

Desalojo Por Vencimiento De Contrato

JURISPRUDENCIA

Desalojo por vencimiento de contrato

En el marco de un

juicio de desalojo por vencimiento de contrato, se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda ordenando desalojar el inmueble objeto de litigio en el plazo de diez días, pues, tratándose de un contrato vencido, el principio de ejecución de un nuevo contrato de locación pactado verbalmente con un nuevo canon locativo, acreditado mediante constancias de depósitos bancarios, al que refiere la demandada, es irrelevante para acreditar la existencia de una prórroga, porque esta necesariamente debe ser hecha por escrito.

En Buenos Aires, a 13 días del mes de febrero del año 2019, hallándose reunidos los señores jueces integrantes de la Sala ?H? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, a los efectos de dictar sentencia en los autos: ?Pérez, Antonio Manuel c/ Vilar, Fermina Lucrecia y otro s/ Desalojo por vencimiento de contrato?, y habiendo acordado seguir en la deliberación y votado el orden de sorteo de estudio, el Dr. Fajre dijo: I.- La sentencia de fs. 108/110, hizo lugar a la demanda entablada por Antonio Manuel Pérez contra Fermina Lucrecia Vilar y eventuales subinquilinos y ocupantes, a quienes condenó a desalojar el inmueble de la calle Tucumán ..., unidad N° ..., segundo cuerpo, departamento ..., de esta ciudad, dentro del plazo de diez días, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza pública, con costas. Contra dicho pronunciamiento apeló la demandada, cuyos agravios lucen a fs. 130/131, replicados a fs. 135/136. II.- Ante todo debo señalar que habré de coincidir con el encuadre jurídico fijado en la sentencia de grado, en cuanto resulta de aplicación al presente la normativa contenida en el Código Civil y Comercial de la Nación, actualmente vigente. Ello es así en tanto se demanda en autos el desalojo del inmueble fundado en la causal de vencimiento de contrato, lo cual denota un incumplimiento respecto de la obligación de restituir la tenencia del inmueble en el plazo pactado. Me explico. Con criterio que comparto se ha sostenido que el incumplimiento de la relación jurídica obligatoria nacida del contrato no es un efecto o consecuencia de esa relación, sino que es un hecho modificadorio, y como tal, se debe regir por la ley vigente al momento en que el incumplimiento se produce (Heredia, Pablo D., El derecho transitorio en materia contractual, La ley on line AR/DOC/2037/2015). Desde esta perspectiva, se aprecia que si bien el contrato fue celebrado el 30 de noviembre de 2011, el incumplimiento que denuncia el actor se habría producido durante la vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación. Por lo tanto, como bien lo señala el Sr. magistrado de la instancia de grado, rigen el presente caso los arts. 1188 y 1218 del citado código. En ese orden de ideas, en la sentencia se consideró que lo sostenido por la demandada en cuanto a que el nuevo contrato habría sido celebrado verbalmente, no se adecua a lo dispuesto por aquella norma que refiere expresamente que el contrato de locación, sus prórrogas y modificaciones deben ser hechos por escrito, por lo que cumplido el tiempo del contrato opera la conclusión de la locación, a menos que llegado ese término el inquilino el inquilino siga en el uso de la cosa, en cuyo caso no opera la tácita reconducción del contrato, sino la continuación de la locación en los términos originalmente pactados, hasta que la cosa le sea solicitada por el locador o por quien se encuentra legitimado para hacerlo, con cita del art. 1218 del CCCN. Así, ante la ausencia de prueba que acredite la prórroga del contrato o la celebración de uno nuevo, el a quo acogió la acción entablada y dispuso el desalojo del inmueble en cuestión. III.- Ahora bien, la demandada se agravia por cuanto considera que la forma escrita que impone el art. 1188 reviste el carácter ad probationem, por lo que no hace a la eficacia del negocio sino a la posibilidad de acreditación. Además, entiende que ha habido un principio de ejecución de un nuevo contrato de locación para el período 2016/2018 pactado verbalmente con un nuevo canon locativo de \$ 4600 que fue acreditado mediante constancias de depósitos bancarios. Señala asimismo que las nuevas condiciones locativas pactadas no permiten considerar la existencia de una prórroga del mismo contrato firmado en 2014, sino la existencia de uno nuevo con un alquiler diferente que era depositado en el Banco de Formosa, indicado por el accionante. Dicho ello y a modo de introducción diré que uno de los grandes logros del nuevo Código Civil y Comercial, además de reducir a 39, los 129 artículos del Código de Vélez Sarsfield -a lo que habría que sumar la ley 23.091 hoy también derogada- fue independizar el contrato de locación de cosas, del contrato de servicios y de obra. A través del art. 1187 el nuevo ordenamiento utiliza el término ?locación? para referirse la obligación de una parte a otorgar a la otra el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago de un precio en dinero. En cuanto a los caracteres de este contrato, en lo que aquí interesa, diré que es ?no formal?, con excepción de los supuestos contemplados en el art. 1188, esto es, bienes inmuebles, muebles registrables, universalidades que los contenga, o parte material de un inmueble, para los que se impone la forma escrita, tanto para el contrato, como sus prórrogas y modificaciones. No obstante ello, claramente la nueva normativa conserva la previsión contenida en el art. 1° de la derogada ley 23.091, en la que la forma lo es ?ad probationem?, habilitándose otros medios probatorios si hay principio de ejecución, en cuyo caso bastaría para probar la existencia del contrato un principio de prueba por escrito. Se llama así, a los documentos extendidos por la parte contraria que reflejarían la existencia de la relación locativa, por ejemplo, recibos de pago de

