

## Arrendamiento Rural Cobro De Alquileres Vencimiento Del Contrato Prorroga Efectos

### JURISPRUDENCIA

Arrendamiento rural. Cobro de alquileres. Vencimiento del contrato.

Prórroga. Efectos Se modifica parcialmente el fallo que hizo lugar al cobro de alquileres pues, sentada la pérdida de la fuente obligacional al haber finalizado el contrato, carece de toda razonabilidad pretender que el locatario deba alquileres devengados posteriores a dicha fecha, pues a partir de allí el inquilino se había convertido en un mero detentador, sin contrato; ergo, su retención indebida podrá ser fuente obligacional a título de indemnización, pero no de alquileres adeudados. En la ciudad de Corrientes, a los cinco días del mes de junio del año dos mil diecinueve, estando reunidos en el Salón de Acuerdos de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, las Sras. Jueces de Cámara, Dras. Rosana E. Magan y Luz Gabriela Masferrer, con la Presidencia de la Dra. María Eugenia Sierra de Desimoni, asistidos de la Secretaria autorizante, tomaron en consideración los autos caratulados: "MENDEZ SARMIENTO FERNANDO FRANCISCO C/ ESTOUP ELPIDIO REINALDO S/ COBRO DE CREDITO POR ALQUILERES (ORDINARIO)", Expte. N° 134652/16 venido en grado de apelación de la sentencia de fs. 121/126 dictada por la Sra. Juez en lo Civil y Comercial N° 3, Dra. María Eugenia Herrero. Que conforme a las constancias de autos, corresponde que emitan voto en primero y segundo término, las Sras. Jueces de Cámara Dras. Rosana E. Magan y Luz Gabriela Masferrer, respectivamente.- La Sra. Juez de Cámara Dra. Rosana E. Magan hizo la siguiente RELACION DE CAUSA Me remito a las constancias de autos por encontrarlas ajustadas a derecho y a fin de no incurrir en repeticiones innecesarias.- En su Sentencia N°117 de fecha 12.09.18 obrante a fs.121/126 la Sra. Juez ?a- quo? falla en este juicio y dispone: ?1°) Rechazar el planteo del demandado en cuanto a que no debe abonar los canones locativos, en los términos y por los fundamentos dados. 2°) Hacer lugar a la demanda, condenando al Sr. ELPIDIO REINALDO ESTOUP, a pagar los cánones correspondientes a los periodos Abril a Diciembre del año 2013; Enero a Diciembre de 2014 y Enero a Octubre de 2015, la suma de \$ 875.521,91 (PESOS OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS VEINTIUNO CON 91/100) en concepto de canones locativos y \$ 264.895,95 (PESOS DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO CON 95/100) calculada al 13/10/2015 y que totaliza la suma de \$ 1.140.417,86 (PESOS UN MILLON CIENTO CUARENTA MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE CON 86/100), sumas todas a las que se aplicará, desde la mora, 13/10/2015 (recepción del inmueble a través de mandamiento de desahucio), el interés que cobra el Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento de documentos, y hasta su efectivo e íntegro pago, en los términos y conforme fundamentos dados. 3°) Aprobar como primer actualización de la deuda, la liquidación practicada precedentemente, por un total de \$ 3.910.490,79 (PESOS TRES MILLONES NOVECIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS NOVENTA CON 79/100), correspondiendo la suma de \$ 1.140.417,86 a capital y \$ 1.669.053,79 a intereses. 4°) Costas al demandado vencido?. Luego, ante sendos recursos de aclaratoria interpuestos por el demandado a fs.136 y 137, dicta el Interlocutorio N°127 donde establece: 1°) Hacer lugar a la aclaratoria interpuesta, y en consecuencia disponer que en el punto 2°) del resolutivo de la Sentencia N° 117, de fecha 12/09/2018, obrante a fs. 121/126, a continuación de ?...\$ 264.895,95 (PESOS DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO CON 95/100)...?, deberá leerse ?...en concepto de multa pactada en la clausula segunda del contrato de prórroga del 13/04/2011,...?conforme los fundamentos dados. 2°) Hacer lugar a la aclaratoria interpuesta, y en consecuencia disponer que en el punto 3°) del resolutivo de la Sentencia N° 117, de fecha 12/09/2018, obrante a fs. 121/126, en vez de ?...\$ 3.910.490,79 (PESOS TRES MILLONES NOVECIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS NOVENTA CON 79/100)...? deberá leerse ?...\$ 2.809.471,65 (PESOS DOS MILLONES OCHOCIENTOS NUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UNO CON 65/100)...? A fs.144/146 la parte demandada interpone recurso de apelación contra dicha sentencia. Corrido el traslado de ley a fs.147, es evacuado a fs.148/150 por la parte actora. A fs. 151 se concede el recurso mediante auto N°20415, libremente y con efecto suspensivo.