

Desalojo Por Vencimiento De Contrato Legitimacion Activa

JURISPRUDENCIA

Desalojo por vencimiento de contrato. Legitimación activa En

En el marco de un juicio de desalojo por vencimiento de contrato se revoca la sentencia que había rechazado la demanda, pues al estar reconocido que las partes se encuentran vinculadas por un contrato de locación, cuyo plazo se encuentra largamente vencido no cabe sino admitir el pedido de desalojo.

En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 18 días del mes de febrero de dos mil diecinueve, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados: ?B., E. V. C. / R., J. y otros s/ desalojo por vencimiento de contrato?, respecto de la sentencia de fs. 382/390, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: **ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA?** Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores CARLOS ALBERTO CARRANZA CASARES - CARLOS ALFREDO BELLUCCI - MARIA ISABEL BENAVENTE.- A la cuestión planteada el Señor Juez de Cámara Doctor Carranza Casares dijo: I.- La sentencia apelada El pronunciamiento de fs. 382/390 rechazó, con costas por su orden, la demanda de desalojo respecto del inmueble ubicado en la calle Cafayate ****, Torre *, piso 14 ?C? del Barrio General Savio de esta ciudad, entablada por E. V. B. contra J. H. R., M. A. D., subinquilinos y ocupantes. A tal fin el juez expresó que la actora era heredera de quien había sido adjudicataria del bien por parte del Instituto de la Vivienda de la Ciudad (IVC), que posteriormente ha rescindido tal adjudicación, por lo que ya no estaba facultada para exigir legítimamente su restitución. II.- El recurso El fallo fue apelado por la vencida quien presentó su memorial a fs. 407/412, cuyo traslado no fue respondido. Aduce que el juez aplicó el código derogado y contradijo el rechazo de la excepción de falta de legitimación activa y del pedido de citación del IVC; que la decisión del citado organismo administrativo no se encuentra firme; y que excede el juicio de desalojo la dilucidación de la titularidad del bien. III.- Ley aplicable Aclaro, ante todo, que en razón de la fecha en la que tuvo lugar el hecho fundamento del reclamo, no corresponde la aplicación retroactiva de la normativa de fondo del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (cf. art. 7 del citado, similar al art. 3 del Código Civil). IV.- El desalojo Es bien sabido que el proceso de desalojo tiene como única finalidad el reintegro de la cosa, y presupone -salvo el caso de intrusión- la existencia de un vínculo jurídico entre las partes, en cuya virtud el demandado está obligado a restituirla a aquel de quién la recibió. Es decir que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso, aunque sin pretensiones de posesión (Palacio, Lino E. Derecho Procesal Civil, tº VII, nº 957, págs. 77 y ss.; Salgado, Alfí J. Locación, comodato y desalojo, pág.260 ss.; Ramírez, Jorge O. El juicio de desalojo, págs. 4 y ss.; C.N.Civ. sala G, del 4-4-95, La Ley 1995-D, 231, 232). Esto es, en otros términos, lo que prescribe el art. 680 de la ley ritual al señalar que la acción procederá ?contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible?. Se trata de una acción de carácter personal que es independiente de la calidad de propietario del bien, de modo que todos aquéllos que tienen derecho a recuperar su tenencia (locador, sublocador, usufructuario, usuario y poseedor), poseen legitimación para accionar por desalojo contra todo tenedor y cualquier otro ocupante cuya obligación de restituir sea exigible (art. 680 de Código Procesal.; Palacio, Lino E. Derecho Procesal Civil, tº VII, pág. 90; Ramírez, Jorge O. El juicio de desalojo, pág.76; Ramírez, Osvaldo, ?El juicio de desalojo?, pág. 64; Falcón, Código Procesal, tº IV, pág. 414; Fassi, Santiago Código Procesal, tº II, pág. 596; C.N.Civ., sala G, L. 301.874, del 6/10/00; íd., sala E, L. 55.033, del 12/12/89; C.N.Esp.C.y C., 26/3/80, ED 88-193; SCBA, 12/6/84, ED 111-607; C.N.Civ., sala G, ?Loreto S.A. c/Galán, Alberto Manuel y otro s/desalojo por vencimiento de contrato?, Relación Expte. nº 11383/2014/CA1, del 16/7/15; ídem ?Blasco, María Fernanda y otro c/Engel, Carlos Adrián y otro s/desalojo por falta de pago? Relación Expte. nº 87255/2015/CA1, del 9/5/17). Consecuentemente, al estar reconocido que las partes se encuentran vinculadas por un contrato de locación (ver fs. 68 y fs. 375/376), cuyo plazo se encuentra largamente vencido, no cabe sino admitir el pedido de desalojo. No probada la renovación del plazo o un nuevo contrato, cabe desestimar el planteo defensivo intentado y se impone la admisión de la demanda, por haber cesado el derecho del locatario para mantenerse en el uso y goce del inmueble arrendado (art. 1604, inc. 1, y 1622 del Código Civil; ver arts. 1217 y 1223 del Código Civil y Comercial de la Nación). Estimo que no enerva tal conclusión la circunstancia de que el Instituto de la Vivienda de la Ciudad hubiera rescindido el boleto de compraventa suscripto con la madre de la actora (fs. 325), en razón de lo precedentemente expuesto sobre los límites del presente juicio y de que tal resolución administrativa ha sido impugnada (fs. 191/200) sin que se sepa si ha sido confirmada, como reconoce el magistrado (fs. 386). Tampoco obsta al progreso de esta acción la prohibición de alquilar sin la autorización del ente administrativo (cláusula octava del boleto), pues la parte demandada que habría ejecutado el acto sabiendo o debiendo saber el

