

Cobro De Canones Locativos

JURISPRUDENCIA Cobro de cánones locativos En el marco de un juicio por cobro de alquileres se confirma la sentencia que admitió la demanda entablada. En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 08 días del mes de febrero 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: ?G., E. D. c/ G., J. N. s/ Cobro de Alquileres?, respecto de la sentencia de fs. 140/149 vta., el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada 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 - RICARDO LI ROSI - SEBASTIÁN PICASSO.- A LA CUESTIÓN PROPUESTA, EL DR. HUGO MOLteni DIJO: 1°.- La sentencia de fs. 140/149 vta. admitió la demanda por cobro de cánones locativos entablada por E. D. G. contra J. N. G. En consecuencia, fijó en la suma de \$ 145.255 el importe devengado entre los meses de marzo de 2014 y junio de 2018, con más los intereses a liquidarse según la tasa activa. Para el caso de incumplimiento de la condena, dispuso aplicar doble tasa activa hasta el efectivo pago, en concepto de intereses moratorios. Las costas del juicio fueron impuestas al demandado vencido.- Contra ese pronunciamiento se alza en grado de apelación la parte demandante, quien a fs. 163/164 vta. expresó agravios, los que merecieron respuesta de la contraparte a fs. 166/166 vta.- 2°.- En las presentes actuaciones la accionante reclama la fijación de un canon locativo mensual, con motivo del uso exclusivo del inmueble en el cual habita el emplazado.- En la sentencia de grado se recordó que la actora es condómina en un 55% indiviso del bien sito en la calle Zelada 5418/5420, Unidad Funcional n° 1, PB y PA., mientras que el demandado resulta ser titular dominial del porcentual restante (45%).- Asimismo, el Sr. Juez a cargo de la anterior instancia fijó un canon locativo de \$ 3.700, desde el mes de marzo de 2014 hasta marzo de 2017 (por la titularidad que detenta, la actora resultaría acreedora de \$ 2.035 mensualmente). Estableció el valor ulterior en \$ 7.500 desde abril de 2017 (fecha a la cual fue estimado el canon por el perito tasador designado en la causa, fs. 117/117 vta). De acuerdo a esta última cifra, a la demandante le correspondería por ese período un importe mensual de \$ 4.125.- 3°.- De manera inicial, la actora se agravia por haberse computado su reclamo desde el 13 de marzo de 2014 (fecha de la tercera audiencia de mediación a la que concurrió el emplazado). Indica que su voluntad de exigir el pago de lo adeudado fue exteriorizada con anterioridad, al presentarse la mediación oficial el 28 de noviembre de 2013 ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Por tal motivo, habiéndose incorporado a fs. 2/12 los originales que dan cuenta de esa presentación, solicita que este Tribunal de Alzada, retrotraiga a ese momento el punto de partida de su requerimiento.- A su turno, el emplazado resiste el progreso del agravio, por las razones que brinda en su presentación de fs. 166/166 vta.- Sobre este primer aspecto del debate, cabe remarcar que el Sr. Juez ?a-quo? determinó que los cánones locativos pretendidos deben ser contabilizados a partir de la tercera audiencia de mediación, por haber sido esa la primera oportunidad en que el demandado tomó conocimiento fehaciente del reclamo.- No dejo de advertir la intención de la actora de retrotraer en algunos meses el inicio del crédito reconocido en la sentencia de grado. Empero, es preciso mencionar que la interpelación, como acto jurídico unilateral, es un requerimiento de pago, sin que resulte menester que el acreedor amenace con la promoción de demandas. En tal sentido, se limita a hacer saber al deudor qué es lo que exige. Asimismo, espera de él el cumplimiento de sus obligaciones y tácitamente le advierte que si no cumple, hará valer sus derechos por vías legales. La exigencia debe ser precisa e interpelativa. Si bien no se requiere de formalidades especiales, es importante, para atribuirle efectos, contar con la seguridad de que su contenido fue conocido por el interesado, pues en caso de duda debe ser desechado al efecto de la interpelación constitutiva de la mora. Tal requerimiento exige una voluntad recepticia, de manera que debe llegar a conocimiento del deudor interpelado (conf. CNCiv., Sala H, ?Creo, Ricardo y otros c. Creo, Carlos Alberto? del 6/7/2010, Publicado en: DFyP 2011 (marzo), 132, Cita online: AR/JUR/46182/2010; íd. esta Sala, voto del Dr. Li Rosi en autos ?Cavallaro, Juan José c/ Cavallaro, Luis Alberto s/división de condominio? del 22/08/2016).- En consecuencia, habré de coincidir con el criterio del anterior juzgador y considerar que no hay constancia alguna en el proceso que indique que el accionado fue intimado al pago de un canon locativo con anterioridad a la celebración de la tercera audiencia de mediación. Ello así, en la medida que los dos primeros encuentros fueron llevados a cabo sin su comparecencia. Las primeras misivas no indicaron el contenido del reclamo. Tampoco se consignó cuáles eran específicamente los motivos y/o los conceptos por los cuales era convocado a una instancia prejudicial. En otros términos, la oportunidad inicial en que pudo tomar conocimiento el emplazado de la pretensión de la contraria, fue esa tercera audiencia de mediación referida por el Sr. Juez de grado.- Cabe recordar que una obligación sin plazo requiere la previa constitución en mora del deudor, sea mediante la notificación del traslado de la demanda, o bien, con un requerimiento extrajudicial apto (conf. Greco, Roberto Ernesto ?La mora del deudor en la reforma de 1968?, p. 41, ap.