- Llegados los autos a esta Sala, a fs.156 se llama Autos para Sentencia. Se constituye la Sala con sus Vocales titulares y consentido el llamamiento de autos y la forma en que queda integrada la misma, quedan estos autos en estado de dictar sentencia.- La Sra. Juez de Cámara Dra. Luz Gabriela Masferrer presta conformidad con la precedente relación de causa.- Seguidamente, la Cámara plantea las siguientes CUESTIONES: PRIMERA: Es nula la sentencia recurrida? SEGUNDA: En caso negativo, la sentencia apelada debe ser confirmada, modificada o revocada? A LA PRIMERA CUESTION LA SRA. JUEZ DE CAMARA DRA. ROSANA E. MAGAN DIJO: Si bien la demandada/recurr ente no ha invocado expresamente el recurso de nulidad en la suma de su interposición recursiva, el mismo está implícito en el de apelación y han sido alegados defectos de la sentencia que la descalifican como pronunciamiento judicial válido, por vicios in iudicando e in procedendo. Relata el recurrente, en prieta síntesis, que de la traba de litis surge que la actora reclama

cánones locativos correspondientes a los meses comprendidos entre marzo 2013 y octubre 2015, además de la multa pactada en la cláusula segunda del contrato de prórroga de arrendamiento; a lo que su parte al contestar demandada opuso que no se podía hablar de contrato alguno ni de su prórroga, pues ni uno ni otro se encontraba vigente con posterioridad a febrero de 2013, y se allanó en cuanto a la multa pactada. Así trabada la cuestión, y no obstante ello, la juez ha fallado en el marco del art.1622 CC que prevé el supuesto de continuación de locación concluida, norma que deviene inaplicable toda vez que en nuestro caso, el locador, al vencimiento del contrato, intimó la devolución del bien inmueble al locatario. En el caso que nos ocupa se alega que errónea subsunción normativa, con el consecuente efecto legal que ello conlleva en los casos en que son inobservados los límites de la acción. Considero que debe ser rechazado el recurso de nulidad, ello porque pese al criterio amplio reiteradamente sostenido en resguardo del ejercicio del derecho de defensa, comparto con la doctrina generalizada en adoptar una posición restrictiva para la declaración de nulidades. Esto es así por cuanto, esta recursiva requiere para su procedencia que la violación de las formas y solemnidades revistan tal gravedad que afecte irreparablemente la garantía de la defensa en juicio. Las motivaciones alegadas para fundar la nulidad no denotan vicio que afecte en su estructura a la resolución cuya nulidad se pretende. El contenido que se integra en dicho auto es insusceptible de generar la invalidez pretendida. ¿Debe desestimarse el recurso de nulidad porque si bien ha sido fundado por el recurrente, no cabe decretar la nulidad cuando por vía de apelación pueden subsanarse los agravios? (Conf. Alsina, Tratado, T. IV, pág. 238, Bs. As., 1961; Fernández, Cód. Proc. Civ. Com., T. I pág. 1388, nota 21, Bs. As. 1955; Colombo, Cód. Proc. Civ., pág. 577, Bs. As. 1964). ¿Además debe tenerse en cuenta que el vicio procesal debe afectar en sí misma la decisión de acuerdo a la limitación contenida en el art. 254 del C.P.C. y C. No dándose esta circunstancia, la nulidad debe desestimarse. Si no existe violación de las formas y solemnidades esenciales o irregularidades que por expresa disposición legal anulen las actuaciones, el vicio denunciado puede ser cubierto o superado por la materia propia de la apelación, la nulidad no debe ser decretada? (Conf. Colombo, Cód. Proc. Civ. y Com., Tomo I pág. 577, Bs. As. 1965; Fernández, Cód. Proc. Civ. y Com., Tomo I, pág. 31, nota 21, Bs. As.1955). ¿Que tal es así, que el supuesto vicio invocado puede ser tratado mediante el recurso de apelación, debiendo entonces prevalecer el criterio de conservación del acto y tratarse los agravios indicados a través de este remedio? (Conf. Alsina, Tratado, T. IV, pág. 238, 2ª edición act. 1961; Recursos Judiciales, autores varios, Cap. VI, Mabel de los Santos, Ediar 1993, pág. 119). Por mi parte, entiendo que los agravios del recurrente pueden ser atendidos idóneamente por medio de la apelación. Por esa razón, no corresponde la consideración del recurso de nulidad. A LA MISMA CUESTION LA SRA. JUEZ DE CAMARA DRA. LUZ GABRIELA MASFERRER DIJO: Que adhiero al voto que antecede.