

Locacion De Inmuebles Consejo De La Magistratura Ocupacion Indebida Del Inmueble Desalojo Accion De Danos Y Perjuicios Tasa De Interes

JURISPRUDENCIA

Locación de inmuebles. Consejo de la Magistratura. Ocupación

indebida del inmueble. Desalojo. Acción de daños y perjuicios. Tasa de interés

Se confirma la sentencia que condenó al Consejo de la Magistratura de la Nación a indemnizar los daños y perjuicios derivados de la ocupación indebida de un inmueble ya vencido el contrato de locación, al comprobarse que la ocupación sin contrato se extendió durante casi cinco (5) años, por aplicación de lo previsto en el artículo 1622 del Código Civil, vigente al momento de los hechos.

En Buenos Aires, Capital Federal de la República Argentina, a los 12 días del mes de diciembre de dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Sala V de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal, para resolver los recursos de apelación interpuestos por la parte actora y la demandada en la causa ?Maisonobe Clelia Esther C/ En -Consejo Magistratura (Expte 13-23742/01) S/Proceso De Conocimiento?, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? El Juez de Cámara, Jorge. Alemany, dijo:

I. Que por medio de la sentencia de fs. 1166/1172 el Juez de primera instancia hizo parcialmente lugar a la demanda interpuesta por la señora Clelia Esther Maisonobe contra el Estado Nacional, y lo condenó al pago de 91.570 pesos, por considerar al Consejo de la Magistratura de la Nación responsable de los daños y perjuicios derivados de la ocupación del inmueble que había alquilado para el funcionamiento del Tribunal Oral Criminal Federal nro. 4 de la Localidad de San Martín, vencido el contrato de locación que vinculaba a las partes, y a partir de la intimación de la actora. Impuso las costas a la demandada en atención a que resultó sustancialmente vencida. Como fundamento, recordó que el 18 de junio de 1999 las partes habían celebrado un contrato de locación del inmueble ubicado en la calle 46 n° ... de la ciudad de San Martín, provincia de Buenos Aires, por el plazo de 3 años a partir del 1° de marzo de ese año, y fijaron como el alquiler en 4.800 dólares estadounidenses mensuales. Señaló que, con anterioridad al vencimiento de ese contrato, las partes llevaron adelante negociaciones para renovarlo, pero, no se pusieron de acuerdo, por lo que la parte actora, el 24 de marzo de 2003, intimó al locatario a que desocupara el inmueble a partir del 30 de mayo siguiente, así como al pago de los alquileres adeudados desde el 1 de junio de 2002. Destaca que, como la parte demandada no desocupó el inmueble en cuestión, la actora la intimó nuevamente, y, el 6 de junio de 2006, inició un juicio de desalojo, y la desocupación se produjo el día 13 de julio de 2007, de lo que da cuenta el acta notarial agregada a fs. 890/897. Preciso que la ocupación del inmueble sin contrato se extendió durante casi 5 años, es decir, desde el 28 de febrero de 2002 que venció el contrato, hasta la entrega efectiva del bien, y que la ocupación indebida se materializó una vez que la demandante intimó -el 24 de marzo de 2003- su desocupación. Ello pues, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1622 del Código Civil, vigente al momento de los hechos, si el locatario permanece en el inmueble una vez terminado el contrato, se considerará la continuación de la locación concluida, hasta tanto el locador pida la devolución de la cosa. Para determinar la cuantía de reparación, en primer lugar, señaló que no correspondía tomar como referencia el valor locativo del inmueble, pues la indemnización no procede en concepto de alquiler, sino en carácter de pérdidas e intereses derivadas del uso y goce indebido de la propiedad. En consecuencia, estimó los daños ocasionados en 90.000 pesos, más los intereses devengados a partir del 31 de mayo de 2003. Por otra parte, rechazó el reclamo por los daños a la propiedad, y señaló que de acuerdo a las condiciones descriptas en el acta notarial labrada en el momento de la entrega, los daños respondían al normal uso y goce de la cosa y se correspondían con la antigüedad del inmueble. Sin embargo, hizo lugar al reclamo por los gastos de escribanía para realizar las distintas diligencias de constatación, y los estimó en 1.570 pesos.

