

Desalojo Locacion Fin De La Concesion Ferroviaria

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Locación. Fin de la concesión ferroviaria

Se

confirma el fallo que ordenó a la demandada desalojar el inmueble ubicado en un predio ferroviario, al haber quedado sin efecto el contrato de arrendamiento por retiro de la concesión.

En Buenos Aires a los 12 días del mes de febrero de dos mil diecinueve reunidos los Señores Jueces de Cámara en la Sala de Acuerdos fueron traídos para conocer los autos ?BELGRANO CARGAS Y LOGISTICA S.A. CONTRA ITALSEM SA Y OTRO SOBRE SUMARISIMO? (Expte. COM 40289/2015) en los que al practicarse la desinsaculación que ordena el art. 268 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación resultó que la votación debía tener lugar en el siguiente orden: N° 17, N° 18 y N° 16.

La Dra. Alejandra N. Tevez interviene en su carácter de subrogante de la vocalía N°17 que se encuentra a la fecha vacante.

Estudiados los autos la Cámara plantea la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada de fs. 281/289?

La Sra. Juez de Cámara Doctora Alejandra N. Tevez dice: I. Antecedentes de la causa.

a. BELGRANO CARGAS Y LOGISTICA SA (en adelante, ?BELGRANO CARGAS?) promovió el presente juicio ordinario contra ITALSEM SA (en adelante ?ITALSEM?) y solicitó el desalojo de su inmueble por falta de pago del alquiler.

Indicó que entabló la acción contra la empresa demandada, y/o los subinquilinos y/o ocupantes del inmueble que se compone de un galpón de aproximadamente 2.175 mt2 e instalaciones fijas por 753 mts2, situados dentro del predio ferroviario Estación Baigorrita de la Línea General San Martín, en las intersecciones de las calles Belgrano y San Martín de esa localidad.

Solicitó, específicamente, que se condene a la desocupación del inmueble, bajo apercibimiento de lanzamiento por fuerza pública.

Manifestó que tiene conocimiento de que el demandado continúa ocupando el predio en la actualidad y que lo intimó en numerosas oportunidades a que se lo entregue.

Aludió a los antecedentes de su actuación en la explotación del servicio de transporte ferroviario de carga.

Relató que el 3.8.2004 ALL SA, quien operaba y administraba la infraestructura ferroviaria que luego fue asignada a BELGRANO CARGAS, suscribió un contrato de arrendamiento de un inmueble de propiedad del Estado Nacional con la demandada. El mismo -detalló- comprendía un galpón celda e instalaciones fijas con una superficie de 1675 mt2 y 213 mt2, respectivamente, ubicados en el centro de Cargas de la Estación Baigorrita, Provincia de Buenos Aires.

Señaló que el contrato tenía una vigencia de treinta y seis meses y vencía el 31.7.2007. Añadió que posteriormente, mediante dos adendas prorrogaron el plazo de vigencia hasta el 31.10.2013. Aclaró, entonces, que cuando designaron a BELGRANO CARGAS administradora de esos bienes mediante la concesión del servicio ferroviario, el contrato de alquiler suscripto entre el anterior concesionario y la demandada aún estaba vigente.

Destacó que la concesión anterior fue rescindida por exclusiva culpa de ALL SA y en consecuencia la empresa perdió la administración de los bienes. Por eso, el contrato de arrendamiento celebrado con la demandada quedó sin efecto. Ello pues, aclaró, ALL SA de ninguna manera podría continuar arrendando un bien que ya no administraba.

No obstante, explicó que BELGRANO CARGAS mantuvo ese contrato, respetando los términos contractuales y las obligaciones asumidas por su antecesora, en pos de la continuidad contractual y la buena fe, por lo que comenzó a facturar a la accionada el cannon locativo, tomando como base el referido instrumento. Mencionó que con anterioridad a la fecha de vencimiento del plazo de arrendamiento, inició negociaciones con la accionada para suscribir uno nuevo.

Mencionó que la demandada nunca abonó el canon locativo devengado por el contrato anterior ni tampoco el que estipularon en el que celebró con BELGRANO CARGAS.

Resaltó que citó a ITALSEM a una mediación para encontrar una solución, pero en esa oportunidad la empresa requerida le ofreció solo el 50% de lo que efectivamente se adeudaba y, además, pretendió que se lo financiara en ocho cuotas.

Indicó que el hecho de suscribir un nuevo contrato fue una conducta ladina para comprometer a su mandante en una nueva relación contractual a sabiendas que no abonaría suma alguna.

Señaló que, de acuerdo con las pautas convenidas, intimó a la demandada para que en el plazo de quince días cancelara la totalidad de la deuda, bajo apercibimiento de considerar rescindido el alquiler por su exclusiva culpa.

Arguyó que la accionada no puede ahora cuestionar su legitimidad para ser la titular del contrato de alquiler y destacó que esa defensa es una nueva artimaña para continuar ocupando el inmueble sin pagar su precio.