- A LA SEGUNDA CUESTION LA SRA. JUEZ DE CAMARA DRA. ROSANA E. MAGAN DIJO: I- La litis: en la presente causa a fs.2/4 y fs.18/19 se presenta el Sr. FERNANDO FRANCISCO MENDEZ SARMIENTO por medio de sus apoderados los Dres. Susana Moreno y Guillermo Fernández, y promueve demanda contra el Sr. REINALDO ELPIDIO ESTOUP, en su carácter de locador, tendiente al cobro de pesos (monto rectificado en ampliación de demanda obrante a fs.18) por la suma de \$ 897.044,41 (PESOS OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CUARENTA Y CUATRO CON 41/100) en concepto de canon de arrendamientos adeudados por ocupación ilegítima del demandado (conforme planilla que adjunta a fs.12), con más los intereses que correspondan desde que cada suma es debida. Manifiesta que la liquidación del monto reclamado corresponde al período comprendido entre los meses de marzo/2013 a octubre/2015. Al ampliar demanda (fs.18vta) añade a su reclamo la Multa pactada en la Cláusula Segunda del Contrato de Prórroga de Arrendamiento, consistente en el 1% diario del precio de arrendamiento mensual, por cada día que exceda la entrega o recepción del inmueble, esto es, por idéntico período al de los cánones locativos: desde el 01.03.13 hasta la efectiva desocupación ocurrida el 13.10.15 vía desalojo judicial. Expone como antecedente contractual que en fecha 15.12.07 el actor suscribió con el demandado el contrato de arrendamiento con firma debidamente certificada por Esc. Pco. por el término de 3 años y con vencimiento el 28.02.2011 respecto de un campo de aproximadamente 1600 hectáreas, ubicado en el Departamento de Saladas (Ctes). Luego, en fecha 11.04.11 las partes de comun acuerdo prorrogaron el contrato hasta el 28.02.13 pactando un nuevo canon locativo equivalente en PESOS a 1997 kgs. de novillo (cláusula cuarta), según el precio promedio del Mercado de Liniers, correspondiente a la primera semana comercial hábil del mes a abonar. Que al vencimiento del contrato ocurrido el 01.03.13 el accionado continuó ocupando el inmueble ilegítimamente hasta que fue finalmente desalojado el 13.10.15, conforme constancias obrantes en el Expte. N° 88417/1, INCIDENTE DE ENTREGA INMEDIATA DEL INMUEBLE EN AUTOS: ¿MENDEZ SARMIENTO, FERNANDO FRANCISCO c/ ESTOUP, ELPIDIO REINALDO s/ DESALOJO?, en trámite por ante el Juzgado Civil y Comercial N° 13, que ofrece como pruebas, entre otras. A fs.26/29, se presenta el demandado, Sr. Elpidio Reinaldo Estoup, por medio de sus apoderados, y previa negativa genérica de los hechos, contesta demanda. Separando las pretensiones del actor, entiende que es improcedente el reclamo por canon por arrendamiento por los meses de marzo/2013 a octubre/2015 precisamente porque a partir del mes de marzo dejó de ser arrendatario, es decir, que mal puede adeudar alquileres sino hay contrato, por lo que debe rechazarse la acción en este sentido. Agrega que nada adeuda el Sr. Estoup al Sr. Mendez en concepto de alquileres por el arrendamiento de la

¿Estancia San Fernando?, pues si no hay contrato que vincule a las partes mal puede alegarse el devengamiento de una renta derivada de aquél inexistente convenio. Respecto del cobro de la multa pactada en la Clausula Segunda del contrato de arrendamiento, equivalente al 1% diario por idéntico período, se allana de manera real, incondicionada, oportuna, total y efectiva, por lo que solicita las costas sean impuestas por el orden causado. Expresa que dicha multa resulta operativa a partir del deber de restituir, y que deberá calcularse a partir del 01.03.13 y hasta la efectiva devolución del inmueble 13.10.15. Destaca que el pago de esta multa se hará efectivo dentro de los cinco días de aprobarse las conclusiones de la pericia contable que la parte actora ofreciera para determinar el monto total de la misma. Ofrece pruebas. La sentencia: la a quo mediante la sentencia y su aclaratoria hace lugar a la demanda, condenando al accionado a pagar los cánones correspondientes a los períodos Abril/2013 a octubre/2015, por la suma de \$875.521,91 en concepto de cánones locativos y \$ 264.895,95 en concepto de multa pactada en la cláusula segunda del contrato de prórroga, lo que totaliza la suma de \$1.140.417,86, sumas a la que aplica interés que aplica el BNA para operaciones de descuento de documentos, a partir de la mora operada el 13.10.15 (fecha de recepción del inmueble) y