X), punto d) y jurisprudencia citada bajo el n° 91).- En un caso similar, se decidió que el canon locativo correspondiente al uso exclusivo de un inmueble sujeto a condominio debe fijarse desde la fecha de notificación de la demanda de división y no desde la primera citación a mediación, pues en la etapa prejudicial prevista en la ley 24.573, el reclamante simplemente formaliza una pretensión que no constituye técnicamente una demanda, la cual sólo está configurada por la iniciación del proceso judicial (conf. CNCiv., Sala E, ?Saralegui, Marta Catalina c. Sustas, Miguel Ernesto? del 9/2/2010, Publicado en: JA 2010-II , 54, Cita online: AR/JUR/1352/2010).- Sin embargo, el demandado consintió que el cómputo de los arriendos adeudados sea contabilizado a partir de esa tercera audiencia de mediación. En consecuencia, a fin de no vulnerar el sentido del recurso, ni consagrar una reformatio in pejus, propongo confirmar este aspecto del pronunciamiento apelado.- De tal suerte, las quejas de la actora no serán receptadas.-

4°.- Desde otro ángulo, la demandante se agravia en cuanto se computó durante varios años el mismo canon locativo (\$ 2.035), sin sujetarlo a ningún tipo de actualización. Indica que esa cifra debió ajustarse mes a mes, pues de lo contrario se favorecería al deudor, al quedarse en el inmueble sin abonar arriendo alguno.- Con respecto al yerro que indica la quejosa en su presentación, resulta evidente que la sentencia registró un simple error de tipeo al consignar a fs. 147 vta. el mes de ?junio de 2016?, pues la parte dispositiva y el restante contenido del pronunciamiento apelado hacen alusión al mes en curso en que la decisión de primera instancia fue dictada, es decir, ?junio de 2018?. Por tal motivo, la deuda judicialmente reconocida debe entenderse comprendida entre el 13 de marzo de 2014 (fs. 4) y el 29 de junio de 2018.- En punto al monto de la deuda, también habré de sugerir a mis colegas la desestimación de esta queja, en la medida que el argumento brindado sólo luce como un disenso con la cifra reconocida en la precedente instancia. Además, advierto que a partir del mes de abril de 2017 el Sr. Juez de grado fijó un nuevo canon locativo, actualizado, con lo cual no puede alegarse que se tuvo en cuenta una cifra estanca. Tampoco cabe soslayar que la sentencia estableció que a cada crédito de la demandante ?se le deberán aplicar los acrecidos correspondientes a cada mes? (tasa activa), por lo cual quedaría así compensada la falta de actualización alegada por la apelante.- A todo evento, he de añadir que no se trata de establecer el importe correspondiente a un alquiler inmobiliario similar a un valor de mercado, sino de indemnizar a la actora a raíz de la privación de uso del bien a la cual se vio sometida.- Como corolario de ello, si mi opinión es compartida, propongo rechazar el recurso interpuesto en lo atinente a este aspecto de la decisión adoptada.-

