

Cobro De Pesos Locacion Inexistencia De Contrato Por Escrito Pago De Expensas E Impuestos A Cargo Del Locador

JURISPRUDENCIA

Cobro de pesos. Locación. Inexistencia de contrato por escrito. Pago de expensas e impuestos a cargo del locador

Se revoca el fallo que rechazó la demanda de cobro de pesos, pues no existiendo un contrato de locación por escrito entre las partes en donde el accionante se haya obligado al pago de las expensas ordinarias, ABL e impuestos inmobiliarios, corresponde la restitución de las sumas abonadas en dicho concepto por el actor.

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 18 días del mes de septiembre de dos mil diecinueve, reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala ?D?, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados: PRIETO MARCELO OSCAR C/ MORAN MARIA BERNARDA S/ COBRO DE SUMAS DE DINERO?, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: señores jueces de Cámara doctores Liliana E. Abreut de Begher- Patricia Barbieri. El doctor Víctor Fernando Liberman no interviene por hallarse en uso de licencia.- A la cuestión propuesta la Dra. Liliana E. Abreut de Begher, dijo:

I) Apelación y Agravios: Contra la sentencia de fs. 342/346, apela la parte actora a fs. 356, con recurso concedido libremente a fs. 358. A fs. 363/364 el recurrente expresó agravios. Habiéndose corrido el pertinente traslado, el mismo fue contestado a fs. 366/378 por la demandada. Con el consentimiento del llamado de autos a sentencia de fs. 381 las actuaciones se encuentran en condiciones para que sea dictado un pronunciamiento definitivo. II) La Sentencia. A fs. 342/346 se dictó sentencia rechazándose la demanda entablada por el Sr. Marcelo Oscar Prieto contra la Sra. María Fernanda Moran, con costas a la parte actora vencida (conf. art. 68 CPCCN). Por último, se difirió la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes. III) Agravios: El demandante vierte sus quejas a fs. 363/364. Se alza por encontrarse disconforme con el rechazo de la demanda decidido por ante la anterior instancia. Asegura que el anterior magistrado funda su decisorio en una prueba testimonial que nunca afirmó la calidad de locatario del actor. A los fines de fundar sus pretensiones recursivas, rememora los testimonios brindados por los Sres. Backman, Fernández y Radin. Subraya la prueba aportada al presente proceso, y concluye que la sentencia de grado debe ser revocada, y en su virtud, hacerse lugar a la acción intentada en todas sus partes, con costas de ambas instancias a cargo de la accionada vencida. IV) Solución: a) Cabe recordar a esta altura, que la parte actora reclamó en el escrito inicial el reintegro de los pagos que dijo haber realizado en concepto de tasa de ABL, del impuesto inmobiliario y de las expensas comunes correspondientes al departamento de propiedad de la demandada entre los meses de noviembre de 2016 y agosto de 2017. Alegó que la demandada es titular del inmueble de referencia y como él también vivía en el mismo edificio y ella estaría por un tiempo en Rio Negro, es que la accionada le solicitó se ocupara del pago de los ítems anteriormente referenciados, siendo infructuosos los reclamos que hiciera posteriormente para que le devolviera las sumas abonadas por su parte. La parte demandada, por su lado, afirmó que el Sr. Prieto habitó dicha unidad en carácter de locatario, aun cuando no existió contrato por escrito por la resistencia de aquél. b) Tal como lo estableciera el anterior magistrado, si la relación entre ambas partes se dio como lo denunció la parte actora en el escrito inicial, nos encontraríamos en el caso con una posible situación donde el actor actuó como gestor de negocios de la parte actora (conf. art. 1781 del CCyC) o en su defecto un empleo útil (conf. art. 1791 del CCyC). Por el contrario, si realmente existió una relación locativa con celebración de un contrato verbal, la relación entre las partes debe regirse por lo normado por los artículos 1187 y siguientes del CCyC. Si bien es cierto que el art. 1188 dispone que el contrato de locación de cosa inmueble o mueble registrable debe ser hecho por escrito, no lo es menos que el articulado de referencia no sanciona su incumplimiento con la nulidad o ineficacia del contrato sino su imposibilidad de prueba, por lo que la regla formal impuesta resulta ser ad probationem (art. 1019, último párrafo, CCyC), habilitándose otros medios probatorios si se cuenta con principio de ejecución o de prueba por escrito (Jorge H. Alterini [dir.] - Ignacio E. Alterini [coord.], Código Civil y Comercial Comentado, Tratado Exegético, Tomo VI, Editorial Thomson Reuters La Ley, 2015, pág. 234). c) Antes de continuar con el análisis del plexo probatorio, viene al caso recordar que a los fines de dilucidar la cuestión planteada, corresponde analizar los elementos probatorios arrimados a la causa a la luz del principio de la sana crítica (art. 386 del Código Procesal). Estas son reglas del correcto entendimiento humano, contingentes y variables con relación a la experiencia del tiempo y del lugar; pero estables y permanentes en cuanto a los principios lógicos en que debe apoyarse la sentencia (Couture, Eduardo J. en J.A. 71-80 y sts.). Tales principios deben, además, adecuarse con las circunstancias de hecho y de derecho del caso y con las máximas de la experiencia (aut. cit.: "Elementos de derecho procesal civil", trad. de L. Prieto Castro, pág. 199, primera edición, Madrid). La carga de la prueba no supone ningún derecho del adversario sino un imperativo del propio litigante, es una circunstancia de riesgo, que consiste en que