hasta su efectivo pago. Luego, actualizando la deuda, arriba al monto \$2.809.471,65 (conf. Fallo N°17 y su aclaratoria por Interl.N°127). Para así decidir, luego de establecer que el CC velezano es aplicable al sublite, delimita ambas cuestiones a tratar, y respecto de los cánones locativos entiende que en el caso se da el supuesto continuación de locación concluida prevista en el art.1622 CC, pues vencido el contrato el locatario continuó con el uso y goce del bien inmueble hasta el 13.10.15, cuando fue desalojado. Sostiene que la devolución del inmueble fue intimada conforme probanzas obrantes en la causa MENDEZ SARMIENTO FERNANDO c/ ELPIDIO REINALDO ESTOUP s/ DESALOJO, Expte N°88417, en trámite ante el JCyC N°13, de donde surge que en fecha 14.02.13 el actor ha remitido CD comunicando la no renovación del contrato, por lo que el arrendatario debía entregar el inmueble el 28.02.13, y llegada la fecha de entrega, ésta no es cumplida, debiendo iniciarse la presente acción. Por lo que estando establecido el período por el cual el demandado continuó la locación, en el marco del art.1556 CC, el locatario debe el precio al locador. Respecto del allanamiento a la cláusula penal, dado que su cuantía ha sido objeto de prueba común (pericial contable) y practicada no ha merecido objeción de ninguna de las partes, entendiendo que son convincentes sus resultados, procede a aprobarla. Todo ello con costas al demandado vencido conforme principio objetivo de la derrota. Los agravios del recurrente se circunscriben a dos cuestiones: a) Se queja por cuanto al momento de contestar demanda sostuvo que no procede reclamo de cánones locativos debido a que el contrato y su prórroga ha fenecido el 28.02.13, por lo que no corresponde reclamo de alquileres con posterioridad a dicha fecha. Destaca que el sublite no se trata de un supuesto contemplado por el art.1622 CC como establece la a quo, pues dicha norma prevé la continuación de la locación concluida, y en el caso, antes del vencimiento del contrato el locador intimó la devolución del bien, y el locatario continuó la ocupación; ergo, no se consintió la continuación de la locación. Agrega que en todo caso lo que correspondía era una acción de daños y perjuicios por pérdidas e intereses a partir del 1 de marzo de 2013, los cuales, aclara, han sido previstos en la cláusula penal pactada en el contrato prorrogado (cláusula segunda), multa respecto de la cual se allanó oportunamente. b) Sin desconocer el allanamiento relativo a la multa contractual mencionada, entiende que su monto resulta exagerado al no haber sido calculada sobre el valor del último canon locativo -lo que aduce, surge del contrato- sino sobre el precio alcanzado por el kilogramo de novillo durante el período comprendido entre marzo de 2013 y octubre de 2015, cuando ya no existía contrato. II- La a quo ha aplicado las normas del Código Civil velezano, criterio que habré de compartir y del cual no se ha agravado ninguna de las partes. Iniciaré el examen de la cuestión con el agravio referido a los cánones locativos reclamados por la actora, realizando liminarmente un paneo del marco jurídico aplicable. Conceptualmente, el incumplimiento de la obligación de restituir la cosa locada provoca al locador un perjuicio que se ha denominado de ¿relocación?, es decir la no locación del inmueble mientras el mismo se encuentra ocupado (conf.Molina Quiroga, Eduardo, LA LEY 1997-D , 449, Responsabilidad Civil Doctrinas Esenciales Tomo II , 1519). La actora ha arrimado como documental el contrato de arrendamiento rural que sirve de antecedente a la controversia, y tuvo por objeto el inmueble denominado ¿Estancia San Fernando?, de una extensión aproximada de 1600 ha., originalmente con vigencia por 3 años (cláusula tercera del contrato suscripto en fecha 15.12.07), para luego el día 11.04.11 suscribir nuevo convenio prorrogando los efectos del anterior contrato, cuya vigencia operaba desde el 01.03.11 hasta el 28.02.13 (cláusula segunda, primera parte). Esta prórroga, propia de los contratos de tracto sucesivo y que importa un nuevo acuerdo, extiende su vigencia solamente durante el nuevo término que se pacte, extinguiéndose el vínculo a su terminación de no mediar renovación expresa, o que las partes tácitamente consientan la continuación de la locación concluida. Este último supuesto esta previsto en el art.1622 CC, que prescribe: ¿Si terminado el contrato, el locatario permanece en el uso y goce de la cosa arrendada, no se juzgará que hay reconducción, sino la continuación de la locación concluida, y bajo los mismos términos, hasta que el locador pida la devolución de la cosa; y podrá pedirla en cualquier tiempo, sea cual fuere el que el arrendatario hubiese continuado en el uso y goce de la cosa?. Siquiera requiere una nueva declaración negocial, sino que surge del silencio, pues implica una prolongación por tolerancia del locador, quien es el titular del derecho a solicitar su restitución. Entiendo improcedente el encuadre jurídico realizado, pues el locador