5°.- Para culminar, la accionante sostiene que en la suma de \$ 145.255 que le fue reconocida en el pronunciamiento apelado, no se encuentra incluido el cálculo indemnizatorio con el nuevo canon locativo (\$ 4.125, cifra proporcional correspondiente a la actora desde abril de 2017).- Estas críticas también merecerán su desestimación ante esta Alzada, pues tras efectuar el pertinente cálculo matemático se advierte que no le asiste razón a la demandante. El importe final antes aludido contempla los dos cánones locativos fijados por el Sr. Juez de grado, durante el período ut-supra invocado.- De modo que, por resultar desacertado el planteo de la demandante, correspondería denegar el tercer agravio formulado.-

6°.- En síntesis, voto por rechazar las críticas de la parte actora, por lo cual se confirmaría la sentencia apelada, en todo lo que decide y fue motivo de agravios.- Las costas de Alzada deberían ser soportadas por la actora, pues el principio general de la derrota consagra que los gastos causídicos deben ser afrontados por la parte perdedora (art. 68, primer párrafo, del Código Procesal).- El Dr. Ricardo Li Rosi votó en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por el Dr. Hugo Molteni.- El Dr. Sebastián Picasso no interviene por hallarse en uso de licencia (art. 109 del R.J.N.).- 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, febrero 08 de 2019. Y VISTOS: Por lo que resulta del acuerdo que informa el acta que antecede, se desestima el recurso de apelación interpuesto por la accionante y se confirma la sentencia de fs. 140/149 vta.- Con costas de Alzada a cargo de la actora.- Atento lo decidido precedentemente corresponde entender en los honorarios fijados en la anterior instancia.- Ello así, a fin de valorar los trabajos realizados en autos por los beneficiarios de la regulación, la ley 27.423 instituyó la Unidad de Medida Arancelaria (UMA) para cuantificar los honorarios profesionales de los abogados, procuradores y auxiliares de la Justicia.- En esta inteligencia teniendo en cuenta los términos de la acordada de la Corte Suprema de Justicia de la Nación N° 27/18, monto de la condena más sus intereses, de conformidad con lo establecido por los artículos 1, 3, 16, 19, 20, 21,24, 29 y 59 de la ley arancelaria, como así también la índole de la labor desplegada por los profesionales, corresponde confirmar los honorarios, atento al alcance de los recursos, del Dr. A. M. C. equivalente a la fecha de este pronunciamiento a 5.36 UMA, los del perito tasador D.F. Y. equivalente a 5.96 UMA, y los del mediador interviniente Dr. G. F. A.-

Por su labor en la alzada, que diera lugar al presente fallo se fijan los honorarios del letrado de la parte actora Dr. H. H.S. en 6.41 UMA equivalente a la fecha de este pronunciamiento a PESOS ONCE MIL (\$11.000), y los del letrado de la demandada Dr. A. M. C. en 1.74 UMA equivalente a la fecha de este pronunciamiento a PESOS TRES MIL (\$3.000) (arts. 1, 3 y 30 de la ley 27.423).- 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 RICARDO LI ROSI

037297E