

Cobro De Alquileres Planteo De Excepciones

JURISPRUDENCIA

Cobro de alquileres. Planteo de excepciones

En el marco de

un juicio por cobro de alquileres, se confirma la sentencia que rechazó las excepciones de inhabilidad de título, falta de legitimación activa parcial y pasiva, pago total y mandó llevar adelante la ejecución. ///SALVADOR DE JUJUY, a los veinte días del

mes de Noviembre de dos mil dieciocho, reunidos los integrantes de la Sala I de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de la Provincia de Jujuy, Dres. NICOLAS ENRIQUE YANICELLI y MONICA JAUREGUI DE DE LOS RIOS, bajo la presidencia

del primero de los nombrados, vieron el Expte. N° 15.608/18, ?Cobro de alquileres o arriendos: Wosniak Snopek, Stefano c/ Ferreyra, Analía Mabel y Giordano, Guillermo? (Expte. N° C-058169/15, Juzgado N° 6, Secretaría N° 12), del cual dijeron: Se inaugura esta instancia procesal a mérito de los recursos de apelación interpuestos a fs. 144/151 por la codemandada Analía Mabel Ferreyra con el patrocinio letrado del Dr. Diego Eduardo Chacón en contra de la sentencia de fecha 06 de marzo de 2017 (fs.

108/118) y fs. 153/170 por el Dr. Daniel Fernando Ibañez como apoderado del demandado Guillermo Giordano también en contra de dicho resolutorio y su aclaratoria de fecha 29 de mayo de 2018, que resuelve rechazar las excepciones de inhabilidad de título,

falta de legitimación activa parcial y pasiva, pago total y manda llevar adelante la ejecución por la suma de \$100.000. En orden al primer recurso articulado, luego de efectuar referencia a los antecedentes de la causa, manifiesta la apelante que se debió acoger la

excepción de falta de legitimación pasiva, dado que no existió continuidad del contrato de alquiler celebrado, sino un nuevo acuerdo contractual y que el Sr. Giordano no siguió ocupando el inmueble una vez vencido el contrato de alquiler. Expresa que su parte

ha reconocido el contrato de alquiler de fs. 05/09, pero que dicho contrato fue enteramente cumplido y no se exigió deuda alguna por el tiempo de su duración (entre el 1 de mayo de 2010 al 1 de mayo de 2013), y que la deuda reclamada es posterior al vencimiento

del contrato agregado en autos. Continúa expresando que ?...del escrito promotor de instancia (demanda ejecutiva) que el actor reconoce expresamente que hubo un nuevo contrato de locación celebrado de manera casi exclusiva con mi parte, pues demandó por

la suma de ocho mil pesos mensuales (\$8.000) que según sus propios dichos fue lo pactado con mi parte como el nuevo canon locativo...? y que ello ?...demuestra a las claras que no se trató de una continuidad del contrato vencido y enteramente cumplido, sino

-más bien- de un nuevo contrato de locación precio mensual era diametralmente opuesto al que regía en el primer contrato?. Advierte que no sólo en el nuevo contrato verbal celebrado con el actor variaba el quantum del arriendo mensual, sino que

únicamente fue celebrado con su parte y no con el Sr. Guillermo Giordano, insistiendo en que sólo su parte continuó ocupando el inmueble arrendado, desocupándolo y efectuando la entrega de llaves en fecha 25/02/16. Entiende que en autos ?...al formalizarse

el segundo contrato hubo aumento del precio y un co-inquilino menos, por lo que se trata de un nuevo contrato vencido y enteramente cumplido?. En otro orden, se agravia por la imposición de costas, sostiene que debieron ser discernidas conforme los

vencimientos parciales. No obstante haber prosperado los planteos de su parte en cuanto al monto de la suma reclamada, el a quo resolvió igualmente imponérselas a cargo exclusivo de los demandados, siendo que existieron vencimientos parciales y mutuos.

Enfatiza en que si se contempla que la liquidación presentada por el actor era de \$374.760,00 a junio de 2016 y la sentencia sólo prospera por \$100.000,00, es demostrativo del vencimiento parcial. Estima así que se debió aplicar el art. 103 del CPC y no el art.

