de julio y agosto de 2014. Se agravió de que se considerara que debía abonar los intereses, cuando retuvo esos dos meses de alquiler y los 25 días de septiembre quedó integrado en la primera consignación.

Al contestar Ouro sostuvo que debía declararse la deserción del recurso.

Además, subsidiariamente agregó que el pago de \$8.000 era insuficiente ya que el alquiler era de \$3.200 y junto con septiembre debía abonar \$9.600. En cuanto a la retención de dos meses al inicio del contrato es de práctica para pagar comisión y el depósito en garantía que no puede ser imputado a alquileres conforme la cláusula 9º del contrato.

II.- Desalojo. Considero que el punto de partida de la resolución del conflicto existente entre las partes, debe enfocarse desde el expediente de desalojo que tengo a la vista y que, fue promovido por las locadoras el 8 de agosto de 2014. La demanda fue contestada por González, quien se allanó y entregó las llaves al Juzgado, el 15 de septiembre de 2014. Esta fecha es tomada por ella como decisiva para su desvinculación de las obligaciones contractuales asumidas. Lo cual no es así.

Veamos el tema. Ante la inadvertencia del Juzgado de que a fs. 18/19 estaban agregadas las cédulas de notificación, lo que demoró el despacho, el 2 de octubre siguiente Claudia González acompañó la copia de la cédula de notificación que le fuera entregada y solicitó que a la brevedad se dictara sentencia.

Exactamente un mes después (15 de octubre de 2014) obtuvo que se le diera por contestada la demanda y el 21 que se declarara la cuestión de puro derecho (fs. 56).

Lydia Ouro el 14 de noviembre de 2014, pidió el libramiento de un mandamiento de entrega de la tenencia y constatación (fs.58). Luego de la sentencia Claudia González tuvo que presentarse urgiendo la entrega de llaves y tenencia a la actora, a lo que se proveyó que se hiciera saber a la contraria (fs. 73 y fs.74). Recuerdo que el respectivo mandamiento, debe ser solicitado en tiempo razonable para no hacer más gravosa la situación del deudor. Pues bien recién el 15 de abril de 2015 Ouro reiteró el pedido de mandamiento y luego de diversos trámites -el mandamiento que presentara para confronte fue observado en dos oportunidades-, quedó firmado el 28 de agosto de ese año (ver fs. 83 vta y 84). A fs. 86 vta., el Oficial de Justicia informó que ante la incomparecencia de la parte actora, devolvía el mandamiento. Fue recién en junio de 2016 Ouro que reiteró el pedido de mandamiento y a fs. 106 fue ordenado el 30 de junio de 2016, firmado el 12 de julio siguiente y practicada la diligencia el 10 de agosto de 2016 (fs. 110).

El fallo consideró que a partir del 1º de junio de 2015 había cesado la obligación de la locataria de abonar los alquileres, al haber quedado el inmueble a disposición de ellas. La cédula ordenada para subinquilinos y ocupantes, fue notificada el 26 de mayo de 2015 y el encargado manifestó que los destinatarios "no vive más allí?", con lo cual quedó patentizado el estado de desocupación (fs.79).

De ahí que la fecha establecida en el fallo, es la que corresponde tener en cuenta, ya que la demora posterior en lograr la tenencia del bien es solo imputable a las locadoras, no correspondiendo hacer lugar al pedido de que deban abonarse los alquileres hasta agosto de ese año. Si se analizan los actos procesales que se llevaron a cabo con posterioridad al depósito de las llaves, se concluye que no se esgrimió ningún fundamento serio para resistir la entrega. No se cuestionó que la propiedad estuviera desocupada como así tampoco su estado de conservación. De modo que nada impedía recuperar el inmueble y continuar con los aspectos conflictivos a discutir (por ejemplo, reclamar la deuda impaga por expediente por separado). A ese sólo efecto podía haber solicitado resolución judicial, pues no existía impedimento para pedir el libramiento de mandamiento en forma inmediata.

Esta actitud revela una dilación innecesaria en recuperar la tenencia, que no puede ser cargada en la cuenta de la demandada (conf. CNC esta Sala, expte. n°18.222/11 y n°71965/10).