II. Que la parte actora apeló y expresó agravios a fs. 1179/1183, que fueron replicados a fs. 1198/1201. En primer lugar, señala que el juez de primera instancia omitió pronunciarse sobre su reclamo relativo al resarcimiento de las diferencias entre el alquiler establecido contractualmente y el efectivamente abonado. Refiere que en el contrato de alquiler suscripto por ambas partes se había estipulado un alquiler de 4.800 dólares mensuales, y fue ejecutado en esos términos hasta el mes de febrero de 2002. Señala que, desde ese momento hasta el momento de la restitución del inmueble, la demandada abonó esa suma convertida a pesos y, en consecuencia, solicitó que se ordenara abonar la diferencia entre lo efectivamente pagado y lo que hubiera debido pagarse, es decir, el importe equivalente a 4.800 dólares, como corresponde por aplicación del decreto 214/02, en el que se establece el modo de liquidar las deudas en dólares a partir de la salida de la convertibilidad. Destaca que la indemnización reconocida en la sentencia apelada es insuficiente, para resarcir la ocupación ilegítima por 49 meses y 13 días, ya que resulta equivalente a 1.978 pesos por mes. Además, agrega que no se fijó ningún resarcimiento por el periodo comprendido entre marzo de 2002 y mayo de 2003, a pesar de la demandada dejó de pagar el alquiler en dólares y lo hizo en pesos, a razón de un dólar = un peso. Por otra parte, sostiene que la tasa de interés aplicada en la sentencia apelada, es decir, la tasa pasiva promedio que

publica el Banco Central de la República Argentina, resulta menor que la inflación, y no resulta suficiente para mantener indemne el capital adeudado, por lo que solicita que se aplique la tasa activa. III. Que la demandada, por su parte, apeló y expresó agravios a fs. 1187/1196, los que fueron replicados a fs. 1202/1204 por la parte actora. Sostiene que el magistrado no formuló un examen circunstanciado de las constancias de la causa, pues de las actuaciones administrativas surge, en primer lugar, que con anterioridad al vencimiento del contrato las partes entablaron negociaciones para renovar el contrato. Señala que la propietaria y locadora subía el precio de cada oferta y contraoferta, exigiendo que, de lo contrario, se le devolviera el inmueble, y pretendía condicionar la voluntad de la Administración, que se encontraba ante la imposibilidad real de relocalizar el Tribunal que funcionaba en esa propiedad a corto plazo. En esa oportunidad, el Cuerpo de Peritos Tasadores Oficiales valuó el alquiler mensual en 2.300 pesos, suma inferior a la pretendida por la parte contraria; y al mes de diciembre de 2001, el organismo demandado contaba con una tasación de 1.600 pesos mensuales, debido a la antigüedad y el estado edilicio del inmueble. Afirma que, en el mes de mayo de 2002, se le requirió al representante de la parte actora, el señor Castillo, que estimara el valor de la propiedad, y lo fijó en 3.400 dólares, y expuso que si esa oferta no era aceptada el organismo le informara la fecha de desocupación del inmueble. Ante el requerimiento del organismo para que fijara ese valor en moneda nacional, lo fijó en 10.200 pesos. El 20 de septiembre de 2002 el señor Castillo señaló que como no se había formulado respuesta, consideraba aceptada su propuesta, no obstante como mejora a su ofrecimiento propuso fijar el alquiler en 6.400 pesos. La demandada señala que, en esa fecha, se habían realizado nuevas tasaciones que estimaban el valor del alquiler entre 600 y 800 pesos, y ¿a partir de ese momento se llevaron a cabo diferentes acciones que culminaron con una nota presentada por el apoderado de la locadora el 25 de marzo de 2003, a través de la cual se refirió a la tasación, ... (y), solicitó que la restitución del inmueble se llevara a cabo a más tardar el 30 de mayo de 2003...?. Destacó que, sin embargo, el 12 de marzo de 2004, el señor Castillo se presentó con el fin de reanudar las negociaciones tenientes a la renovación del contrato y dejó sin efecto el