

Contrato De Locacion Canon Locativo Consignacion

JURISPRUDENCIA

Contrato de locación. Canon locativo. Consignación Se

confirma la sentencia que rechazó la demanda de consignación e hizo lugar a la de cobro de pesos por las sumas reclamadas en concepto de canon locativo. Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 6 días del mes de junio de dos mil diecinueve, reunidos en acuerdo los señores Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil Sala "E" para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados "CANESTRARI HERMANOS S.A.C.I. Y F. C/ SAUMA WAGEN SAN ISIDRO SOCIEDAD ANONIMA Y OTRO S/ COBRO DE ALQUILERES?" y "SAUMA WAGEN SAN ISIDRO S.A. C/ CANESTRARI HERMANOS S.A.C.I.F. S/ CONSIGNACION DE ALQUILERES?", respecto de la sentencia corriente a fs. 316/328 de los primeros y fs. 406/418 de los segundos, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿La sentencia apelada es arreglada a derecho? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: Sres. Jueces de Cámara Dres. RACIMO. DUPUIS. GALMARINI. A la cuestión planteada el Dr. RACIMO dijo: I. Sauma Wagen San Isidro S.A. promovió demanda por consignación de las llaves y del canon locativo correspondiente a los meses de febrero y marzo de 2014 del inmueble ubicado en la avenida Del Libertador ... de la localidad de Victoria, Partido de San Fernando, Provincia de Buenos Aires contra Canestrari Hermanos S.A.C.I.F. En esos términos, depositó la cantidad que entendió adeudar por el concepto mencionado que debía satisfacer en virtud de lo convenido en el contrato de locación por el referido inmueble que fue anudado entre las partes el 30 de marzo de 2009. Asimismo, Canestrari Hermanos S.A.C.I.F. inició demanda por cobro de alquileres contra Sauma Wagen San Isidro S.A. y Sauma Automotores S.A.C.I.F.A.G.I.F. y T., en su condición de fiadora, reclamando el pago de los alquileres adeudados con más los intereses convenidos por las partes en el aludido contrato. La jueza de primera instancia dictó sentencia desestimando la demanda de consignación y haciendo lugar a la de cobro de pesos por las sumas reclamadas, con más sus intereses e impuso las costas de ambos procesos a la parte vencida. Contra dicha decisión se alzan las vencidas quienes expresaron sus quejas en la presentación de fs. 342/345, que fue contestada en la pieza de fs. 348/350. II. Corresponde analizar, en primer término, el régimen legal aplicable al caso de autos. El art. 7 del nuevo Código Civil y Comercial prevé que "...a partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo?. En materia contractual, se ha sostenido que para determinar qué normas se aplican respecto de la constitución, modificación, los efectos aún no producidos y la extinción no operada debe distinguirse, en cada caso, si la cuestión se encuentra regida por normas imperativas o supletorias (o dispositivas). En el primero de los supuestos, la aplicación de la nueva ley es inmediata mientras que si se trata de normas supletorias sólo se aplican a los contratos acordados con posterioridad a la entrada en vigencia de la nueva ley y no a los que se encuentran en curso de ejecución (conf. Highton, Elena I., "Título Preliminar del Código Civil y Comercial", ed. Rubinzal-Culzoni, Revista de Derecho Privado y Comunitario, número extraordinario 2015 "Claves del Código Civil y Comercial", pág. 62; Kemelmajer de Carlucci, Aída, "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas en curso de ejecución", ed. Rubinzal-Culzoni, Revista de Derecho Privado y Comunitario, número extraordinario 2015 "Claves del Código Civil y Comercial", puntos 11 y 12, págs. 152/161 y sus citas; Lorenzetti, Ricardo, "Código Civil y Comercial de la Nación, comentado?", ed. Rubinzal-Culzoni, 2014, t. I, pag. 47, punto I.3; Rivera, Julio César - Medina, Graciela, "Código Civil y Comercial de la Nación, comentado?", ed. La Ley, 2014, pág. 78, punto II; Herrera, Marisa - Caramelo Gustavo -Picasso, Sebastián, "Código Civil y Comercial de la Nación, comentado?", ed. Infojus, 2015, t. I, pág. 27, punto 2.5; Junyent Bas, Francisco A., "El derecho transitorio. A propósito del art. 7 del Código Civil y Comercial", La Ley Online AR/DOC/1360/2015; Heredia, Pablo D., "El derecho transitorio en materia contractual", La Ley Online AR/DOC/2137/2015; Carolina Dell'Orefice - Hernán V. Prat, "La aplicación del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación y el derecho transitorio", Revista Código Civil y Comercial, La Ley, año 1, número 1, pág. 19). En tal inteligencia, deberá dilucidarse el conflicto habido entre las partes con la aplicación del régimen vigente a fecha de celebración del contrato de locación, esto es, de acuerdo al régimen del Código Civil derogado. III. Establecido ello, es preciso puntualizar que el pago por consignación es aquél que se satisface con intervención del órgano jurisdiccional y representa un remedio excepcional, utilizable únicamente cuando el deudor ve restringido su derecho de pagar (conf. Busso, "Código Civil Anotado", t. V, pág. 566, nos. 8 y 9; Llambías, Jorge J., "Tratado de Derecho Civil-Obligaciones", t. II-B, pág. 267, n° 1546; Borda, Guillermo, "Tratado de Derecho Civil-Obligaciones", 4a. edición, t. I, pág. 582, n° 762). En consecuencia y si bien es cierto que