Alegó que ITALSEM pretende endilgarle un incumplimiento a una obligación que había pactado en el contrato con ALL SA, por la que esta empresa se comprometía a transportar un mínimo de carga ferroviaria como prestación adicional al canon locativo. Añadió que si la demandada hubiera pretendido justificar su falta de pago del alquiler en el incumplimiento de esa obligación convenida con la anterior locadora, debió cuanto menos intimarla.

Solicitó la entrega anticipada del inmueble y adujo que se trata de un bien del Estado Nacional, afectado al servicio de transporte ferroviario de cargas de la Línea General San Martín.

Ofreció prueba y fundó en derecho.

b. ITALSEM se presentó, opuso excepciones y contestó demanda.

En primer lugar, introdujo una excepción de incompetencia. Explicó que con anterioridad al inicio de este expediente, había promovido una acción caratulada ?ITALSEM SA c/ BELGRANO

CARGAS Y LOGISTICA SA s/ Acción declarativa de certeza?. Solicitó, entonces, la inhibición de la justicia civil para intervenir en este juicio y su remisión al juzgado donde se radique definitivamente ese expediente. Requirió la acumulación de estos actuados a los mencionados en el párrafo que antecede, pues arguyó que el juez no puede arbitrar el desalojo sin conocer los aspectos esenciales de la relación entre las partes. Solicitó la nulidad de la resolución que imprimió a este trámite el proceso sumarísimo.

Negó los hechos afirmados por BELGRANO CARGAS y realizó su relato. En primer lugar, negó la legitimación de la actora pues expuso que carece de idoneidad. Explicó que a partir de la rescisión de la concesión de ALL SA, varias entidades se presentaron como concesionarias. Reiteró que luego de que el Poder Ejecutivo Nacional dictara una norma por la cual asignó la concesión a la actora, los directivos de BELGRANO CARGAS comenzaron una persecución implacable contra su parte, pretendiendo percibir cánones muy superiores a los abonados a ALL SA y exigiendo la firma de un nuevo contrato locativo sin acreditar su legitimación para ello. Cuestionó, también, que se persiguiera el pago de un canon sin brindar servicios de cargas, a pesar de tener la posibilidad de hacerlo. Expuso que fue imposible negociar con la actora un trato justo y equitativo, pero resaltó que una negativa de su parte, implicaría perjuicios mucho mayores. Relató que dependientes de BELGRANO CARGAS se presentaron en forma compulsiva y forzada en el lugar del arriendo y obligaron al representante legal de la demanda a firmar un contrato sin leer las cláusulas y sin saber qué firmaba. Destacó que la accionante utilizó y se valió de su necesidad y desesperación por continuar la relación y lo obligó a firmar un contrato abusivo y nulo. Explicó que, a pesar de estar prohibido por la ley, le impuso la indexación de los alquileres y le hizo firmar cláusulas de adhesión previamente fijadas. Aludió a una serie de correos electrónicos que intercambiaron y que demuestran lo que ocurrió. Mencionó que el proceder de la actora es arbitrario y citó como ejemplo la falta de recepción de los cheques con los que ITALSEM le quiso pagar el alquiler. Resaltó que el Decreto 566/13 hace referencia a la red General Belgrano, pero que el predio por el que se inicia este reclamo pertenece a la red ferroviaria San Martín. Consecuentemente -arguyó- la actora no puede percibir arriendos sobre este contrato. Señaló que mediante la citada resolución el Ministerio de Interior y Transporte transfirió a BELGRANO CARGAS el material rodante, equipamiento y toda clase de bienes vinculados a la actividad ferroviaria que se encuentren actualmente ?sin destino específico?. Por eso, explicó que no puede aplicarse al predio que ITALSEM alquila hace más de treinta años. Añadió que la norma referida en ningún momento indica que se transmiten los inmuebles que se hallan locados con el anterior concesionario. El artículo 1 -continuó-, no especifica entre sus objetivos el arriendo de los inmuebles pertenecientes al ferrocarril. Al respecto, señaló que el art. 11 indica que la Secretaria de Transporte, la ADIF y la CNRT realizarán un inventario de los bienes desafectados de la concesión y que no se acreditó su confección hasta la actualidad. Solicitó la suspensión de estas actuaciones hasta que sean agregados el juicio de desalojo y la acción declarativa de certeza. Ofreció prueba y fundó en derecho. Impugnó la liquidación practicada por la actora, pues dijo que los montos propuestos configuran un enriquecimiento sin causa. c. La accionante contestó traslado de las excepciones en fs. 104/110 y solicitó su rechazo. Se opuso a la realización de las pericias técnica y contable ofrecidas por su adversario. d. Planteado un conflicto negativo de competencia, las actuaciones quedaron radicadas por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 11 (fs. 257). II. La sentencia de primera instancia. El juez ?a quo? dictó sentencia en fs. 281/289. Rechazó el pedido de que estas actuaciones se acumularan con ?Italsem SA c/ Belgrano Cargas y Logística SA s/ diligencia preliminar? (n° 8389/2015) y la excepción de falta de legitimación activa opuesta con costas (Cpr. 69). Por otro lado, receptró la demanda y, en consecuencia, condenó a ITALSEM, subinquilinos y/o ocupantes a desalojar en un plazo de diez días el inmueble compuesto por un galpón de aproximadamente 2175 mts2 e instalaciones fijas por 753 mts2, situados dentro del predio ferroviario Estación Baigorrita de la Línea General San Martín. Impuso las costas a la demandada vencida (Cpr. 68). En primer término, juzgó que no correspondía acumular a este expediente a el n° 8389/2015 ni tampoco suspender estas actuaciones hasta que recayera sentencia en el otro expediente. Para así decidir, aludió a los requisitos previstos por la ley procesal para que proceda la acumulación y destacó que uno de ellos es que el estado de la causa permita su sustanciación conjunta, sin producir demora perjudicial e injustificada en el trámite del o de los que estuvieran más avanzados. Resaltó, en ese sentido, que el proceso acumulativo no puede ignorar los principios de buen orden y economía sobre los que reposan la instrucción y decisión de las causas judiciales. En esa inteligencia, valoró que en la causa n° 8389/2015 se había dispuesto el traslado de la demanda el 18.12.2017 pero que el mismo aún no se había corrido. En consecuencia, concluyó que la acumulación o suspensión causaría una demora perjudicial para la parte actora. Aclaró, en punto a la demora del trámite del expediente n°8389/2015, que no desconoce que se suscitó una incidencia referida al rechazo de una medida cautelar y que por eso fue elevado al Superior el 20.2.2018 y devuelto el 4.5.2018. No obstante eso y sin perjuicio de que los actos relacionados con medidas cautelares son objeto de un proceso distinto al principal y que no resultan idóneas para activar su trámite, destacó que ITALSEM no realizó ninguna presentación. Añadió que la medida cautelar pedida por ITALSEM en esas actuaciones-que fue rechazada-, se dirigió a mantener el ?status quo? de ocupación del predio, hasta tanto cesara el estado de incertidumbre respecto de quién tenía la facultad de localarlo. De seguido, consideró las