supuesto vicio que lo invalidaba (art. 1047 del Código Civil; ver art. 387 del Código Civil y Comercial de la Nación), no podría alegarlo. Y es el Instituto en cuestión quien se halla legitimado para hacerlo o para otorgar la correspondiente autorización. Aun si se estimase que el IVC rescindió definitivamente la adjudicación, la actora tendría un interés legítimo para recuperar el bien, para devolverlo al titular que en su momento se la había entregado como sería en tal caso su deber. En un caso similar, se ha dicho que la circunstancia de que el locador no sea el dueño del inmueble no le impide promover esta acción. Aun cuando se admita que se alquiló una cosa ajena, el contrato es válido entre las partes, pero sujeto a la amenaza de la acción del verdadero dueño, para quien el contrato sería inoponible, si no lo ratifica. Al ser válido el contrato entre las partes, éstos no pueden alegar ni cuestionar la legitimidad del actuar del locador, cuestión reservada a quien resulte ser el verdadero propietario. De no ser así, se llegaría a la absurda situación de que el locatario no podría ser desalojado, a pesar de haber vencido el término contractual, por el hecho de no ser demandado por el dueño ajeno al convenio. Si la situación fue irregular, no puede conferirle al demandado derechos más extensos que los que hubiesen resultado de una situación regular. Aun cuando se admita la existencia de la prohibición de la locación, ello de ningún modo implica --como se pretende-- que deba rechazarse la demanda. Por el contrario, el contrato de locación celebrado en contra de una prohibición legal sería nulo, y de un acto nulo no podrían, en principio, surgir derechos mejores para el cesionario. Ello claro está, como bien señaló el a quo, sin perjuicio de las acciones que pudiera entablar la Comisión Municipal de la Vivienda (hoy Instituto de la Vivienda de la Ciudad) (C.N.Civ., sala H, del 15/7/98, en La Ley online AR/JUR/1996/1998). Además, no puedo soslayar que a fs. 114/116 ya se había desestimado, por resolución firme, la citación de tercero del IVC por considerar que no mediaba ?conexidad entre la relación controvertida en el proceso y otra relación existente entre el tercero y alguna de las partes originarias? y también se rechazó la excepción calificada de falta de legitimación activa por no ser necesaria la titularidad de dominio en la actora, señalando que ?si no se ha desconocido el contrato locativo, ni el carácter de locador de quien demanda, carece de importancia si éste es o no al mismo tiempo propietario del mismo?. Todo ello, claro está, es sin perjuicio del derecho que pudiere asistirle al IVC sobre el bien, en función de la normativa convencional y legal que lo respalda, que es cuestión ajena al presente pleito en cuyo ámbito sólo cabe juzgar la relación sustancial que vinculó a las partes y no la existente entre el actor y aquel organismo que resulta ser tercero extraño a la contienda que aquí se ventila. Al respecto, es sabido que la sentencia dictada en el juicio de desalojo hace cosa juzgada material únicamente en lo atinente a la exigibilidad de la obligación de restituir el inmueble, mas sus efectos no alcanzan a las cuestiones relativas al dominio o posesión del bien (conf. Beatriz A. Areán, Juicio de desalojo, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2004, Cap. VIII, págs. 624 a 628, n° 35 y jurisprud. cit. en nros. 3, 6, 7, 8 y 9). V.- Conclusión En su mérito, después de haber examinado los argumentos y prueba conducentes, propongo revocar la sentencia apelada y admitir la demanda entablada por E. V. B., por encontrarse vencido el plazo del contrato de locación que vinculaba a las partes; con costas de ambas instancias a los demandados que resultan vencidos (art. 68 del Código Procesal). En consecuencia, postulo condenar a J. H. R., M. A. D. y demás eventuales subinquilinos y ocupantes del inmueble ubicado en la calle Cafayate ****, Torre *, piso 14 ?C? del Barrio General Savio de esta ciudad, a desalojarlo y restituir la tenencia a la actora en el plazo de diez (10) días de notificados de la presente (art. 686, inc. 1, código citado), bajo apercibimiento de ordenar su lanzamiento.

Los Señores Jueces de Cámara Doctores Carlos A. Bellucci y María Isabel Benavente votaron en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por el Doctor Carlos A. Carranza Casares. Con lo que terminó el acto. Buenos Aires, 18 de febrero de 2019. Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, SE RESUEVE: I.- Revocar la sentencia apelada y admitir la demanda entablada por E. V. B., por encontrarse vencido el plazo del contrato de locación que vinculaba a las partes; con costas de ambas instancias a los demandados que resultan vencidos (art. 68 del Código Procesal). En consecuencia, condenar a J. H. R., M. A. D. y demás eventuales subinquilinos y ocupantes del inmueble ubicado en la calle Cafayate ****, Torre *, piso 14 ?C? del Barrio General Savio de esta ciudad, a desalojarlo y restituir la tenencia a la actora en el plazo de diez (10) días de notificados de la presente (art. 686, inc. 1, código citado), bajo apercibimiento de ordenar su lanzamiento. II.- Los honorarios se fijarán una vez establecidos los de la instancia de grado. III.- Se deja constancia de que la publicación de esta sentencia se encuentra sujeta a lo establecido por el art. 164, segundo párrafo, del Código Procesal. Regístrese, notifíquese a las partes en su domicilio electrónico denunciado, conforme lo dispone la ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 de la CSJN, oportunamente cúmplase con la acordada 24/13 de la Corte Suprema de la Nación y devuélvase. Integra la Vocalía 20 la Sra. Juez de Cámara Dra. María Isabel Benavente (Resol. 707/17 del Tribunal de Superintendencia). CARLOS A. CARRANZA CASARES
CARLOS A. BELLUCCI MARÍA ISABEL BENAVENTE 037252E