categoricamente no ha consentido continuar el contrato concluido. La oposición del locador a la prolongación del contrato surge, cronológicamente, de las siguientes evidencias: a) La comunicación epistolar entre las partes perteneciente a la causa de Desalojo N°88417 traída como prueba trasladada, requerida en original por la Secretaria de la Sala a pedido de la suscripta y que tengo a la vista (fs.162): Carta Documento ? de fecha 14.02.13 (remitida días antes del vencimiento del contrato), mediante la cual la actora notifica a la demandada que ?en virtud de lo pactado en la Cláusula SEGUNDA del Convenio de Prórroga de Arrendamiento suscripto el 11 de abril de 2011, dicho contrato quedará extinguido indefectiblemente y en forma improrrogable el día 28 de febrero de 2013, debiendo conforme lo también allí pactado, devolver el inmueble arrendado libre de todo ocupante, ocupación, semovientes, herramientas, enseres y / o cualquier otro elemento de su propiedad. NOTIFICOLE, asimismo, que no habrá prórroga alguna del mencionado Contrato de Arrendamiento, que finaliza en la mencionada precedentemente en forma indefectible e improrrogable como ya se señalara.? [letra en negrita me pertenece]. Como se advierte, su redacción e interpretación es unívoca en cuanto requiere la devolución del bien, siendo este instrumento abono documental del proceso de desalojo promovido por el actor que tuvo por objeto la restitución de inmueble (fs.2vta Expte.N°88417). La CD mencionada tuvo su respuesta por parte del apoderado demandado mediante CD ? (fecha 22.02.13), donde informa estar realizando gestiones para el reintegro del bien, comunicando que la restitución será efectivizada a más tardar al 31 de mayo de 2013. A esta pretensión vuelve a oponerse la actora por CD ? (fecha 25.02.13), requiriendo el reintegro del inmueble al vencimiento del plazo (28.02.13). b) Examinando la acción de desalojo referida (Expte.N°88417), advierto que fue promovida el día 01.03.13, es decir, al día siguiente en que venció el contrato prorrogado (constancia de inicio fs.1), y presentada al juzgado el 06.03.13 (cargo fs.3vta), notificándose el demandado el día 26.04.13 (fs.23/24). La detentación ilegítima fue finalmente declarada por pronunciamiento judicial, condenando al demandado a desalojar el campo Estancia San Fernando (fs.118/119). En definitiva, se halla acreditado que el locador ha interpelado la restitución y se ha opuesto fehacientemente a la continuación de la relación contractual, por lo que tiene razón el recurrente al sostener que el art.1622 no contempla el caso de autos. La norma aplicable al caso la encontramos en el art.1609 CC, que establece: ?Acabado el tiempo de la locación, hecha a término fijo, por el vencimiento del plazo, si el locatario no restituye la cosa arrendada, el locador podrá desde luego demandarlo por la restitución con las pérdidas e intereses de la demora? (la obligación de restituir también está prevista en la ley de arrendamientos rurales, arts. 20 y 26, ley 13.246, ref. por ley 22.298). Cumplido el plazo pactado el locador debe hacer este reclamo requiriendo la restitución, pues en caso contrario regirá lo previsto en el 1622 CC. Peticionada la restitución por medio fehaciente, en caso de ser incumplida, le asiste el derecho de accionar por los daños y perjuicios resultantes por su morosidad. Este requerimiento fehaciente de devolución coloca en posición de morosidad al inquilino y a partir de allí se juzgarán, por ejemplo, resolución, daños, mora, etc. III- Hasta aquí no se presentan mayores inconvenientes, resolviéndose una cuestión de denominación jurídica. No obstante, nuestro caso presenta una singularidad propia que corresponde considerar. Conforme lo expresamente previsto en la norma resulta indiscutible que