102 como falló el a quo. Formula reserva del Caso Federal. El Dr. Ibañez, por su parte, luego de reseñar las circunstancias fácticas de la causa, fundamenta la nulidad del procedimiento y de la sentencia dictada en autos. Cuestiona en primer lugar el

domicilio de notificación de la demanda principal. Manifiesta que el actor solicitó la notificación de la demanda a su mandante en un domicilio que no es el real de su representado (calle Snopek esquina Guzmán de San Pablo de Reyes), quien se radica a partir del

año 2010 en la Provincia de Tucumán, lo que acreditó con la libreta universitaria. Que si bien el Sr. Giordano ha egresado de dicha institución, continúa viviendo en la ciudad de San Miguel de Tucumán. Corrobora su afirmación con la fotocopia del documento

nacional de identidad de la que surge el domicilio de su representado en calle Bernardo Monteagudo N° 747, octavo piso, departamento 7 de dicha ciudad, junto con otras constancias a las que hace referencia. Concluye que la notificación cursada al

domicilio denunciado por el actor se ha dispuesta en violación a lo establecido por el art. 156 CPC. Que conforme surge de fs. 26 surge que el Sr. Juez de Paz del domicilio denunciado no encontró a ninguna persona que respondiera a sus llamados y procedió a

fijar una copia simple y de traslado en la puerta, dándose por notificada la demanda en un domicilio en el cual no se encontraba su mandante. Por ello, entiende que la notificación de la demanda jamás cumplió su fin. Por lo demás, apunta que en el contrato de

alquiler su parte constituyó domicilio legal en calle Salta N° 1066 de esta Ciudad, considerando que el mismo resulta válido para cualquier notificación que se cursara allí. De lo expuesto y de otras consideraciones a las que nos remitimos por brevedad, afirma

que la decisión del a quo que lo tiene por notificado de la demanda, declara a su mandante en rebeldía ficta y no designa Defensor de