la enumeración de los casos en que procede esta forma de liberarse de las obligaciones contenidas en el art. 757 del Código Civil no es taxativa, es preciso que se tenga una real imposibilidad o una razonable dificultad para pagar en forma directa (conf. Busso, op. y loc. cit., pág. 584, n° 12). Va de suyo que, además de los requisitos examinados, la consignación debe reunir los recaudos de tiempo, integridad de objeto y lugar previstos por el art. 758 del Código Civil (conf. CNCivil, esta Sala, c. 219.133 del 27/05/97, c. 53.325/2013 del 6/07/15, entre otros). Con relación al objeto del pago, para que la consignación sea válida deben cumplirse los requisitos de identidad e integridad a que alude el art. 740 del Código Civil derogado. Por aplicación de tales pautas, en el caso en que se adeuda una suma en concepto de capital, ella debe ser consignada junto con sus intereses (conf. Belluscio, Augusto - Zannoni, Eduardo, 'Código Civil y leyes complementarias...?', ed. Astrea, 1981, t. 3, pág. 549, comentario art. 758). Y es que conforme lo dispone el artículo 740 del Código Civil, el acreedor de una obligación no puede ser obligado a recibir en pago una cosa diferente a cuya entrega se obligó el deudor. Se trata del principio de 'identidad del pago', según el cual la liberación del deudor se perfecciona cuando es dada la misma cosa que ha constituido el objeto de la obligación. Dicha determinación tiene su complemento en el principio de 'integridad del pago', establecido en el art. 742 del mismo ordenamiento.

