

## Locacion De Inmueble Con Fines De Explotacion Comercial Incumplimiento De Contrato

### JURISPRUDENCIA

### Locación de inmueble con fines de explotación comercial.

Incumplimiento de contrato En el marco de un juicio ordinario, se resuelve hacer lugar a la demanda interpuesta por incumplimiento de contrato. SAN SALVADOR DE JUJUY, 11 de agosto de 2017. AUTOS Y VISTOS: Los del presente Expte. N° C-071.226/16, caratulado: ?ORDINARIO POR COBRO DE SUMAS DE DINERO/PESOS: SOCIEDAD RURAL JUJEÑA c/ PAEZ, ISMAEL GUILLERMO y ROJAS, LILIANA MERCEDES?.- CONSIDERANDO: 1.- Que en fecha 24 de agosto de 2016 (fs. 8/9) se presenta el Dr. ERNESTO FEDERICO HANSEN, en representación de la ?SOCIEDAD RURAL JUJEÑA?, y deduce DEMANDA ORDINARIA POR COBRO DE PESOS en contra de PAEZ, ISMAEL GUILLERMO y ROJAS, LILIANA MERCEDES, peticionando concretamente que en la etapa oportuna se dicte sentencia condenando al demandado a abonar a su poderdante la suma de pesos OCHENTA MIL (\$80.000,00.-) en concepto de capital, con más intereses pactados, devengados y que se devenguen hasta la efectiva cancelación de la deuda, con costas. Sustenta su acción en las razones de hecho y de derecho que invoca, y conforme las cuales dice que en fecha 6 de noviembre de 2015 celebró un ?Acta Acuerdo de Distracto, Finiquito y Desocupación? con el Sr. Páez, el que manifiesta ha sido incumplido. Refiere, que tal acta acuerdo, tiene como causa eficiente el incumplimiento de un Contrato celebrado entre su mandante y el demandado, cuyo objeto era la locación de parte de un inmueble de propiedad de la Sociedad Rural con fines de explotación comercial. Manifiesta, que conforme la cláusula segunda del ?Acta Acuerdo?, el Sr. Páez, reconoció adeudar a su representada la suma de pesos ochenta mil (\$80.000,00) y se comprometió a abonar la misma en diez cuotas mensuales e iguales de pesos ocho mil (\$8.000,00), venciendo la primera de ellas en fecha 10 de diciembre de 2015 y las nueve restantes en forma mensual y consecutiva. Respecto a la co-demandada Liliana Mercedes Rojas, indica que la misma se constituyó en fiadora solidaria y principal pagadora de todas y cada una de las obligaciones asumidas por el Sr. Páez, cuyas condiciones emergen del instrumento acompañado como prueba. Finalmente agrega, que a pesar de los innumerables reclamos extrajudiciales no ha logrado el cobro de la deuda. Ofrece pruebas, cita derecho y solicita se dicte sentencia, haciéndose lugar a la demanda en todos sus términos, con intereses pactados, gastos y costas. 2.