excepciones interpuestas en este expediente. Analizó el argumento de la demandada, quien fundó la falta de legitimación pasiva en lo que dispone el decreto N° 566/2013. A ese fin, transcribió que el objeto de la norma era "...lograr una administración y operación integral y eficiente de la infraestructura y servicios para el transporte de carga, en el sector de red ferroviaria del Ferrocarril General Belgrano". El magistrado expuso que partiendo de la lectura de ese artículo, ITALSEM consideró que la accionante no se halla legitimada para reclamar y percibir arriendos porque el predio estaba ubicado dentro de la línea San Martín.

Sin embargo, el anterior sentenciante resaltó que, tal como fue decidido en sede civil, se encuentra fuera de controversia que el predio era arrendado a la demandada por ALL SA. En ese contexto y a fin de decidir la legitimación de la actora, analizó la resolución por medio de la cual le fueron asignados a BELGRANO CARGAS los servicios de transporte ferroviario correspondientes a la Concesionaria ALL (art. 1 Res. 469/2013 del Ministerio del Interior y Transporte). En la misma, se aclaró expresamente que comprendía la Red Ferroviaria Nacional integrada por la línea General San Martín y remanente de la Línea DOMINGO FAUSTINO SARMIENTO, con excepción de los tramos urbanos RETIRO- PILAR y ONCE DE SEPTIEMBRE - MERCEDES. Es decir, BELGRANO CARGAS recibió la concesión que correspondía a ALL SA y de ello se desprende, entonces, su legitimación para iniciar este reclamo. De seguido, aludió al contrato de locación que suscribieron BELGRANO CARGAS e ITALSEM y dijo que no sólo no fue desconocida su autenticidad sino que además cuenta con una certificación notarial de la firma del presidente de ITALSEM. Puso de resalto que quien emite una declaración de voluntad ha de soportar sus consecuencias y que el acuerdo tiene para sus firmantes los alcances y efectos que otorga el CCiv. 1197. Destacó, en ese sentido, que los contratos deben celebrarse de buena fe y teniendo en cuenta lo que razonablemente las partes entendieron al manifestar su consentimiento. Juzgó, también, que la interpretación de sus alcances debe realizarse bajo la teoría de los actos propios, que implica que nadie puede ejercer una conducta incompatible con otra anterior jurídicamente relevante y plenamente eficaz. Aclaró, tal como fue resuelto en sede civil, que no resulta necesario revestir la calidad de dueño para celebrar un contrato de locación. En consecuencia, decidió que cuando hay un contrato de locación, el locador está legitimado para interponer la pretensión de desalojo en aquél carácter, con prescindencia de que sea o no el propietario del inmueble, pues el derecho de dominio resulta ajeno a la causa de dicha pretensión.

