

Canon Locativo Desercion Del Recurso De Apelacion Art 265 Del Cpccn

JURISPRUDENCIA

Cánon locativo. Deserción del recurso de apelación. Art. 265 del

CPCCN En el marco de un juicio por cobro de sumas de dinero se declara desierto el recurso interpuesto y se confirma la sentencia que admitió la demanda entablada en concepto de cánones locativos adeudados, reintegro de capital y deudas devengadas.

En la Ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a los 04 días del mes de septiembre del año dos mil diecinueve, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala "A" de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados: "CHEPELA, Lidia y otros c/ INSAURRALDE, Juan s/ Cobro de Sumas de dinero", respecto de la sentencia de fs. 258/261 el tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿SE AJUSTA A DERECHO LA SENTENCIA APELADA? Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: señores jueces de cámara doctores: HUGO MOLTENI - SEBASTIÁN PICASSO - RICARDO LI ROSI.- A LA CUESTIÓN PROPUESTA, EL DR. HUGO MOLTENI DIJO: 1°.- La sentencia de fs. 258/261 admitió la demanda entablada por Lidia Chepela, Verónica Ariana Restelli, Lara Carolina Restelli y María Antonieta Gianazza, condenando a Juan Insaurralde a abonarles, dentro del término de diez días, la suma de Doscientos Setenta y Un Mil Cuatrocientos Sesenta y Un Pesos con 15/100 (\$ 271.461,15), en concepto de cánones locativos adeudados, reintegro de capital y deudas devengadas, con más sus intereses y las costas del juicio.-

Contra dicho pronunciamiento se alzan las quejas del emplazado, cuyos agravios de fs. 271/274 vta. obtuvieron la contestación de la parte contraria a fs. 276/277.- 2°.- El demandado asegura que la sentencia apelada le ocasiona gravamen, pues considera que fue tergiversado el contenido del contrato que dió inicio a la relación locativa entre el Sr. Norberto Hilario Restelli e Insaurralde. Sostiene que en ese instrumento se acordó que los impuestos, tasas y contribuciones cuyo pago asumiera el arrendatario, sólo eran los que en el futuro gravaren la actividad comercial y que no son los que aquí se reclamaron. Indica que esos impuestos (ABL y AYSA) no gravan la actividad comercial, sino el propio inmueble. Y, por tal motivo, deben ser afrontados por el propietario y no por el locatario. Alega que los impuestos por agua potable se calculan de acuerdo a la superficie del inmueble y no al consumo. Por último, se queja de la tasa de interés fijada en la sentencia de grado.- 3°.- Se ha dicho que el art. 265 del Código Procesal exige que la expresión de agravios contenga la crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considera equivocadas. Y en este sentido, el contenido de la impugnación se relaciona con la carga que le incumbe de motivar y fundar su queja, señalando y demostrando, punto por punto, los errores en que se hubiere incurrido en el pronunciamiento, o las causas por las cuales se lo considera contrario a derecho (conf. Fenochietto-Arazi, "Código Procesal Civil y Comercial, Anotado, Comentado y Concordado", tº I, pág. 835/7; CNCiv. esta Sala, libres nº 37.127 del 10/8/88, nº 33.911 del 21/9/88, entre muchos otros). Bien vale destacar que la mera disconformidad con la interpretación judicial sin fundamentar la oposición, ni concretar en forma detallada los errores u omisiones del pronunciamiento apelado, no constituye la crítica para la que prescribe la norma (conf. CNCiv., esta Sala, 15.11.84, LL1985-B-394; íd. Sala D, 18.5.84, LL 1985-A-352; íd. Sala F 15.2.68 LL 131-1022; íd. Sala G, 29.7.85, LL 1986-A-228, entre otros).- En este orden de ideas, deviene necesario señalar que "criticar" es muy distinto de "disentir", pues la crítica debe significar un ataque directo y pertinente de la fundamentación, procurando la demostración de los errores fácticos o jurídicos que pudiere contener, mientras que el disenso es la mera exposición del desacuerdo con lo sentenciado (conf. esta Sala, voto del Dr. Escuti Pizarro en libre nº 414.905 del 15-4-05).- Establecido ello, he de mencionar que el exiguo desarrollo efectuado por el apelante en su expresión de agravios, en lo referente al espíritu de la cláusula sexta del contrato de locación, es sólo una reiteración de los argumentos oportunamente efectuados en la anterior instancia (conf. fs. 105/105 vta., apartado 6). En tal sentido, no es factible encuadrar a este fundamento como una crítica concreta y puntual respecto a lo decidido en el pronunciamiento definitivo, cuya revisión se pretende ante esta Alzada. En otros términos, la postura que adopta el emplazado sólo luce como un mero disenso, por lo que he de proponer al Acuerdo la deserción de este primer ítem que compone su memorial.- A mayor abundamiento, la cláusula sexta del contrato de locación (cuya copia certificada por escribano público obra a fs. 26/29 del expte. Nº 25.634/16, que tengo a la vista en este acto) consagra lo siguiente: "Servicios e Impuestos: Los impuestos, tasas y contribuciones que gravan gravaren en el futuro la actividad comercial de la presente locación serán a cargo directo y exclusivo del LOCATARIO. El LOCATARIO se obliga a entregar al LOCADOR los comprobantes de pago de servicios, tasas e impuestos mensualmente y conjuntamente con el alquiler posterior al del vencimiento de los mismos" (ver fs. 26 de las actuaciones aludidas).- Cabe añadir que no resulta aplicable el art. 1209 del Código Civil y Comercial de la Nación que invoca el apelante, en la medida que la relación contractual en la que se originan las deudas reclamadas se inició en el año 2010, cuando aún se hallaba en vigencia el Código Civil anterior. Por tal motivo, como bien se sostuvo en el considerando I) de fs. 259, es el ordenamiento de fondo