IV. Los agravios vertidos por las apelantes se centran en cuestionar la interpretación efectuada por la Sra. juez de grado a la cláusula cuarta del contrato de locación celebrado entre las partes para concluir en el rechazo de la demanda de consignación. Delimitada así la queja ensayada, cuadra señalar que el 30/03/09 Canestrari Hermanos S.A.C.I.F. y Sauma Automotores SACIFAGyF celebraron un contrato de locación por medio del cual la primera dio en locación el inmueble -local comercial-ubicado en la avenida Del Libertador ... de la localidad de Victoria, Partido de San Fernando, Provincia de Buenos Aires. El 29/10/10 celebraron una 'addenda - cesión de contrato de locación' por medio de la cual Sauma Automotores SACIFAGyF cedió sus derechos a favor de Sauma Wagen San Isidro S.A. y, la primera se constituyó en fiadora en los términos que allí lucen (ver fs. 7/14 que se encuentran reservadas). En tal contrato establecieron que el término de la locación sería de 5 años, con opción a favor del locatario a renovarlo por 3 años más con un aumento del precio del alquiler (ver cláusula tercera) y el canon locativo en la suma de U\$S 6.500 o su equivalente en moneda de curso legal, más el impuesto al valor agregado, que se abonaría por mes adelantado entre el 1° y 10 de cada mes (ver cláusula cuarta). También estipularon, en la misma cláusula cuarta, que 'si en el futuro se produjeran variaciones o cambios estructurales en la economía de nuestro país o bien modificaciones en las condiciones económicas- financieras vigentes a la fecha de suscripción del presente, que alteren el valor del Dólar Estadounidense Billeto en más de un 40% del valor Peso/Dólar del día de suscripción del presente Contrato, las Partes se reunirán a efectos de renegociar el precio del alquiler mensual que estuviera vigente a ese momento para adecuarlo a su 'valor de mercado'. A tal efecto deberán tener en cuenta los valores vigentes respecto de inmuebles de similar categoría, características y ubicación a las del inmueble alquilado. En consecuencia, dicho 'valor de mercado' será aquél que regirá entre las Partes para los siguientes y restantes meses inherentes al período locativo. Sin perjuicio de lo expuesto, de no haber acuerdo entre las Partes sobre el 'valor de mercado', estas últimas tomarán como base para la negociación los precios de mercado informados por dos (2) inmobiliarias de reconocida trayectoria, con sede en la ciudad de Buenos Aires, designadas una por cada una de las Partes (en adelante las 'Inmobiliarias Designadas'). Si con las propuestas presentadas por las Inmobiliarias Designadas no pudiera llegarse a un acuerdo sobre el nuevo precio, las Inmobiliarias Designadas acordarán una tercera inmobiliaria de reconocida trayectoria (la 'Tercera Inmobiliaria') que sea aceptable para las Partes y que decidirá entre las propuestas por ellas presentadas... La decisión de la Tercera Inmobiliaria será definitiva y sólo podrá ser revisada judicialmente por cualquiera de las Partes conforme a lo previsto en la Cláusula DÉCIMO TERCERA. Hasta tanto se cuente con una sentencia judicial firme, se deberá abonar el nuevo precio conforme a la tasación efectuada por la Tercera Inmobiliaria'. El problema que dio origen a esta consignación se suscitó en el momento en que, alegado que se había producido el desfasaje en la cotización de la moneda de pago establecida (40%) previsto en la cláusula transcrita, la locataria pretendió abonar el alquiler correspondiente al mes de febrero de 2014 por un valor distinto al previsto originalmente en el contrato y que no fue aceptado por la locadora. Resulta ilustrativo de tal desavenencia el intercambio epistolar que mantuvieron las partes durante esos meses anteriores al inicio de estas actuaciones. En lo que aquí interesa, en la carta documento n° ... del 30/01/14 la locataria 'solicita' el inicio de la negociación correspondiente, señalando que las sumas abonadas a partir de allí serían a cuenta del valor final resultante de las negociaciones a iniciarse (ver fs. 116, tercer párrafo). El 4/02/14 Canestrari Hermanos S.A.C.I.F. emitió la factura n° ... por u\$S 6.500 por la locación del aludido inmueble, destacando que a los efectos impositivos se toma el valor de cambio a \$ 8,02 por dólar (ver fs. 137). El 10/02/14 la locataria remite la carta documento n° ... en la cual interpreta el silencio guardado por la locadora como una negativa a renegociar el valor locativo, señala que se encuentra constituido en mora y comunica que procederá al 'pago del alquiler del mes en curso tomando un tipo de cambio de 5,222 (cambio que incluye el 40% del valor del dólar vigente al momento de la firma del contrato)' (ver fs. 118). El 17/02/14 mediante la carta documento n° ... la locadora, entre otras cuestiones, rechaza en todos sus términos la comunicación del 30/01/14 e intima a la locataria a pagar el alquiler del mes de febrero de 2014 señalando que el pago que se efectuó era insuficiente (ver fs.