Expuso que una persona puede alquilar un bien que no es de su propiedad y que desde el momento en que se firma el contrato de locación, éste rige el vínculo entre el locador y locatario. En consecuencia, al locador le bastará con invocar el acuerdo para que quede expedita la acción personal de desalojo, resultando ajena a ella todas las cuestiones que pudieran suscitarse con relación a otros derechos. En esa directriz, dijo que en el juicio de desalojo existirá legitimación activa a favor de quien tenga la titularidad de un derecho sobre los bienes y que la misma autoriza a disfrutarlos en concepto de propietario, poseedor, locador o usufructuario, usuario o cualquier otro análogo. Concluyó, entonces, en el rechazo de la excepción de falta de legitimación activa. En punto al pedido de desalojo, señaló que la actora cumplió con el requisito previsto por el art. 5 de la ley 23.091. Aclaró que esa notificación la ley la impone al locador para brindarle una oportunidad al inquilino de cumplir y que si no la aprovecha será demandado por desalojo. Mas no es exigida para constituirlo en mora. Es por ello que -continuó- si el locatario no la recibe o no se entera, siempre le queda la posibilidad de demostrar que no tiene deuda o de consignar lo adeudado al contestar demanda, para evitar la mora en el cumplimiento de sus obligaciones -cfr. art. 509 del Cciv.-. Concluyó que de las pruebas reunidas en el expediente se desprende el estado de mora de ITALSEM y por ello la acción se encuentra expedita, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial, en tanto en el contrato habían convenido el plazo y lugar para efectuar el pago. Mencionó que el art. 886 del CCCN, aun cuando no es aplicable al presente por el principio de irretroactividad de la ley, brinda la misma solución. Destacó, entonces, que a partir de la falta de pago de los alquileres por más de dos períodos consecutivos, el locador está legalmente autorizado a solicitar el desalojo del bien (Cciv. 1579). En ese sentido, arguyó que el demandado no esgrimió defensas verosímiles que desvirtúen la existencia de la deuda de alquileres ni aportó prueba alguna que neutralice la imputación que se le formula. Aludió a los cheques que acompañó ITALSEM, por medio de los cuales intentó probar el cumplimiento de sus obligaciones, pero desestimó su eficacia probatoria pues no fueron recibidos por la actora. Dijo que estos resultan, en definitiva, elementos emitidos por la propia demandada sin otro elemento que los corroboren y es ineficaz para demostrar su intención de pagar el alquiler. Concluyó, entonces, que en tanto se demostró la falta de pago de dos o más períodos de alquiler y conforme lo preceptuado por el Cpr., correspondió recepcionar la demanda sin más consideraciones. A mayor abundamiento, consideró que otro elemento que corrobora la admisión de la demanda es que el contrato está vencido desde el 1.3.2017. III. El recurso Contra la sentencia apeló la demandada en fs. 291 y su recurso fue concedido en relación en fs. 292. En fs. 293/304 expresó agravios, que merecieron respuesta en fs. 306/316. En fs. 322 se llamaron autos para dictar sentencia y el sorteo previsto en el art 268 del Cpr. se practicó en fs. 323. IV. Los agravios. Las quejas de la recurrente se dirigen a cuestionar, sustancialmente, el rechazo de la acumulación de los procesos. La apelante arguyó que debe dictarse una única sentencia pues aun cuando los procesos no tuvieran el mismo objeto o se trate de un proceso especial, existe una íntima vinculación entre las pretensiones planteadas. Destacó que esta Sala ya decidió, en el juicio por

ejecución de arriendos, la suspensión de todo hasta que se resolviera el expediente n° 8389/2015. V. La solución. a. Adelanto que no atenderé todos los planteos recursivos de la apelante sino solo aquellos que estime esenciales y decisivos para dictar el veredicto en la causa (cnfr. CSJN, in re: "Altamirano, Ramón c. Comisión Nacional de Energía Atómica", del 13/11/1986; ídem in re: "Soñes, Raúl c. Adm. Nacional de Aduanas", del 12/2/1987; bis ídem, in re: "Pons, María y otro" del 6/10/1987; ter ídem, in re: "Stancato, Caramelo", del 15/9/1989; y Fallos, 221:37; 222:186; 226:474; 228:279; 233:47; 234:250; 243:563; 247:202; 310:1162; entre otros).

b. En pos de una mayor claridad expositiva, considero preciso destacar que existen tres juicios en trámite originados en el alquiler de un galpón e instalaciones fijas dentro del predio denominado "Estación Baigorrita". Los expedientes, que tengo a la vista, son:

b.1. "Italsem SA c/ Belgrano Cargas y Logística SA s/ diligencia preliminar": es una acción meramente declarativa tendiente a obtener una sentencia que haga cesar el estado de incertidumbre sobre la existencia, alcance y modalidades de la relación jurídica, presuntamente existente con Belgrano Cargas y Logística SA. Dichas actuaciones, en este voto, serán denominadas "expediente n°8389/2015".

b.2. "Belgrano Cargas y Logística SA c/ Italsem SA s/ ejecutivo" en el que se reclama el pago de unas sumas dinerarias adeudadas en concepto de alquiler y serán referidas en esta decisión como "juicio ejecutivo".