pedido de restitución, y propuso fijar el alquiler en 6.400 pesos. Afirma que, en ese contexto, la Administración General del Poder Judicial le hizo saber, el 12 de marzo de 2004, que no era posible renovar el contrato y que continuaría ocupándolo ¿en los términos del art. 1622 del Código Civil?. El 15 de junio de 2005, la actora se negó a aceptar esos términos, y comunicó que el organismo debía proceder a la restitución del inmueble a más tardar el 31 de julio de 2004. Destaca que, en lugar de iniciar el desalojo, el 23 de septiembre de ese año, el locador formuló una nueva oferta económica y fijó el alquiler en 5.900 pesos; pese a ello, la Administración mantuvo el criterio de no renovar el contrato de locación. En sus agravios, sostiene que ello evidencia que la locadora tuvo una actitud abusiva porque ejerció su derecho de manera contraria a la buena fe, la moral, las buenas costumbres o los fines económicos del Derecho. Entiende que, ¿es evidente que trataba de lucrar de manera desmedida con un inmueble obsoleto por su antigüedad, con serias deficiencias edilicias y sanitarias?. En suma, considera que los pedidos de restitución formulados por el locador fueron ¿fingidos e insinceros?, pues no hay razón que efectivamente le hubiera impedido iniciar la acción de desalojo del inmueble de manera inmediata, a partir del mes de mayo de 2003. Afirma que, cada propuesta que el locador formuló con posterioridad al vencimiento del contrato configuraba una renuncia del pedido de restitución del inmueble formulada con anterioridad, pues de conformidad con el artículo 873 del Código Civil vigente, la renuncia no está sujeta a ninguna formalidad. En consecuencia, si se desdijo en varias oportunidades respecto de la intimación a restituir, solamente debe ser considerada la última intimación. No obstante, aclara que no se adeuda suma alguna, pues el precio abonado mensualmente por la locación hasta su desocupación, es decir, 4.800 pesos, era sustancialmente superior a lo que su parte debía abonar. Por otra parte, y para el caso de que se confirme la condena, sostiene que el monto concedido resulta arbitrario, pues el monto que mensualmente abonó por la ocupación del inmueble compensó holgadamente el uso del bien. Recuerda que las tasaciones realizadas por los organismos oficiales oscilaron entre los 600 y los 2.300 pesos, por lo que no se ha configurado perjuicio alguno. Máxime, cuando la jurisprudencia citada en la sentencia apelada da cuenta de que los daños y perjuicio derivados de la demora en la restitución del inmueble deben ser estimados tomando en cuenta el valor que locador pudo razonablemente obtener de un tercero de haber tenido su libre disposición. Destaca que la demandante no pudo acreditar que perdió la posibilidad de alquilar el inmueble a un valor superior al que percibía del Poder Judicial de la Nación, ni desvirtuó las valuaciones realizadas por los peritos oficiales. Precisa que, en caso de ser admitida la pretensión, el monto mensual resultante de la indemnización más lo efectivamente pagado ascendería a 6.685 pesos, cuando el mayor importe solicitado por el señor Castillo en las actuaciones administrativas había sido de 6.400 pesos. Asimismo, sostiene que los intereses fijados en la sentencia son desproporcionados, y que los gastos de escribanía reconocidos fueron requeridos de manera unilateral por la actora, y ajenos a su parte. IV.- Que, en primer lugar, cabe recordar que el Tribunal no se encuentra obligado a seguir a las recurrentes en todas y cada una de sus argumentaciones, sino tan sólo en aquellas que sean conducentes para decidir la cuestión planteada (cfr. Fallos 278:271; 291:390; 300:584, entre muchos otros). V.- Que, al respecto, cabe destacar que en la causa no se encuentra controvertido que el 18 de junio 1999 las partes celebraron un contrato de locación del inmueble ubicado en la calle 46 n° ... de la ciudad de San Martín, provincia de Buenos Aires, por el plazo de 3 años a partir del 1° de marzo de ese año, que