la falta de restitución oportuna del locatario, éste deberá las pérdidas e intereses que hubiere ocasionado, pues lo contrario implicaría un aprovechamiento del locatario o enriquecimiento ilícito. Estos daños son extensivos a diversos rubros: daño material, lucro cesante, pérdida de chances, privación de la cosa, etc.), y no necesariamente se limitan a los cánones locativos adeudados a título de resarcimiento por retención indebida. Sin embargo, y aquí deviene la cuestión, ello es a condición de que dichos daños sean el objeto propio de la pretensión procesal. En efecto, la causa petendi resultante del escrito inicial de demanda ha sido la percepción de cánones locativos adeudados emergentes de un contrato. Se ha demandado un monto en concepto del canon del arrendamiento que no ha sido abonado ni consignado (ver fs.3vta y 18 vta). No desconozco que los alquileres convenidos constituyen un marco de referencia insoslayable para la reparación (conf.Llambías/Alterini ?Cód.Civil Anotado?, t.III-B, p.318, ed. Ab Perrot.1985) para la indemnización por incumplimiento contractual, pero precisamente su quebranto debe viabilizarlo en el marco de las pérdidas e intereses, bajo tal concepto y título. ?La intimación del locador al inquilino para que éste proceda a entregar el inmueble locado con motivo del vencimiento contractual tiene por efecto el nacimiento del período de retención ilícita y la consiguiente obligación de abonar el legítimo propietario los respectivos daños y perjuicios? (CNCiv, Sala D, 20-11-2000, fallo citado por Alí Joaquín Salgado en ?Locación, Comodato y Desalojo?, p.225 y su nota 136, Ed.Rubinzal Culzoni, año 2010). En el caso no subsistía la locación ni se reclamaron alquileres incumplidos durante su vigencia, sino posteriores a su conclusión, cuando ya no había obligación contractual de pagarlos. Sentada la pérdida de la fuente obligacional, carece de toda razonabilidad pretender que el locatario deba alquileres devengados posteriores al 01.03.13, pues a partir de allí el inquilino se había convertido en un mero detentador, sin contrato. Ergo, su retención indebida podrá ser fuente obligacional a título de indemnización pero no de alquileres adeudados (sin perjuicio de que los mismos puedan ser usados como referencia para establecer las pérdidas o lucro cesante, pero eso es otra cuestión). De lo expuesto surge que el actor no ha escogido la vía procesal apta para efectuar su reclamo. El objeto de su acción (fs.2/5), correctamente individualizado, ha sido el cobro de pesos por cánones adeudados emergentes de un contrato que al no haberse prolongado resultan ?inexistentes? aún desde su

consideración tácita (distinto análisis cabe a la cláusula penal prevista anticipadamente en el contrato para el caso de incumplimiento). En ese esquema el actor ofreció prueba, y con tal alcance el demandado ejerció luego su derecho de defensa (art.18 CN, art.356 CPCC). Si no subsistía la locación, debió promover demanda en los términos del art.1609 CC, petición de daños (con presupuestos y medios probatorios propios) basada en un incumplimiento contractual (arts.1609, 1615 CC) pues sin dudas reconozco la existencia de un contrato como antecedente, pero que no tiene aptitud como fuente obligacional para reclamar alquileres por postcontracuales, cuando el contrato carecía de vigencia. ¿La reclamación de indemnización en los términos del art.1609 del Cód.Civil y la percepción de alquileres son incompatibles por naturaleza, y sólo si voluntariamente quien promueve la acción de desalojo los sigue percibiendo a cuenta de la indemnización final, debe admitirse depósito y descontarse las sumas en la compensación reconocida en la condena? (-el subrayado me pertenece- C1° CC Bahía Blanca, 30/11/79. DJBA, 118-227 Rep. La Ley 1980 J-Z, 1576 sum 139, citado por Eduardo Molina Quiroga, LL 1998-D,1189, nota 16). El actor no ha introducido en su demanda ningún aporte normativo ni fáctico ajeno a su reclamo de cánones adeudados y multa contractual que habiliten, siendo tal circunstancia observada por el demandado al momento de su contestación, este aspecto ha sido especialmente controvertido. Por esta exclusiva razón entiendo esta queja debe ser favorablemente recepcionada. Una resolución distinta corre el riesgo de conculcar el debido proceso (art.18 CN). Por último cabe aclarar que la solución que propicio no soslaya las amplias facultades judiciales