b.3. Finalmente, el presente juicio "Belgrano Cargas y Logística SA c/ Italsem SA s/ sumarísimo" por el que la actora persigue el desalojo del predio "Estación Baigorrita".

c. La recurrente, en sus agravios, alegó que resulta imprescindible para lograr una armónica resolución, que todos los procesos se analicen bajo una visión global y por eso solicitó la suspensión de este juicio hasta tanto recaiga decisión en el expediente n°8389/2015. Afirmó que aun cuando las otras dos acciones iniciadas entre los mismos sujetos no tienen el mismo objeto y que el desalojo tramita como un proceso especial, "con solo comprobarse que entre las pretensiones deducidas existe una íntima vinculación y ante las singulares circunstancias de las dos pretensiones planteadas, debe existir una sola sentencia" (v. fs. 294). Aludió, en sustento de su postura, a los términos de la decisión de la Excma. Cámara Civil que, a efectos de evitar el dictado de una sentencia írrita, juzgó necesario aplicar una unidad de criterio sobre la cuestión de fondo. En consecuencia, arguyó que no puede resolverse esta acción hasta que se dicte sentencia en el expediente 8389/15. Adelanto que sus agravios han de ser desestimados, por los fundamentos que expondré a continuación.

d. Recuerdo que la acumulación de procesos prevista en el ordenamiento ritual en los arts. 188 y sgtes., constituye el medio adecuado para asegurar la unicidad de la decisión, a los fines de un ajustado servicio de justicia, y para evitar que se divida la continencia de la causa; principio según el cual deben debatirse y decidirse en el mismo juicio las pretensiones que sean conexas entre sí, teniendo en cuenta que su concentración ante un mismo juez contribuirá a dar satisfacción a los principios de sencillez y economía procesal y a la identidad de soluciones de casos similares, evitando que se provoquen soluciones contrapuestas para causas interrelacionadas, por lo que no se requiere, en purismo, la triple identidad de sujeto, objeto y causa (cfr. esta Sala F, 22.11.2012, "Pac Paints SA c/Hidroquímica Americana SA s/ordinario"). Procederá, aún a la par de la admisión de la acumulación subjetiva de pretensiones, cuando la sentencia que hubiese de dictarse en uno de ellos pudiese producir efectos de cosa juzgada en el otro u otros, pues carece de sentido la tramitación de causas en las que se someten a decisión cuestiones conexas o idénticas que pudieron haber sido planteadas conjuntamente. Por ello, admiten ser resueltas en una sola sentencia o en varias que no se contradigan. Para su procedencia, se requiere que los procesos se encuentren en la misma instancia; que el juez a quien corresponda entender en los procesos acumulados sea competente por razón de la materia- a los efectos de este inciso no se considerarán distintas las materias civil y comercial- sin que obste la diferente competencia territorial de las causas; que puedan sustanciarse por los mismos trámites; y que el estado de las causas permita su sustanciación conjunta, sin producir demora perjudicial e injustificada en el trámite de o de los que estuvieran más avanzados (Cfr. Jorge L. Kielmanovich, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", comentado y anotado, Ed. Abeleto Perrot, 5ta edición actualizada, T°1, pág. 445). Desde dicha perspectiva conceptual habrá de atenderse al recurso de ITALSEM.

e. De la lectura de las constancias agregadas al expediente advierto que:

(i) La Sra. Fiscal ante esta Cámara dictaminó, en su oportunidad, que existían la condiciones que tornan procedente la aplicación de las normas de conexidad y que, en consecuencia, las actuaciones debían quedar radicadas en el Juzgado Nacional en lo Comercial N°11, Secretaría N°21. Fundó su opinión en que ambos procesos se originan en la misma relación contractual y los sujetos resultan ser los mismos por lo cual "resulta razonable y de conveniente economía procesal considerar conexas los procesos en cuestión, a fin de evitar el dictado de sentencias contradictorias y la duplicación de juicios vinculados".

(ii) Luego, la Sala J de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil arguyó que si bien entre ambos juicios no existe el mismo objeto, las pretensiones deducidas guardan íntima vinculación. El Tribunal afirmó, entonces que, aun ante las singulares circunstancias que se derivan frente a las dos pretensiones planteadas, es prudente que intervenga un mismo magistrado, a los efectos de que se aplique unidad de criterio sobre la cuestión de fondo, con el objeto de evitar el dictado de una sentencia írrita. Consideró que se trata de dos empresas comerciales que convinieron una relación comercial y que el desalojo es derivación de ese vínculo, tal como se desprende de los instrumentos de fs. 15/21 y fs. 22/30.