anterior al cual debe acudir.- Es menester precisar que, como regla general, los impuestos indicados en la cláusula de referencia deben ser afrontados por el propietario o locador. Sin embargo, nada impide que se pacte lo contrario, por imperio del principio de autonomía de la voluntad (art. 1197 del Código Civil). Precisamente, cabe interpretar que ese fue el espíritu de lo estipulado por las partes en la cláusula sexta, más allá de la eventual redacción confusa de su contenido: que los impuestos y servicios devengados durante la locación y con motivo de ella, sean soportados por el arrendatario. Recuérdese que la jurisprudencia es conteste en que los importes que el locatario se ha obligado a abonar por impuestos, servicios, expensas comunes y otros integran el precio de la locación, siempre que así conste en el contrato (conf. CNCiv., Sala C en autos "Koldobsky c/ Espósito del 29/11/89, sentencia 52.593; íd. Sala I in re "Pasqualini c/ Benaglia" del 11/12/90, sentencia 81.757, entre otros).- En síntesis, lejos de configurar una crítica razonable y viable, el fundamento vertido por el emplazado sólo es factible de ser declarado desierto en este aspecto del debate.- 4°.- Para culminar, en lo concerniente a los réditos que se establecieron en el pronunciamiento de grado, el quejoso solicita la fijación de la tasa del 8% anual desde la mora hasta la sentencia de grado, consintiendo la aplicación de tasa activa hasta el efectivo pago. Ello, pues considera que la tasa activa se traduciría en una desnaturalización del capital de condena, por cuanto se trata de una deuda fijada a valores actuales.- En el caso sometido a estudio, advierto que no resulta procedente el agravio que presenta el demandado.- De acuerdo a lo establecido por la doctrina plenaria sentada por esta Cámara Civil en los autos "Samudio de Martínez, Ladislaa c/ Transportes Doscientos Setenta S.A. s/ daños y perjuicios" del 20/04/09, sobre el capital reconocido corresponde aplicar la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina. En este punto, lejos puede considerarse que la condena fue fijada a valores vigentes al momento de la sentencia. Adviértase que la demanda prosperó por cánones locativos adeudados desde mayo de 2015 a mayo de 2016 (a razón de \$ 7.000 por mes de alquiler); \$ 26.071,25 por reintegro de sumas abonadas por la parte actora, con fecha 12 de abril de 2016, en concepto de A.B.L. y \$ 161.389,90 por deudas por AYSA y A.B.L., informadas por dichas reparticiones al mes de octubre de 2017.- De tal suerte, mal podría concluirse que el reclamo de la parte demandante prosperó por cifras fijadas a valores vigentes al momento de la sentencia, desde que por las razones aquí brindadas, se infiere que la condena fue cuantificada a valores históricos. Por tal motivo, no sería viable encuadrar la cuestión en la excepción que consagra la doctrina plenaria anteriormente citada.- A mayor abundamiento, el art. 768, apartado c), del Código Civil y Comercial de la Nación establece que el interés moratorio legal será el que surja de las "tasas que se fijen según la reglamentación del Banco Central" y esta última hipótesis comenzaría a regir a partir del 1° de agosto de 2015, respecto de los intereses que fluyan con posterioridad a esa fecha, en que entrara en vigencia el nuevo ordenamiento.- En síntesis, propongo desechar el agravio vertido y confirmar los réditos fijados en la precedente instancia, pues la aplicación de la tasa activa sobre las cifras del capital de condena no se traduciría en un enriquecimiento sin causa, en desmedro del emplazado.- 5°.- Voto, en definitiva, por declarar desierto el primer agravio del demandado y por rechazar el restante, por lo cual se confirmaría la sentencia apelada.- Las costas de Alzada deberían imponerse al demandado vencido (art. 68 del Código Procesal).- A la cuestión propuesta, el Dr. Sebastián Picasso expresó: Sin perjuicio de mi opinión en el sentido de que, en los términos de la doctrina plenaria del fuero, corresponde - en principio- imponer intereses a la tasa activa desde el momento en que la víctima sufre cada daño, incluso si la indemnización se ha expresado a valores actuales, dado que coincido con la solución que en el caso propone el Dr. Molteni, adhiero a su fundado voto.- El Dr. Ricardo Li Rosi no interviene por hallarse en uso de licencia (conf. art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional).- Con lo que terminó el acto.- Es copia fiel de su original que obra a fs. del Libro de Acuerdos de la Sala "A" de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil.- Buenos Aires, 04 de septiembre de 2019.- Y VISTOS: Por lo que resulta del acuerdo que informa el acta que antecede, se declara parcialmente desierto el recurso de apelación interpuesto por el demandado y se confirma lo restante que fuera motivo de queja. Con costas de Alzada al apelante vencido.- Difiérese la regulación de los honorarios profesionales para su oportunidad.- Notifíquese en los términos de las Acordadas 31/11, 38/13 y concordantes, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la C.S.J.N. en la forma de práctica y devuélvase.- HUGO MOLTENI SEBASTIÁN PICASSO 043965E