quien no prueba los hechos que debe probar, pierde el pleito si de ella depende la suerte de la litis. En el proceso dispositivo civil, sin perjuicio de que el juez debe obtener, dentro de lo posible, la verdad en su mayor pureza, lo cierto es que se impone la necesidad de una solución para los supuestos dudosos. Las partes al desplegar su actividad, cuanto el juez al momento de dictar sentencia, tienen que tener una regla que a este último le permita determinar a quién condena o absuelve. No se trata sólo de reglas para el juez, sino también de reglas o normas para que las partes produzcan las pruebas de sus hechos, al impulso de su interés en demostrar la verdad de sus respectivas posiciones?

d) Debo aclarar preliminarmente que no se encuentra controvertido que el demandante realizó los pagos alegados en el escrito inicial. Fíjese que con lo informado por la administradora del consorcio de propietarios Bayres Madero a fs. 131, las transferencias que se detallaron en el oficio de fs. 130 correspondían al pago de las expensas del departamento de la calle Juana Manso ... unidad funcional N° ..., cuya titularidad es de la Sra. Morán y fueron realizadas por el Sr. Prieto. La misma consideración merecen los pagos efectuados por ABL e Impuesto Inmobiliario y Tasa retributiva de Servicios (v.fs. 132/167) en tanto los mismos también fueron acompañados por el actor. Su calidad de originales y posterior confirmación de autenticidad por el ente gubernamental correspondiente permiten crear en el ámbito del juzgador una presunción afirmativa, en el sentido que la existencia misma de ellos en su poder hace presumir su pago (ver Jorge Llambías, Obligaciones, Perrot, Buenos Aires, 1970, 1ed., T II, pág. 937, texto y nota n° 536). Resulta mello del caso establecer en qué carácter el actor abonó dichos conceptos. A los fines de dilucidar la cuestión que diera origen a estar actuaciones corresponde recordar que en autos declararon tres testigos. El primero de ellos, Sr. Backman, quien dijo ser intendente del edificio Bayres Madero y conocer a ambas partes del proceso. El testigo adujo que el Sr. Prieto ocupó la unidad ubicada en el ... del edificio en cuestión en una primera etapa, luego el ... (de la parte demandada) y finalmente el ... u ... Aclaró que sabe que el accionado ocupó el departamento de la Sra. Morán (accionada) por comentarios del electricista que brinda sus servicios en el inmueble de referencia. El Sr. Eduardo Rubén Fernández, segundo de los testigos que brindó su testimonio, vecino del edificio y actual locatario del inmueble de propiedad de la demandada manifestó que conoció al accionante el día que fue a visitar el departamento con personal de la inmobiliaria "Tizado", ya que fue el actor quien lo atendió junto a una persona de la firma anteriormente referenciada. Recordó que la visita a la que hizo referencia tuvo lugar en la primera mitad del año 2017 y que el Sr. Prieto le manifestó que se iba a mudar en el mismo edificio, a un piso más alto, donde indicó que el actor revestía la calidad de locatario del inmueble. Por último, el testimonio del Sr. Jorge Marcelo Radin, quien presta sus servicios como personal de mantenimiento del edificio ubicado en la calle Olga Cossetini ..., poco nos ilustra de la relación que unía a las partes, ya que desconoce en qué unidad vivió el Sr. Prieto. A mayor abundamiento, la administradora del edificio del consorcio informó a fs. 212 que el aquí accionante realizaba las quejas y comentarios en el libro de novedades del edificio alegando ser ocupante del departamento ubicado en el piso ..., letra "...?" de aquel inmueble. Lo dicho tiene su correspondencia en la expresión vertida en el responde de la demanda, donde la accionada indicó que el actor fue locatario del bien (v.fs. 99/101) como así también que su pareja, el Sr. Juan Pablo Mosto, recibió depósitos por la suma de \$ 25.000 (monto denunciado por la accionada como alquiler pactado por las partes) en los meses de septiembre y diciembre de 2016, enero, marzo, junio y julio de 2017 (v.fs. 245vta, 259, 265, 277, 289 y 296), aunque no se pudo demostrar el origen de tales depósitos. Entiendo, entonces, que del análisis de la prueba recordada "ut supra" se desprende sin hesitación alguna que el Sr. Prieto ocupó el departamento de la parte demandada en carácter de locatario, sin perjuicio de la inexistencia de un contrato escrito a esos fines.