- Que corrido traslado de ley (fs. 21), se notifica del mismo a los demandados en fecha 21 de octubre de 2016 (fs. 24), y el día 15 de noviembre de 2016 (fs. 26) comparece la Dra. Liliana Mercedes Rojas por derecho propio y solicita el franqueo de los presentes obrados. Por su parte, en fecha 16 de noviembre de 2016 (fs. 27), la Dra. Rojas solicita se remitan los obrados al Depto. Mediación del Poder Judicial, o en su defecto se convoque a una Audiencia de Conciliación en los términos del art. 11 del C.P.C. En fecha 5 de diciembre de 2016 (fs. 28), previo a proveer, se intima a la letrada a que aclare su participación en autos; y el día 19 de diciembre de 2016 (fs. 32) manifiesta que actúa por derecho propio y patrocinando al Sr. Ismael Guillermo Páez, quien firma la presentación. El día 13 de diciembre de 2016 (fs. 31), el Dr. Hansen solicita el decaimiento del derecho de los accionados a contestar demanda; petición a la que se hace lugar por proveído de fecha 20 de febrero de 2017 (fs. 36) y en consecuencia se tiene por contestada la demanda en los términos del art. 298 C.P.C. En el mismo acto, se hace lugar a lo solicitado por la parte demandada, y en consecuencia se ordena remitir las actuaciones al Depto. de Mediación. Oportunamente, el Dr. Hansen declina tal instancia (fs. 33) manifestando que las propuestas de la demandada no satisfacen las pretensiones de su instituyente. Atento el estado del trámite, en fecha 5 de mayo de 2017 (fs. 39), se declara la cuestión de puro derecho. 3.- Con fecha 24 de mayo de 2017, se dispone la integración del Tribunal (fs.42), con los Dres. Esteban Javier Arias Cáu, como Presidente de trámite, la Dra. Elba Rita Cabezas y la Dra. Marisa Eliana Rondón, como vocal habilitada, notificándose a las partes (fs. 44/45), encontrándose firme a la fecha. 4.- Que, en lo que respecta técnicamente a la incontestación de la demanda, el Superior Tribunal de Justicia ha entendido que ?la incontestación de la demanda, faculta pero no obliga al juez a tenerla como presunción favorable a las pretensiones del actor, quien puede estimar tal silencio como un reconocimiento de los hechos afirmados, siempre que esas aseveraciones no resulten desvirtuadas por prueba alguna en contrario (...). La incontestación de la demanda coloca al accionante en buena situación procesal, no cabe sin embargo venir a entender que lisa y llanamente lo que corresponde por tal circunstancia es dictar pronunciamiento haciendo lugar a las pretensiones intentadas en la acción, puesto que lo afirmado por la ley es una facultad para el juez, pero esta permisión no puede eludir el examen de cuestiones requeridas por la vía jurisdiccional, de conformidad con las características siempre específicas de cada causa y de acuerdo con la legitimidad que las mismas tuvieran? (L.A. N° 47 F° 366/368 N° 167, Expte. N° 1646/03, caratulado: ?Recurso de inconstitucionalidad interpuesto en el Expediente N° B- 54894/00 [Sala I Cámara Civil y Comercial] Ordinario por daños y perjuicios: Manuel Silvestre Leiva y otros c/ Estado Provincial?; L.A. N° 41 F° 311/315 N° 110; L.A. N° 48 F° 1352/1353 N° 489,