Lo anterior también da respuesta al agravio de González, en cuanto pretende que los alquileres y demás obligaciones a su cargo corresponden ser pagados hasta el 16 de septiembre de 2014, fecha en que se allanó al desalojo y entregó las llaves al Juzgado y en igual sentido, respecto de las obligaciones contractuales, expensas, tasas e impuestos.

En efecto, reitero que no es exacto -como porfiadamente insiste González- que el depósito de las llaves en el expediente de desalojo, constituya un elemento suficiente para considerar que la mora en la restitución de la cosa cesó en forma automática en esa fecha, porque aunque el inmueble hubiera estado desocupado, era preciso no sólo que el locador tomara conocimiento del depósito, sino que también debía solicitar el respectivo mandamiento en un tiempo razonable a fin de recuperar la disponibilidad de la cosa. Insistentemente ella deriva que no debe las obligaciones contractuales asumidas por contrato, a partir de la mitad de septiembre de 2014 cuando entregó las llaves en depósito (fs. 304 vta).

III.- 1) En cuanto al otro juicio de consignación, la sentenciante rechazó la demanda intentada por la inquilina en mayo de 2016 y señaló, que de conformidad con lo dispuesto por el art. 758 del Código Civil, la consignación no tendrá fuerza de pago, sino concurriendo en cuanto a las personas, objeto, modo y tiempo, todos los requisitos sin los cuales el pago no puede ser válido. No concurriendo estos requisitos, el acreedor no está obligado a recibir el pago.

Indicó que no había controversia respecto de que, al término del plazo contractual, el inmueble no fue entregado y la tenencia como he señalado, corresponde tenerla por recuperada en la fecha que se indicó. Por ello, se deben alquileres hasta el mes de mayo de 2015. La oportunidad en que se tiene por restituido el inmueble es un aspecto inescindible de la consignación de alquileres, a partir de allí la falta de adición de intereses estipulados impiden tener a por válida a la consignación. Aparte de las expensas, se debía servicios e impuestos pactados en el contrato.

Se dijo en el fallo, que de las constancias del expediente sobre cobro de sumas de dinero resultó acreditado que la locataria González ofreció el pago por carta documento el pago del mes de julio, pero fue recién el 14 de noviembre de 2014 -esto es más de cinco meses después del vencimiento de la obligación- que formalizó la consignación judicial de la suma de \$8.000 correspondiente a los meses adeudados de julio, agosto y parte de septiembre de 2014 al considerar que ante la entrega de las llaves nada nada más debía (el monto de los alquileres era de \$3.200 y el

expediente en que caducó la instancia). Luego la consignación fue reeditada por González el 13 de mayo de 2016, es decir con posterioridad al inicio del juicio de cobro de sumas de dinero, el 29 de mayo de 2015, por las locadoras Ouro. Y agregó la señora Juez: se ha dicho en este orden de ideas que ?el telegrama despachado por el locatario intimando al locador a percibir el canon correspondiente a los meses adeudados, no revela más que su predisposición para el pago, pero no constituye el ofrecimiento real ajustado a todas las condiciones sustanciales pactadas para el cumplimiento de la obligación que autorice a deducir que medió una negativa injustificada del acreedor, y menos, es prueba suficiente por sí de que hubiere existido un intento previo frustrado por la renuncia del último?. González, debió consignar el importe de los alquileres adicionándole los intereses estipulados en la cláusula cuarta del contrato de locación desde el vencimiento de cada obligación y hasta la oportunidad de efectuar la consignación.