con arreglo al iura novit curia. Es que aquí no se trata de un problema de subsunción normativa (como vimos en el Considerando II) sino de no extender los límites de la causa petendi, límites infranqueables establecidos por litigantes en su medida y amplitud, y ante el cual los jueces deben ceder en resguardo de los principios de contradicción y congruencia. Respecto del iura novit curia y sus límites del deber judicial, Meroi entiende que deberes de los jueces ¿se ven recortados en forma significativa por los principios de contradicción y de congruencia de las decisiones jurisdiccionales con las pretensiones de las partes?. (Meroi, Andrea A. ¿Iura novit curia y garantías procesales?, elDial.com, Suplemento procesal). La jurisprudencia ha dicho también, en el marco de la ley adjetiva, que ¿Exige el art.330 del Cód.Procesal que la demanda debe contener la cosa demandada, designándola con toda exactitud; los hechos en que se funde, explicado claramente; la petición en términos claros y positivos. Nuestro proceso (al igual que todos los modernos), lo es de ¿demanda?. Es así que el órgano judicial debe ceñirse a los límites que le presentan los titulares de la acción de la excepción, no pudiendo el juzgador extenderse más allá en su consideración para conocer o modificar la realidad. Es decir que el juzgador queda inhibido para entender, en el caso, sobre cosa distinta para la que el actor, o, en contradicción con éste, el demandado, hubieren requerido su intervención (Cám.1°,Civ. y Com. La Plata, Sala I, 5/9/92, elDial-w5966, citado por Highton/ Arean en ¿Cód. Procesal Civil y Comercial de la nación?, T.6, p.261, Ed Hammurabi, año 2006). Por todo ello, entiendo que este agravio debe ser favorablemente estimado, revocando la recurrida en cuanto condena a pagar los cánones locativos posteriores al finiquito del contrato. IV- En cuanto al agravio referido a la cláusula penal, observo que el actor al ampliar su demanda (fs.18vta) reclama la aplicación de dicha multa. El demandado al contestarla se ha allanado de manera real, incondicionada, oportuna, total y efectiva a la pretensión del actor para que se lo condene a pagar la suma resultante de aplicar la multa pactada, reconociendo su operatividad durante el período comprendido entre el 01.03.13 hasta el 13.10.15. En tales términos quedó trabada la litis y operó el allanamiento, dejándose librada su cuantía a la pericial contable (prueba común). Textualmente, dicha Cláusula Segunda, en su segundo párrafo, establece: ¿Al término del plazo convenido, el inmueble deberá ser devuelto por el ARRENDATARIO y recibido por el ARRENDADOR, libre de todo ocupante, semovientes, herramientas, enseres y/o cualquier otro elemento propiedad del ARRENDATARIO, sin posibilidad de prórroga. En el caso que alguna de las partes no cumpliera con su obligación de entregar o recibir el inmueble arrendado en el término pactado, se devengará automáticamente a favor de la parte cumplidora y a cargo de quien incumple, una multa equivalente al 1 % del arrendamiento mensual, por cada día que se exceda en la entrega o recepción del inmueble?. Conforme la Cláusula Cuarta, ¿el valor mensual del arrendamiento ascenderá al equivalente en PESOS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE (1997) KILOGRAMOS de novillo, según el precio promedio del Mercado de Liniers correspondiente a la primer semana comercial hábil?. Como se observa, las partes pactaron un canon locativo que contenía intrínsecamente un mecanismo de actualización. Es sabido que esta cláusula accesoria posee una función polivalente: conminatoria e indemnizatoria. Por su redacción y significancia económica (monto porcentual), infiero que las partes le han asignado al incluirla en el contrato naturaleza o carácter moratorio conforme al art.659 del CC (no compensatorio, arts.652, 655 CC), pues su intención ha sido calcular compulsiva y anticipadamente los daños y perjuicios por el retardo en la restitución o recepción del bien (según el caso). Por su propia naturaleza, estas cláusulas mantienen su vigencia aún acaecido el vencimiento del contrato, pues nacen para predeterminar las consecuencias del incumplimiento, en el caso, la falta de desocupación del inmueble. ¿Los jueces están obligados a interpretar los contratos con el fin de determinar qué efectos tuvieron en cuenta las partes cuando pactaron la multa?.(CNEsp. Y Com., Sala IV, 21/8/80, Capurro c. Marciano. ED, 90-616). La pericial contable (fs.87/91) no fue impugnada en los términos del art.473 CPCC por ninguna de las partes, resultando luego aprobada por la a quo mediante el fallo en crisis. De su examen se