e) Ahora bien, no debe perderse de vista a esta altura que según lo normado por el artículo 1188 del CCyC, el contrato de locación de una cosa mueble registrable o inmueble debe ser hecho por escrito, circunstancia que no se patentizó en el caso de marras. Adviértase, asimismo, que dentro de las obligaciones con las que debe cumplir el locatario se encuentra la de pagar el canon locativo convenido y toda otra prestación de pago periódico asumida convencionalmente por éste (conf. art. 1208 del CCC). Es decir, las partes pueden acordar libremente que el locatario soportará el pago de las expensas u otros gastos de la unidad funcional locada, integrando en tal caso el precio locativo o alquiler (Ricardo Luis Lorenzetti [dir.] - Miguel Federico De Lorenzo- Pablo Lorenzetti [coord.] Código Civil y Comercial Comentado, Tomo VI, Editorial Rubinzal-Culzoni, 2015, pág. 625), pero indefectiblemente se tendría que haber hecho por escrito para generar derechos y obligaciones recíprocas, caso contrario, la ley presume que los propietarios y los poseedores por cualquier título son los obligados al pago de expensas (conf. art. 2050 del CCyC) En consecuencia, y no existiendo un contrato por escrito entre las partes en donde el accionante se haya obligado al pago de las expensas ordinarias, Abl e impuestos inmobiliarios, no puedo más que proponer al acuerdo se haga lugar a las quejas vertidas por la parte actora, y en su virtud, revocar la sentencia apelada en cuanto rechazó la presente acción, con costas de ambas instancias a cargo de la parte demandada vencida (conf. art. 68 CPCCN). Por último, no puedo dejar de destacar que otra hubiese sido la decisión final del presente litigio si no se hubiese acreditado la locación que unió a las partes en su momento, ya que si la parte actora hubiere ocupado el bien en carácter de comodataria, éste último debería de haber solventado los gastos inherentes al uso de la cosa como así también las expensas de propiedad horizontal (conf. art. 1536, inciso "b")

y 1538 del ordenamiento legal vigente). Propongo al acuerdo, entonces, se haga lugar a la acción intentada, y en su virtud, se condene a la Sra. Morán a abonar al Sr. Prieto la suma de \$ 114.034,18 con más sus intereses a liquidarse conforme la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina desde el día 10-10-17 (fecha cierre mediación) y hasta su efectivo pago. Las costas de ambas serán soportadas por la parte demandada vencida (conf. art. 68 CPCCN). Por último, propongo al acuerdo que se difiera la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para una vez que hayan sido estipulado los emolumentos de la anterior instancia. Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el artículo 164 párrafo segundo del ritual y artículo 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. Así lo voto. La Señora Juez de Cámara doctora Patricia Barbieri, por análogas razones a las aducidas por la señora juez de Cámara doctora Liliana E. Abreut de Begher, votó en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto. Liliana E. Abreut de Begher- Patricia Barbieri.- Este Acuerdo obra en las páginas n° ... a n° ... del Libro de Acuerdos de la Sala ?D?, de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, 18 de septiembre de 2019.- Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: Hacer lugar a la acción intentada, y en su virtud, condenar a la Sra. Morán a abonar al Sr. Prieto la suma de \$ 114.034,18 con más sus intereses a liquidarse conforme la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina desde el día 10-10-17 (fecha cierre mediación) y hasta su efectivo pago. Las costas de ambas serán soportadas por la parte demandada vencida (conf. art. 68 CPCCN). Por último, propongo al acuerdo que se difiera la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para una vez que hayan sido estipulado los emolumentos de la anterior instancia. Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el artículo 164 párrafo segundo del ritual y artículo 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. Notifíquese por Secretaría y devuélvase. El doctor Víctor Fernando Liberman no firma por hallarse en uso de licencia.- LILIANA E. ABREUT DE BEGHER PATRICIA BARBIERI
044353E