En suma, de la prueba obrante en ambos procesos no resulta acreditado que la locataria haya intentado abonar el alquiler en tiempo oportuno, pues el pago vencía el día cinco de cada mes. Tampoco que el pago que pretende hacer valer por vía de consignación sea íntegro, pues debió consignar el importe del alquiler adicionándole los intereses estipulados en la cláusula cuarta del contrato de locación desde el vencimiento de cada obligación y hasta la oportunidad de efectuar la consignación. Finalmente, señalo en este sentido que la pretensión de que se aplique a la deuda la suma dejada en depósito de garantía, no era procedente porque expresamente se había pactado que la locataria no podía imputarla a alquileres (cláusula 19° del contrato de locación agregado). 2) En el expediente de cobro de sumas de dinero con la finalidad de obtener el pago de los alquileres, servicios, impuestos y multas adeudados por la locataria, la sentencia estipuló que el monto de la condena se fijará en la etapa de ejecución de acuerdo con las pautas que estableció, con más sus intereses liquidados desde el vencimiento de cada período de la obligación. La cláusula penal debía calcularse desde el 1° de junio de 2015 hasta el efectivo pago. Al respecto, Ouro sostuvo nuevamente que se había ordenado el pago hasta el 31 de mayo de 2015 cuando debía serlo hasta el recupero de la vivienda, que en su pretensión debía llevarse hasta el mes de agosto. Se ha visto que esto no tiene andamio y además, la sentencia determinó que no era exorbitante y correspondía calcularla por el período comprendido entre el 8 de agosto de 2014 al 31 de mayo de 2015 todo lo cual comparto (fs. 64 del expediente de consignación fs.284 del cobro de sumas de dinero). Dicho lo anterior y a mayor abundamiento, la lectura de los agravios vertidos a partir de fs. 73, no reúnen los requisitos técnicos necesarios para constituir una expresión de agravios fundada y precisa. El fallo ha sido sostenido legal y doctrinariamente en forma muy meticulosa. Lo resuelto, no se ha rebatido en las quejas con fundamentos consistentes, más bien se formulan interrogantes y desacuerdos (?me sigo preguntando con la CD...?, ?no considero que deba abonar intereses ... hubiera correspondido que el a quo hubiera meritado los hechos y las pruebas aplicando el principio de la sana crítica...? , etc.). Me remito a lo expuesto a fs. 298 vta ?II. 4.- Tasa de interés del expediente sobre cobro de sumas de dinero...?. De la lectura de sus seis párrafos no es posible determinar cuál es el agravio del punto I por aplicar la ley vigente. Tampoco el punto II referido a que corresponde la tasa pactada en el contrato, ni el siguiente en cuanto a que debe calcularse desde el vencimiento de cada obligación, no habiéndosele dedicado al tema de intereses, explicación posterior alguna en las fojas subsiguientes. IV.- En definitiva, propiciaré la confirmatoria del fallo en todo lo que decide. En cuanto a las costas que fueron impuestas en ambos procesos a la locataria Claudia Mariel González (demandada en el cobro de sumas y actora en la consignación judicial), por no existir razones para apartarse del principio general de la derrota (art. 68, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación). Adviértase que ya en el juicio por desalojo con los mismos argumentos, González pidió la eximición de las costas en virtud del allanamiento y entregas de las llaves, pedido que no fue receptado por la entonces señora Juez Dra. Gabriela Iturbide. Si respecto de la fecha de entrega de la tenencia hubo una condena en costas que no fue apelada, no existe un nuevo argumento que permita acceder a que se la exima de las costas cuando resulta perdedora en la consignación y en el cobro de las sumas adeudadas (art. 68 del Cód. Procesal) Por estas consideraciones y disposiciones legales citadas propongo al Acuerdo la confirmatoria de la sentencia de grado en todas sus partes, con costas en esta instancia a cargo de Claudia M. González al no encontrar mérito para apartarme del criterio objetivo de la derrota. Las Dras. Mabel De los Santos y María Isabel Benavente adhieren por análogas consideraciones al voto precedente. Con lo que terminó el acto, firmando las señoras jueces por ante mí que doy fe. Fdo: Elisa M. Diaz de Vivar, Mabel De los Santos, María Isabel Benavente. Ante mí, María Laura Viani (Secretaria). Lo transcripto es copia fiel de su original que obra en el libro de la Sala. Conste. MARIA LAURA VIANI Buenos Aires, 13 de abril de 2018. Y Visto: Lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedente, el Tribunal Resuelve: confirmar la sentencia de grado en todas sus partes, con costas de Alzada a cargo de Claudia M. González (art. 68 del Cód. Procesal). Regístrese, notifíquese y devuélvase. ELISA M. DIAZ de VIVAR MABEL DE LOS SANTOS MARIA ISABEL BENAVENTE MARIA LAURA VIANI 028219E