123). Sauma Wagen San Isidro S.A., en la misiva n° ... del 18/02/14, impugna el monto consignado en la citada factura e intima a la contraria a que, en el plazo de 10 días corridos, modifique el tipo de cambio utilizado adecuándolo a las previsiones contractuales acordadas, proceda a efectuar una nueva liquidación y factura y a reintegrar, en caso que corresponda, toda suma que como consecuencia de su improcedente liquidación hubiera percibido en exceso. Agrega además que cualquier silencio, evasiva o negativa a dar cumplimiento con la intimación cursada lo faculta a rescindir el contrato bajo su exclusiva culpa y responsabilidad? (ver fs. 121). Recién el 24/02/14 la locataria responde la carta documento enviada por la locadora el 17/02/14 (ver carta documento n° ..., fs. 126), en la cual rechaza por improcedente la intimación a pagar el alquiler y la insuficiencia de lo abonado a cuenta y destaca la deliberada actitud de la contraria de guardar silencio en punto al requerido cumplimiento de lo acordado por las partes para renegociar el canon locativo. Durante el mes de marzo siguiente, vencido el término para abonar el alquiler de ese período, la locataria envía el 17/03/14 la carta documento n° ... en la cual intima a Canestrari Hermanos S.A.C.I.F. a recibir el pago en las mismas condiciones que el del mes anterior -a \$ 5,222 por dólar- (ver fs. 128). En las cartas documento n° ... y ..., la locadora intima a la locataria y a la fiadora, en los términos del art. 5° de la ley 23.091, a abonar dentro del plazo de 10 días corridos los alquileres mencionados, cuyo monto determina específicamente de acuerdo a las cotizaciones del dólar estadounidense que fija en \$8,02 por dólar para el mes de febrero y \$ 7,90 para el siguiente (ver fs. 17/18). Aquella es respondida por Sauma Wagen San Isidro S.A. -carta documento n° ... del 28/03/14- rechazando la intimación efectuada e interpretando como una negativa a la propuesta efectuada el 17/03/14, indica que consignará las sumas en disputa? (ver fs. 133). Ahora bien, luego de este relato, debe advertirse, en primer lugar, que ninguno de los requerimientos efectuados por las partes, salvo los cursados en las misivas del 18/02/14 y del 19/03/14, se estableció un plazo para el efectivo cumplimiento de las obligaciones reclamadas lo cual obsta a que pueda considerarse que tuvieron el efecto pretendido por las remitentes, esto es, el constituir en mora a la contraria. Por otro lado, ninguna de las partes, aun cuando lo hubiera solicitado? la locataria en la primera carta documento enviada, se ciñó estrictamente al procedimiento previsto en la cláusula cuarta antes referenciada para renegociar el monto del canon locativo. En efecto, expresamente se estipuló que ante la falta de acuerdo en el valor de mercado?, lo cual quedó evidenciado al menos desde que se emitiera la factura el 4/02/14, se tendría en consideración el precio informado por dos inmobiliarias de reconocida trayectoria con sede en la Ciudad de Buenos Aires que serían designadas una por cada una de las partes. Ninguna de las partes, ni siquiera la locataria pese a la intención que comunicara, obtuvo tal información ni requirió adecuadamente a la contraria la realización de tales negociaciones según lo convenido. Debe repararse que en la misiva del 18/02/14 la intimación de la locataria -como se dijo, única en la que fijó un plazo para el cumplimiento de las obligaciones reclamadas- fue solo a los efectos que se modifique el tipo de cambio de la moneda extranjera mencionada adecuándolo a las previsiones contractuales acordadas y, a partir de allí, se proceda a efectuar una nueva liquidación y emitir una nueva factura con tal corrección (reintegrándose, en su caso, cualquier suma que exceda esa cantidad). Sin embargo, para ello se requería ineludiblemente que se produjera la mentada negociación en los términos previstos en el aludido contrato para lo cual la locataria también debía prestar su colaboración, primero manifestando cuál sería a su criterio el valor de mercado? del nuevo precio de la locación y, en segundo término, designando una inmobiliaria de las características pactadas para proponerla. Es que, contrariamente a lo sostenido por las apelantes, la circunstancia alegada -prevista contractualmente- en relación a la alteración de la cotización del dólar estadounidense en más de un 40% respecto al día de la suscripción del contrato de locación, era un hecho que permitiría iniciar una nueva negociación del canon locativo pero no, como pretenden las recurrentes, convertirla en un límite para el cálculo de la paridad de la moneda extranjera pactada, ni siquiera como una causa para rescindir el contrato, pues ante la persistencia de cualquier discrepancia en el precio de la locación, aun cumplido el mecanismo elaborado por las partes con la intervención de tres inmobiliarias, también habían acordado, para poner un punto final al procedimiento pactado, que podría someterse la cuestión a una decisión judicial. Adviértase que tampoco fue ese el camino escogido por las recurrentes quienes, en definitiva y agotada la negociación o ante la imposibilidad de hacerla, podrían haber observado. En esta inteligencia, los depósitos efectuados en la consignación impetrada -que fueron ofrecidos primigeniamente a cuenta de una mayor cantidad si correspondiere- no reúnen ninguno de los recaudos expuestos en el considerando precedente a poco que se advierta que, como se señaló, en la especie se han soslayado los principios de identidad e integridad del pago establecidos en los arts. 740 y 742 del Código Civil antes citados, lo cual impone el rechazo de la queja ensayada. Por último, no puede perderse de vista que no se ha argumentado, y mucho menos acreditado, que también resultara imposible establecer el valor de mercado?, al menos unilateralmente, para el cálculo de la cantidad debida de acuerdo a las previsiones expresamente contempladas en la mentada cláusula cuarta lo cual, como se adelantara, impone el rechazo del agravio esgrimido. Propongo, en definitiva, que se confirme la sentencia de fs. 316/328 en todo aquello que fuera materia de agravios. Las costas de Alzada deberán imponerse a los vencidos (art. 68 del Código Procesal). Los señores jueces de Cámara Dres. Dupuis y Galmarini, por análogas razones a las expuestas por el Dr. Racimo, votaron en el mismo sentido. Con lo que terminó el acto. FERNANDO M. RACIMO. JOSE LUIS GALMARINI. JUAN

CARLOS G. DUPUIS. Buenos Aires, junio 6 de 2019.- Y VISTOS: Atento a lo que resulta de la votación de que da cuenta el Acuerdo que antecede, se confirma la sentencia recurrida. Costas de alzada a los vencidos. Regulados que sean los honorarios en la instancia de grado, se fijarán los correspondientes a esta Alzada. Notifíquese y devuélvase. FERNANDO M. RACIMO JOSE LUIS GALMARINI JUAN CARLOS G. DUPUIS
043022E