(iii) Finalmente, el magistrado de la anterior instancia rechazó en este expediente el pedido de acumulación con la causa N° 8389/2015 y la

suspensión de las actuaciones. Fundó esa decisión en los principios de buen orden y economía sobre los que reposan la instrucción y decisión de las causas judiciales. En ese sentido, consideró dirimente que en el expediente de diligencias preliminares se hubiera dispuesto el traslado de la demanda e ITALSEM aún no lo hubiera corrido. En ese sentido, concluyó que la acumulación o suspensión causaría una demora perjudicial para la parte actora en estos obrados. f. En el contexto descripto y de acuerdo con el marco teórico elaborado en el punto d., estimo que no se verifican aquí los presupuestos procesales necesarios para decidir la suspensión de este juicio. Eso, por virtud del ínfimo grado de avance del expediente N°8389/2015. Dicha disparidad en el trámite es la que conduce a adoptar un temperamento distinto a los reseñados en los puntos e.(i) y e. (ii). A fin de fundar mi anticipada conclusión, considero útil principiar la solución con la transcripción de los cuatro interrogantes que constituyen el objeto del escrito de inicio de ITALSEM en el expediente n°8389/2015: ¿Con quién debe contratar locativamente el actor, es decir quién es el legitimado activo? ¿El terreno objeto de la locación, se encuentra en la órbita del organismo que obliga a contratar? ¿Cuál es el canon que debe abonarse, y cómo fijarlos en virtud de las prestaciones omitidas al presente? ¿Cómo subyace la obligación de brindar servicios de carga que niegan en forma sistemática? (v. fs. 49 vta. del expte. N°8389/2015). De esto se desprende, entonces, que la declaración de certeza tiene por objeto determinar quién es el concesionario con facultad para locar el predio y acreedor de la suma de los alquileres. Allí ITALSEM solicitó también que, resueltas esas dos cuestiones, el magistrado se expidiera sobre las prestaciones del contrato, específicamente, el valor del canon y el servicio de carga. Sin embargo, en este juicio, lo que se encuentra en debate es si la demandada tiene derecho a permanecer en el inmueble que alquilaba. Y en ese sentido, hay un elemento dirimente para receptar la acción: no hay ningún contrato de alquiler vigente que habilite a ITALSEM a ocupar el predio en la actualidad -volveré sobre la cuestión-. g. El vínculo locativo. Recuerdo que el magistrado de grado, fundó su decisión en el contrato de alquiler suscripto por las partes. Y respecto de la virtualidad del instrumento que celebró BELGRANO CARGAS con ITALSEM, consideró dirimente que hubiera sido firmado por el presidente de la demandada y que esa firma fuera certificada por un escribano. Lo decidido sobre la validez del contrato no fue objetado por el apelante. De allí que no encuentro motivos para apartarme de lo previsto en ese instrumento. Así las cosas, cuadra recordar que los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe (art. 1198 CCiv.) y de acuerdo con lo que verosíblemente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión. De modo que más que al sentido literal de los vocablos empleados, debe atenderse la intención común de los contratantes, para lo cual es menester valorar las particulares circunstancias que rodearon a la estipulación (sus antecedentes y conductas sobrevinientes) en orden a reconstruir el contexto negocial que motivó la expresión de voluntad común en los términos que se pretenden desentrañar (art. 386 CPCCN). Lo anterior requiere colocarse por encima del interés de cada una de ellas; porque la tarea no se agota en la fórmula escogida, sino que debe hacer mérito del comportamiento de las partes en su integridad (art. 163, inc. 5°, CPCCN). Recojo lo señalado por Siburú en que "el modo y la forma como las partes ejecutan el contrato es la prueba más concluyente que puede tenerse de la verdadera intención contractual, porque es la traducción en el hecho de lo que resulte dudoso en la palabra (cfr. "Comentario del Código de Comercio Argentino", T. IV, pg. 88, Bs. As., 1923). Siendo el contrato la obra común de las partes, debe estarse a su voluntad, desentrañándosela de los términos usados, en cuanto no sean ambiguos ni se opongan a la naturaleza del acto que se dice celebrar, no debiendo el juzgador apartarse de sus cláusulas o recurrir a la aplicación de normas supletorias en su tarea de interpretación (v. gr., art. 218, Cód. Com.). Cuando el contrato está redactado en términos claros y precisos, no debe desvirtuarse lo declarado e instrumentado, so pretexto de que media disociación con la voluntad interna, si ésta no se patentizó con signos exteriores en la declaración de voluntad; pues lo contrario importaría sembrar la inseguridad jurídica en el ámbito contractual (arts. 1137, 1197 y 1198, Cód. Civ.). En tal sentido, revisten especial importancia los hechos y actos de los contratantes durante la vigencia del convenio y la conducta asumida antes, durante y después de la formación del mismo según las constancias de autos (CNCom., Sala B, "Gráfica Editora Primor c. Gibelli M.", 26/10/88; "Goldzer, Jorge Mario c. De la Torre S.A.", 14/3/90; "Comelec S.A. c. Maderas y Vivienda Lago Fagnano S.R.L.", 20/9/91; "Pérez, Alberto y otro c. Cargill S.A.C.I.", 22/12/91; "Caropresse Carlos Alberto c. Transportes Andreani S.A.", 4/3/98). Partiendo de esos lineamientos, hay un elemento que revela la voluntad de las partes y el efecto vinculante derivado del contrato: los dichos de ITALSEM sobre la entrega a BELGRANO CARGAS de cheques a fin de pagar los alquileres (v. fs. 94 y 94 vta.). Ahora bien. Aun cuando no se demostró que esos valores hubieran sido percibidos por la actora -ni siquiera fue probada su entrega-, de la conducta de la demandada se infiere la existencia de la relación locativa. Es que, de lo contrario, carece de sentido que los documentos agregados a fs. 80/83 fueran librados a nombre de BELGRANO CARGAS. Esto conduce a concluir que el contrato de alquiler celebrado entre las partes y agregado en fs. 15/19, tiene los efectos previstos por el CCiv. 1197. En ese orden de ideas y en punto al desalojo pretendido por BELGRANO CARGAS, resulta preciso recordar que el mentado acuerdo dispone, en su cláusula tercera, una vigencia de treinta y seis (36) meses a contar desde el día 1 de marzo de 2014 por lo que su vencimiento operará de pleno derecho y sin necesidad de notificación alguna por parte de BCyL el 1 de Marzo de 2017. En cualquier caso,