alquileres, siempre que se trate de un contrato vigente y no, como ocurre en el caso, de una prórroga tácita de un contrato vencido, toda vez que al igual que Vélez Sarsfield, el legislador tampoco admite la tácita reconducción (cfr. art. 1218), entendiéndose en este supuesto que el pago no es más que la retribución por la continuación en el uso de la cosa permitido por el locador. Como señalé, en los supuestos contemplados en el art. 1188, la forma escrita también se requiere para las prórrogas expresas, las modificaciones y renovación del contrato. Cabe entonces distinguir, la prórroga expresa, de la renovación y prórroga tácita. La primera, importa sustituir sólo una cláusula del contrato originario, generalmente, el plazo y el precio, pero el resto del acuerdo se mantiene inalterable. No varía el rol de las partes, ni el objeto del contrato. A diferencia del supuesto de renovación, como se continúa con el mismo contrato, no se exige el cumplimiento de un plazo mínimo legal y debe redactarse por escrito. Mientras que en la renovación, por el contrario, al formalizarse un nuevo contrato, rigen los plazos mínimos legales, por lo que la locación, sea cual fuera su destino, no podría ser por un período inferior a dos años (cfr. art. 1198). También debe realizarse por escrito. Finalmente, suele denominarse prórroga tácita a la continuación, de hecho, de la relación locativa. No hay un nuevo contrato, sino que el contrato originario ?patina? o continúa por ?inercia? hasta que el locador reclame la restitución o el locatario decida devolver la tenencia de la cosa. Como continúa el mismo contrato, subsisten las obligaciones originarias, entre ellas, pagar el precio por el uso y goce, y demás obligaciones accesorios o secundarias que las partes hayan previsto. Desde esta perspectiva, el en caso, por tratarse de un contrato vencido, el principio de ejecución de un nuevo contrato de locación para el período 2016/2018 pactado verbalmente con un nuevo canon locativo de \$ 4600, acreditado mediante constancias de depósitos bancarios, al que refiere la demandada, es irrelevante para acreditar la existencia de una prórroga, porque la misma, necesariamente, debe ser hecha por escrito. Por lo tanto, la demandada se equivoca cuando sostiene que ?...las nuevas condiciones locativas pactadas no permiten considerar la existencia de una prórroga del mismo contrato firmado en 2014, sino la existencia de uno nuevo con un alquiler diferente que era depositado en el Banco de Formosa?, ya que al haber vencido el contrato, la única manera de probar la concreción de su prórroga requiere la forma escrita. En este orden de ideas, claramente la situación que aquí se plantea es la que prevé el art. 2018 del CCCN, de modo que, una vez solicitada la restitución del inmueble por el locador, su incumplimiento por la locataria la deja en condición de tenedora ilegítima, sin título válido para la tenencia, figura que hoy contempla el art. 1916 del citado ordenamiento legal. Por las consideraciones expuestas, no puedo sino coincidir con la solución propuesta en la sentencia de grado. IV.- Siendo ello así, propiciaré que se impongan las costas de alzada a la demandada que resultó vencida (art. 68 del Código Procesal). V.- Por lo tanto, propongo al acuerdo confirmar el fallo recurrido en todo cuanto decide y ha sido objeto de apelación y agravios, con costas de alzada en los términos del considerando IV.- El Dr. Kiper y la Dra. Abreut de Begher, por las consideraciones expuestas por el Dr. Fajre, adhieren al voto que antecede. Con lo que se dio por terminado el acto firmando los señores jueces por ante mi, que doy fe. Buenos Aires, 13 febrero de 2019 Y VISTO: lo deliberado y las conclusiones establecidas en el acuerdo transcrito precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide: I.- Confirmar el fallo recurrido en todo cuanto decide y ha sido objeto de apelación y agravios, con costas de alzada en los términos del considerando IV.- II. Para conocer en el recurso deducido contra la regulación de honorarios de fs. 110. En cuanto a los fundamentos de fs. 113, cabe señalar que, se tendrá en cuenta la naturaleza del proceso, mérito, eficacia y extensión de la labor profesional desarrollada y considerando las tareas efectivamente cumplidas toda vez que no se ha producido prueba en autos por haberse declarado la cuestión de puro derecho. Asimismo cabe considerar el monto del juicio de conformidad con lo dispuesto por el art. 26 del Arancel, como así también las pautas legales establecidas por los arts. 1, 6, 7, 9, 26, 33, 37, 38 y concordantes de la ley 21.839 y su modificatoria ley 24.432. Bajo tales pautas y por no resultar reducidos se confirman los honorarios regulados al Dr. Marcos Alfredo Brusa, letrado apoderado de la parte actora. III. Por las actuaciones cumplidas ante esta alzada, se fijarán los honorarios de los letrados bajo las pautas del art. 30 de la ley 27.423 por ser la vigente al momento de la prestación del servicio. Bajo tales parámetros se establecen los honorarios del Dr. Marcos Alfredo Brusa en la suma de pesos tres mil (\$ 3.000), equivalente a la cantidad de 1,74 UMA. Los de la Dra. Valentina Petriella, letrada patrocinante de la parte demandada en la suma de pesos un mil setecientos (\$ 1.700), equivalente a la cantidad de 0,99 UMA, (art. 30 de la ley 27.423, y valor de UMA conforme Ac. 27/18de la CSJN). Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública, dependiente de la CSJN (Conf. AC. 15/13), notifíquese y, oportunamente, devuélvase. Fdo. José Benito Fajre, Liliana Abreut de Begher y Claudio M. Kiper. 038946E