Pobres y Ausentes en violación al derecho de defensa en juicio, acarrea la nulidad de todo el procedimiento y de la sentencia recaída en autos. Como segundo agravio cuestiona el rechazo de la excepción de falta de legitimación pasiva. Expresa que su parte no ha reconocido el contrato de alquiler que de fs. 5/9. Que se sostiene en la sentencia, dicho contrato fue enteramente cumplido al no reclamarse deuda alguna por el tiempo de su vigencia (1° de mayo/2010 al 1° de mayo/2013). Sostiene que la deuda exigida en autos es posterior al vencimiento del referido contrato. Que no se valoró el reconocimiento del actor y la Sra. Ferreyra (codemandada), sobre la continuación de la locación en los mismos términos contratados, reiterando idénticos términos y fundamentos a los expuestos por la codemandada Ferreyra, inclusive con relación a imposición de las costas a cuya lectura remitimos por razones de brevedad. Formula reserva del Caso Federal. Sustanciados los recursos deducidos por la Sra. Analía M. Ferreyra (fs. 144/151) y por el Dr. Ibáñez en representación del Sr. Giordano (fs. 153/170), la contraria no comparece a contestarlos (fs. 195). Concedidas las apelaciones, elevados los autos a esta Alzada e integrado el Tribunal, procede dictar sentencia sin más trámite. En forma preliminar y por razones metodológicas es propicio pronunciarnos sobre la inadmisibilidad del recurso articulado por el Dr. Ibáñez, en orden a que la sentencia que su parte pretende cuestionar resulta inapelable a su respecto (art. 491 CPC). En efecto, las constancias de autos informan que el Sr. Giordano no opuso excepciones (informe actuarial de fs. 101), por lo que su recurso es inadmisibile (Exptes. N° 13008/12, 13163/13, 13321/13, 13944/14, entre otros). En cuanto al recurso articulado por la codemandada Ferreyra, expresamos las siguientes consideraciones. El primer agravio que esboza la apelante surge con motivo del rechazo de la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por su parte con relación al codemandado Sr. Guillermo Giordano, respecto de quien -según entiende la quejosa- está demostrado que no formó parte del nuevo contrato ni continuó ocupando el inmueble objeto de la locación. Advertimos que la codemandada Ferreyra carece de interés en el agravio propuesto (agravio personal del recurrente), en la medida que el gravamen alegado pretende impugnar el emplazamiento del Sr. Guillermo Giordano, respecto de quien no ostenta representación en autos. La procedencia del recurso de apelación exige que la resolución atacada ocasione gravamen a la parte que lo impetra. Y así "...es requisito subjetivo de admisibilidad del recurso de apelación el hecho de que quien lo interponga sufra un agravio o perjuicio personal. De lo contrario faltaría el requisito del interés, ya que sólo hay un agravio cuando existe insatisfacción -total o parcial- de cualquiera de las pretensiones propuestas" (C2ª CivCom., Mercedes, 4/5/79, ED, 84-448)...?. "No cabe invocar agravios de terceros, cuya representación no inviste el apelante" (CSJN, 17/10/69, RepLL, 1971-1494, n° 27)...? (Cita de LOUTAYF RANEA, Roberto, "El recurso ordinario de apelación en el proceso civil", Astrea, t. I, 2da. Ed., año 2009, pg. 220/221). La ausencia de interés de la apelante en el rechazo a la excepción de falta de legitimación pasiva del Sr. Giordano, impone su rechazo. La misma suerte seguirá el agravio relativo a la imposición de las costas a la apelante en calidad de vencida. Entendemos que no le asiste razón a la apelante y, también en este punto, el recurso debe ser rechazado. En fecha 16 de junio de 2016 (fs. 56), se intimó a la actora practicar planilla de liquidación en función del art. 471 CPC, obligación que se encuentra cumplida con el cálculo presentado a fs. 60/61, que asciende a pesos trescientos ochenta y ocho mil setecientos cuarenta y cinco con 49/100 (\$ 388.745,49). Por las consideraciones expuestas en el decisorio recurrido, la sentenciante estimó procedente la ejecución de autos por la suma de pesos cien mil (\$ 100.000,00), y no por el monto denunciado por el actor en el cálculo indicado anteriormente (fs. 60/61). No obstante lo anterior, aun cuando se llevó adelante la ejecución por un monto menor a la pretensión inicial, no puede considerarse "...vencimiento parcial y mutuo...", porque la moderación del capital originalmente reclamado obedeció a los fundamentos expresados por el juez y no a las defensas del apelante. En este sentido tiene dicho este Tribunal que "...Aunque no hayan prosperado en toda su extensión los postulados de la actora, no es motivo suficiente para liberar de costas a quien no se allanó sino que además obliga a litigar..." (Expte. N° 6945/03. En la misma senda argumental "la responsabilidad que recae sobre la parte vencida encuentra justificación en la circunstancia de haber gestionado un proceso sin éxito y en la correlativa necesidad de resguardar la integridad del derecho que la sentencia reconoce a la parte vencedora, ya que, en caso contrario, los gastos realizados para obtener ese reconocimiento se traducirán en definitiva en una disminución de ese derecho judicialmente declarado" (Expte. N° 1255/88; N° 6965/03). Sentado ello, corresponde confirmar la imposición de costas de Primera Instancia. Por los fundamentos expuestos, corresponde rechazar por inadmisibile el recurso de apelación interpuesto a fs. 153/170 por el Dr. Daniel Fernando Ibáñez como apoderado del demandado Guillermo Giordano en contra de la sentencia de fecha 06 de marzo de 2017 (art. 491 CPC). Asimismo, corresponde rechazar en todas sus partes el recurso de apelación articulado a fs. 144/151 por la Analía Mabel Ferreyra con el patrocinio letrado del Dr. Diego Eduardo Chacón, y confirmar en todas sus partes la resolución recurrida (fs. 108/118). Atento la falta de oposición a los recursos y por el modo en que ha quedado resuelta la cuestión traída a conocimiento de este Tribunal, las costas de la Alzada se imponen por su orden. Que por ello, la Sala I de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de la Provincia de Jujuy, RESUELVE: I) Rechazar por inadmisibile el recurso de apelación interpuesto a fs. 153/170 por el Dr. Daniel Fernando Ibáñez como apoderado del demandado Guillermo Giordano en contra de la sentencia de fecha 06 de marzo de 2017 (art. 491 CPC). II) Rechazar en todas sus partes el

recurso de apelación articulado a fs. 144/151 por la Analía Mabel Ferreyra con el patrocinio letrado del Dr. Diego Eduardo Chacón, y confirmar la resolución recurrida (fs. 108/118). III) Imponer las costas de la Alzada por el orden causado. IV) Registrar, agregar copia en autos, etc. 037541E