concluyó el 28 de febrero de 2002, que fue ocupado por el Tribunal Oral Criminal Federal nro. 4 de la Localidad de San Martín. Tampoco se encuentra controvertido que, con anterioridad al término de ese plazo, las partes llevaron a cabo negociaciones para la renovación de ese contrato, que continuaron una vez vencido ese plazo, y que, en un primer momento, el Consejo de la Magistratura continuó la ocupación de ese inmueble en los términos del artículo 1.622 del Código Civil, vigente al momento de los hechos, y después de las sucesivas intimaciones del propietario para que se desocupara el inmueble, la demandada lo entregó el 13 de julio de 2007. Tampoco se controvierte que la parte demandada pagó en concepto de alquiler mensual el importe estipulado en el contrato, es decir, 4.800 dólares, pero a partir del febrero de 2002, esas sumas fueron abonadas en pesos en una relación de 1 peso por dólar estadounidense. En consecuencia, corresponde examinar desde qué fecha comenzó la ocupación indebida del inmueble, y, en su caso, cuál es la reparación adecuada en virtud de aquella.

VI.- Que, al respecto, cabe señalar que la parte demandada no controvierte que la primera intimación formulada por la parte actora para desalojar el inmueble se produjo el 25 de marzo de 2003, fijando como fecha de desocupación del bien el 30 de mayo de ese año (fs. 632/633), pero sostiene que aquella fue dejada sin efecto por las propuestas que formuló con posterioridad el propietario para la fijación de un nuevo alquiler. Sin embargo, de las constancias de la causa surge que, ante esa intimación, manifestó que las exigencias económicas eran manifiestamente inequitativas y que procedería al traslado del tribunal ¿ni bien se cuente con los espacios adecuados a tal fin? (cfr. nota del 3 de julio de 2003, agregada a fs. 660). Cabe señalar que esa actitud de la demandada se mantuvo hasta su desocupación, ya que, por ejemplo, en la nota del 26 de mayo de 2004, expresó que la propuesta del propietario de fijar un canon locativo de 6.400 pesos era superior al monto que pretendía pagar por el alquiler de ese bien, y dispuso que la Dirección de Administración Financiera de ese organismo ¿ponga en conocimiento del co-contratante que sobre las bases de esas condiciones no es posible impulsar la renovación del contrato, que continuará en los términos del art. 1622 del C. Civil?. Asimismo, en otra nota, expresó que la desocupación del inmueble se haría efectiva ¿en forma inmediata a la culminación de la obra que se realizará en el marco de la licitación pública autorizada por la resolución n° 1362/04? (fs. 681, 708 y 773). En tal sentido, y al margen de las negociaciones para renovar el vínculo contractual, que comenzaron con anterioridad al vencimiento del contrato suscripto el 18 de junio de 1999, cabe señalar que la parte demandada no aceptó ninguna de las propuestas formuladas por la propietaria y locadora del bien, y estaba dispuesta a mantener la ocupación del bien hasta tanto contara con otra propiedad adecuada para alojar el Tribunal Oral que tenía asiento en ese inmueble (cfr. Fallos: 304:711). En consecuencia, no pueden ser admitidos los agravios formulados al respecto por la parte demandada con respecto al momento en que su parte entró en mora.

VII.- Que, con respecto a los agravios formulados por parte demandada relativos a que las sumas abonadas a la propietaria durante la ocupación del inmueble compensaron holgadamente por el uso del bien, cabe señalar que ese monto había sido estipulado por las partes en el contrato originario y se mantuvo debido a que la parte demandada continuó con la ocupación del bien una vez cumplido el plazo establecido originariamente. Asimismo, no es posible sostener que la reparación derivada de la ocupación ilegítima debe estar limitada al importe del alquiler estipulado en el acuerdo originario, cuando la propietaria no pudo disponer libremente del bien durante casi 5 años pues ello equivale, de hecho, a mantener las condiciones del contrato cuyo incumplimiento dio lugar a la demanda. Una vez nacida la obligación de restituir el inmueble, las sumas adeudadas deben ser pagadas a título de indemnización, y no de alquiler, toda vez que la fuente de la obligación del deudor deja ser contractual (arg. Sala III ¿Fernández de Castillo, Elvira Mercedes y otros c/ ENABIEN s/ contrato administrativo?, del 13 de agosto de 2002; Sala IV ¿FE.ME.SA (en liquidación) c/Pires Ovidio Jorge c/ Proceso de Ejecución?, del 2 de marzo de 2006, entre otros). En consecuencia, toda vez que en el contrato de locación agregado a fs. 39/40 no se ha estipulado cláusula penal alguna, y, que la parte demandada mantuvo ocupado el inmueble durante un largo periodo de tiempo a valores superiores al importe del alquiler que de conformidad con las tasaciones agregadas a las actuaciones administrativas correspondería abonar, el recurso de apelación tampoco puede prosperar en este aspecto (arg. Fallos: 243:88).

VIII.- Que, por otra parte, con respecto al agravio de la parte actora relativo al pago de las diferencias resultantes del monto efectivamente pagado y el que hubiera correspondido en la moneda originalmente pactada por las partes, es decir, dólares estadounidenses, cabe señalar que la legislación de emergencia dictada en el año 2002, concretamente, la ley 25.561 (texto según ley 25.820) y el decreto 214/02 -que no fueron cuestionadas por las partes-, dispuso la pesificación de las obligaciones fijadas en dólares u otras divisas extranjeras originadas en contratos de la administración pública, a la relación de 1\$ = 1 USD (un peso = un dólar), más la aplicación, en su caso, de un coeficiente de actualización. Al respecto, la parte actora, en su escrito inicial pretende que el valor del alquiler estipulado sea actualizado de conformidad con el valor del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) correspondiente a cada mes de la ocupación -fs. 7/9-. Sin embargo, cabe señalar que el art. 4° de la ley 25.561, al sustituir el texto de los arts. 7° y 10 de la ley 23.928, mantuvo vigente la prohibición de indexar las obligaciones que establecían dichas normas (conf. Fallos: 328:2567 y 332:335). En el artículo 4° del decreto 214/02, se dispuso que si por aplicación de esta disposición, el valor resultante de la cosa, bien o prestación, fuere superior o inferior al del momento de pago, cualquiera de las partes podrá solicitar un reajuste equitativo del precio. En el caso de obligaciones de tracto sucesivo o de