entre otros). Asimismo, ¿de la falta de contestación de la demanda se sigue una simple presunción de veracidad de lo en ella afirmado por la actora, lo que debe ser objeto de acreditación, por ende, el juez o el Tribunal no se encuentra liberado o dispensado de la obligación que le atañe en orden a valorar los hechos, probanzas incorporadas y el derecho actuable para desestimar la acción si correspondiere? (L.A. N° 49 F° 4724/4726 N° 894, Expte. N° B-136.134/05 [Tribunal Contencioso Administrativo] Acción de amparo - Solicita medida previa innovativa: García, Andrés Alejandro c/ Municipalidad de San Salvador de Jujuy?). 5.-

Liminarmente, ¿entonces consideramos que la demandada no ha contestado la demanda impetrada en su contra, pese a estar debidamente notificada (en persona). Esa circunstancia, conforme a la jurisprudencia reiterada de la Sala, autoriza a tener por cierto los hechos lícitos afirmados por la actora? (Cam.CivyCom., sala I, 31/03/2017 in re ¿Banco Macro S.A. c. Mamaní, Omar Gustavo Fernando?, Expte. N° B-256.969/2011). Sentado tal criterio, y a tenor de lo dispuesto por el art. 297 C.P.C. como de los arts. 263 y 264 del Código Civil y Comercial de la Nación, en autos no está discutida la existencia de la relación jurídica entre las partes. Entendemos, que si bien el Acta Acuerdo ha sido titulada como de ¿distracto y finiquito?, ello se refiere a la relación jurídica surgida del contrato de locación celebrado entre las partes, tendiente a su rescisión bilateral. A su vez, tal Acta Acuerdo ha producido el surgimiento (el día 6 de noviembre de 2015) de una nueva relación jurídica entre las partes, que se rige por las cláusulas allí convenidas y por las disposiciones del Código Civil y Comercial (art. 7, CCyC). Tal relación jurídica se encuentra caracterizada por la existencia de un acreedor (Sociedad Rural Jujéna), de un deudor (Sr. Ismael Guillermo Páez) y de un fiador y principal pagador (Dra. Liliana Mercedes Rojas), sobre una suma de dinero (\$80.000), líquida y exigible. Asimismo, la parte demandada estando debidamente notificada de la acción en su contra (fs. 24) ha comparecido en autos (fs. 32), ha solicitado el franqueo y la remisión de los autos al Departamento de Mediación; sin oponer excepciones ni contestar la demanda, como tampoco ha desconocido la existencia de la deuda, ni del Acta Acuerdo de ¿Distracto, Finiquito y Desocupación? (fs. 6/7). Por lo que se hizo efectivo el apercibimiento contenido en el art. 298 C.P.C. y en consecuencia se declaró la cuestión de puro derecho. Que tal como ya se dijo, la parte demandada del proceso, se encuentra conformada por el Sr. Páez, en su carácter de deudor y por la Dra. Rojas en carácter de fiador y principal pagador; han comparecido debidamente en autos; ello conforme las partes lo han consentido en la cláusula ¿sexta? del Acta Acuerdo. Al respecto, las disposiciones del Código Civil y Comercial respecto a la ¿Fianza? establecen que

¿ARTICULO 1590.- Fianza solidaria. La responsabilidad del fiador es solidaria con la del deudor cuando así se convenga expresamente o cuando el fiador renuncia al beneficio de excusión?. ¿ARTICULO 1591.- Principal pagador. Quien se obliga como principal pagador, aunque sea con la denominación de fiador, es considerado deudor solidario y su obligación se rige por las disposiciones aplicables a las obligaciones solidarias?. En mérito de las consideraciones efectuadas y de la prueba acompañada por el accionante, entendemos que debe hacerse lugar a la demanda; y en su consecuencia condenar a los accionados solidariamente a pagar la suma de pesos OCHENTA MIL (\$80.000,00.-) con más los intereses legales desde la mora y los pactados (cláusula Tercera) hasta el efectivo pago. A cuyo efecto la actora deberá confeccionar la pertinente planilla de liquidación en el plazo de diez (10) días, de quedar firme la sentencia. 6.- En lo referente a las costas las mismas deberán ser soportadas por la demandada que reviste en la especie la calidad de vencida, conforme el principio general de la derrota (art. 102, CPC). 7.- En cuanto a los honorarios profesionales del Dr. ERNESTO FEDERICO HANSEN, se difiere su regulación hasta tanto quede firme la planilla de liquidación que se ordena confeccionar más arriba. Por todo lo cual, la Sala Primera de la Cámara en lo Civil y Comercial RESUELVE: 1.- Hacer lugar a la demanda ordinaria por cobro de pesos promovida por la SOCIEDAD RURAL JUJEÑA en contra de PAEZ, ISMAEL GUILLERMO Y ROJAS, LILIANA MERCEDES, condenando en consecuencia a estos últimos a pagar al actor la suma resultante de la planilla de liquidación que se ordena confeccionar en el plazo de diez días de quedar firme la sentencia, conforme los considerandos. 2.- Imponer las costas al demandado que resulta vencido (art. 102 del C.P.C.). 3.- Diferir la regulación de los honorarios de los profesionales actuantes hasta tanto se practique planilla de liquidación de la deuda y sus intereses. 4.- Regístrese, agréguese copia en autos, notifíquese por cédula, dese intervención a C.A.P.S.A.P. y Dirección Provincial de Rentas.

023209E