advierte, tal como sostiene el recurrente, que el período tomado para la tarificación de la multa ha sido aquél respecto del cual vimos que el contrato ya había concluido (supuesto precisamente contemplado a su celebración). El recurrente sólo ha objetado el monto resultante de esta pericial, indicando que resulta exagerada al no tomar como base de cálculo el último canon locativo pactado por las partes (como según dice, es lo pactado) sino sobre el precio alcanzado por el kilogramo de novillo durante marzo/2013 y octubre/2015. Entiendo este agravio debe ser desestimado, por las siguientes razones. En primer lugar, su fijación sólo será razonable siempre que atienda a la ecuación pactada, dada por: la tasa diaria del 1% del arrendamiento mensual con su ínsito mecanismo de actualización (valor Kg. novillo) + todo el período de retardo comprendido a partir de su mora (en el caso, si bien la mora se ha originado con la interpelación judicial vía desalojo, su examen es innecesario pues el demandado se ha allanado). En segundo lugar, de la lectura del convenio no advierte cláusula que, como afirma el recurrente, establezca que la base de cálculo deba efectuarse sobre el valor del último canon locativo?, sino que ha sido prevista simplemente sobre el 1% del arrendamiento mensual por cada día de retardo sin ceñirse al último mes de vigencia del contrato. De lo contrario, su desvalorización sería evidente y la función compulsiva de la multa se desnaturalizaría completamente, quedaría enervada. En tercer lugar, la cuestión recién ha sido introducida en la alzada y su modificación alteraría aquél allanamiento liso y llano del demandado, pues en el escrito inicial de demanda se estableció el período abarcado por la multa. En cuarto lugar, su objeción relativa a la exorbitancia de la multa no comporta una crítica concreta y razonada de la argumentación de la sentencia. Tampoco ha formulado alguna alegación o comparación tendiente a demostrar la exorbitancia aludida. Por todo lo expuesto, propicio se haga lugar parcialmente al recurso de apelación deducido por la demandada a fs. 144/146, dejándose sin efecto los puntos 1º, 2º) y 3º) del Fallo Nº 117 de fs. 121/127 y su aclaratoria Resolución Nº 127 de fs. 132, exclusivamente en cuanto condena a cánones locativos correspondientes a los períodos allí enunciados, confirmando el fallo recurrido en lo restante (multa pactada- costas e intimación a denuncia de condición impositiva ante AFIP). Existiendo vencimiento parcial y mutuo, entiendo las costas en alzada deben ser impuestas por el orden causado. (art.71 CPCC). Así voto. A LA MISMA CUESTION LA SRA. JUEZ DE CAMARA DRA. LUZ GABRIELA MASFERRER DIJO: Que adhiero al voto que antecede.- Con lo que terminó el Acuerdo, pasado y firmado ante mí, Secretaria, que doy fe. Fdo: Dra. ROSANA E. MAGAN. Dra. LUZ GABRIELA MASFERRER - Ante mí. Dra. MARIA DEL CARMEN ACOSTA-Secretaria-. CONCUERDA: fielmente con sus originales obrantes en el Protocolo de Sentencias de ésta Sala II de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial y del corriente año. CORRIENTES, 05 de junio de 2019.- Dra. MARIA del CARMEN ACOSTA Secretaria Actuarial - Sala II Cám. de Apel. Civil y Comercial Corrientes NRO. 42 SENTENCIA CORRIENTES, 05 de Junio de 2019.- Por los fundamentos que instruye el Acuerdo que antecede, FALLO: 1) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación deducido por la demandada a fs. 144/146, dejándose sin efecto los puntos 1º, 2º) y 3º) del Fallo Nº 117 de fs. 121/127 y su aclaratoria Resolución Nº 127 de fs. 132, exclusivamente en cuanto condena a cánones locativos correspondientes a los períodos allí enunciados, confirmando el fallo recurrido en lo restante (multa pactada- costas e intimación a denuncia de condición impositiva ante AFIP). 2) Costas en alzada por el orden causado. 3) Insértese, regístrese, notifíquese y consentida que fuere, devuélvase a origen.- Dra. LUZ GABRIELA MASFERRER Juez - Sala II Cám. de Apel. Civil y Com. Corrientes Dra. ROSANA E. MAGAN Juez - Sala II Cám. Apel. Civil y Comercial Corrientes Dra. MARIA del CARMEN ACOSTA Secretaria Actuarial - Sala II Cám. de Apel. Civil y Comercial Corrientes 040786E