vencido el plazo de vigencia del convenio, ¿EL LOCATARIO? deberá desocupar y restituir el INMUEBLE entregado, libre de ocupantes y/o cosas que dependen no de él en el mismo estado de conservaciones y uso en que fue entregado, excepto el deterioro que resulte del buen uso y de la acción del tiempo?. Así las cosas, de la cláusula transcrita se desprende que en la actualidad no hay ningún contrato de locación vigente que permita a la demandada ocupar el predio ¿Baigorrita?. Dicha conclusión, además, fue esbozada por el magistrado de grado y no fue rebatida por la apelante en su expresión de agravios. Por otro lado, aun conjeturando que en el expediente n° 8389/2015 se resolviera que BELGRANO CARGAS no reviste el carácter de locadora, eso no modificaría el extremo aludido. Ello pues, en ese hipotético caso y si se atendiera al vínculo jurídico de la locataria con ALL SA -anterior concesionaria-, en tanto éste se extendía hasta el 31.10.2013, también estaría vencido. Ello, cabe aclarar, desde un plano meramente conjetural, pues resulta incontrovertido que concluyó la concesión por la cual ALL SA detentaba la administración del predio y, por eso, podía localarlo. En definitiva, entonces, con independencia de quien ostentare el derecho a ser el locador del inmueble -extremo pendiente de resolución en la diligencia preliminar-, lo cierto es que ITALSEM no tiene en la actualidad ningún derecho para permanecer en el mismo. h. Estimo relevante señalar, por otro lado, que no hay razón alguna que permita a ITALSEM tener una expectativa cierta de continuar siendo locataria. Nótese que el hecho de haber alquilado el predio por más de treinta años no le otorga ningún privilegio. Ello así, más aún, si se parte de la premisa que por varios años no pagó el precio de los alquileres a quien fuera que considerara locador. Este extremo también fue decidido en la sentencia de grado y no fue materia de agravio -en fs. 288 último párrafo-. Por lo demás, aun soslayando el efecto vinculante del contrato y lo estipulado sobre el pago del alquiler, advierto que los argumentos de ITALSEM no la exceptuaban de cumplir con el pago del canon, obligación esencial que tiene como locataria. Esto pues el estado de incertidumbre que pudo suscitarle a la accionada el desconocimiento de la legitimación de la actora para percibir la locación, de ningún modo justifica que decidiera no pagar el alquiler, ya que bien pudo consignarlo judicialmente. Recuerdo, a ese fin, que el deudor de una obligación no sólo tiene el deber de pagarla sino el derecho de hacerlo. El pago en consignación es aquel realizado con intervención judicial que posibilita la liberación forzada del deudor (v. esta Sala, ¿Becerra Gonzalez Gustavo Adolfo C/ Royal & Sun Alliance Seguros Argentina SA Y Otro S/ Ordinario?, del 10/12/15 y ¿St Jude Medical Argentina SA c/ El Bambuco SA s/ Sumarísimo?, del 5/12/17). Está previsto expresamente, para casos como el que aquí plantea la demandada, es decir, cuando fuese dudoso el derecho del acreedor a recibir el pago o el acreedor fuese desconocido (v. inc. 4 CCiv. 757, íd. art. CCCN). A través del pago en consignación, el deudor logra la liberación (Barreiro, Rafael F., comentario en la obra dirigida por Curá José María, "Código Civil y Comercial de la Nación", T° II, pág. 981, ed. La Ley, Buenos Aires, 2014). En consecuencia, resulta incontrovertido que ITALSEM no cumplió con la obligación esencial que se desprende del contrato: el pago de los alquileres. A raíz de dicho incumplimiento y por virtud de lo previsto en la cláusula QUINTA (fs. 16 vta.), aconteció la mora de pleno derecho y la consecuente rescisión del contrato. Así pues en el acuerdo habían establecido que ¿el canon debe ser abonado por ¿EL LOCATARIO?, por mes adelantado, del primero al quinto día de cada mes. El mero vencimiento del plazo hará incurrir a ¿EL LOCATARIO? en mora de pleno derecho, en forma automática, sin necesidad de interpretación alguna? (v. fs. 17 vta.). En razón de lo expuesto, resultó operativo el apercibimiento previsto en la cláusula decimotercera: rescisión de pleno derecho del convenio. Véase, además, que la accionada fue oportunamente intimada a pagar la deuda bajo apercibimiento de la rescisión del contrato (v. cartas documento de fs. 9/13). Y no surge que hubiera desplegado ninguna conducta tendiente a evitar ese desenlace. En conclusión, ITALSEM no demostró haber pagado los alquileres ni tampoco los consignó judicialmente. De ahí que, si hubiera querido conservar su posición en el contrato, debió cuanto menos abonar el precio del alquiler. i. Por último, considero preciso aclarar que el sentido del presente voto de ningún modo contraría lo decidido en el juicio ejecutivo. Recuerdo que en ese juicio el juez a quo dictó sentencia de trance y remate en la que decidió: a) la declaración de abstracción de la excepción de incompetencia; b) la desestimación de las excepciones de litispendencia e inhabilidad de título y, c) la condena a pagar \$295.000 con más intereses y costas (v. fs. 176/177 del juicio ejecutivo). La demandada apeló dicho pronunciamiento y esta Sala resolvió postergar el tratamiento de su recurso hasta tanto fuera resuelto el expediente n° 8389/2015 (v. fs. 203/204 del juicio ejecutivo). Esa resolución se fundó en las cuestiones que estaban comprometidas en ambos juicios. Ahora bien. Dicha decisión no contraría el sentido de este voto. Es que sin dudas no puede resolverse el reclamo por cobro de unos alquileres, cuando está pendiente la decisión de quién es el sujeto legitimado para percibirlos y cuál es su monto. Mas por el contrario, insisto, no proyecta sus efectos sobre la acción de desalojo, pues lo que aquí ha de decidirse es si la demandada tiene derecho a permanecer o no en el predio. Y, como se concluyó supra, la respuesta negativa se impone, independientemente de quién sea el locador. Por otro lado, considero útil destacar que esta Sala rechazó la medida cautelar solicitada por ITALSEM en fs. 163/165 del expediente n° 8389/2015. Recuerdo que la locataria había requerido que se mantuviera cautelarmente el ¿statu quo? hasta que cesara el estado de incertidumbre sobre la existencia, alcance y modalidades de una relación jurídica que como inquilino viene desempeñando ITALSEM. Y esta Sala lo desestimo por considerar que se carecía de los elementos necesarios para evaluar la

procedencia de la medida cautelar innovativa. De allí que, en definitiva, la presente solución permite hacer efectivo el rechazo de la medida cautelar. j. En el contexto descripto y como consecuencia de lo previsto en el marco teórico, advierto que no se verifican aquí los presupuestos para suspender el trámite de las actuaciones sino que, por el contrario, demorar la decisión de esta demanda violentaría los principios de sencillez y economía procesal que deben guiar el trámite del juicio. Máxime cuando, como se señaló, en la acción declarativa de certeza está pendiente desde el 18.12.2017 que ITALSEM corra el traslado de la demanda (v. fs. 143 vta.). Así las cosas, la solución adversa beneficiaría de manera injustificada a ITALSEM, quien podría permanecer en la ocupación de un inmueble por virtud de un contrato de locación que está vencido y sin pagar el precio del alquiler. Es que, insisto, en este caso se persigue la desocupación de un inmueble alquilado por medio de un contrato de locación que ya está vencido. En ese sentido, no se advierte que pudieran provocarse soluciones contrapuestas con las otras causas. Postularé que se desestime, entonces, los agravios de la demandada y que se confirme la sentencia apelada. VI. Conclusión Por todo lo expuesto, si mi criterio fuera compartido por mi distinguido colega del Tribunal, propongo al Acuerdo: confirmar la sentencia atacada e imponer las costas de Alzada a la recurrente vencida. Así voto. Por análogas razones el doctor Rafael F. Barreiro adhieren al voto que antecede. Con lo que terminó este Acuerdo que firmaron los señores Jueces de Cámara doctores: Alejandra N. Tevez Rafael F. Barreiro María Florencia Estevarena Secretaria Buenos Aires, 12 de febrero de 2019. Y Vistos: I. Por los fundamentos expresados en el Acuerdo que antecede, se resuelve: confirmar la sentencia atacada e imponer las costas de Alzada a la recurrente vencida. II. Notifíquese (Ley N° 26.685, Ac. CSJN N° 31/2011 art. 1° y N° 3/2015), cúmplase con la protocolización y publicación de la presente decisión (cfr. Ley N° 26.856, art. 1; Ac. CSJN N° 15/13, N° 24/13 y N° 6/14) y devuélvase a la instancia de grado. Firman solo los suscriptos por encontrarse vacante la vocalía n° 17 (art. 109 RJN). Alejandra N. Tevez Rafael F. Barreiro María Florencia Estevarena Secretaria de Cámara 039707E