

Desalojo Vencimiento De Contrato Reconduccion Interpretacion De La Ley Codigo Civil Y Comercial De La Nacion

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Vencimiento de contrato. Reconducción. Interpretación de

la Ley. Código Civil y Comercial de la Nación

Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda de desalojo de un inmueble, al encontrarse debidamente acreditada la existencia del vínculo contractual y el vencimiento del plazo establecido aclarándose que la postulación de la celebración de nuevos y sucesivos convenios perdía entidad y que el pago de arriendos posteriores al vencimiento del contrato no debía interpretarse más que como contraprestación lógica por el uso y goce de la cosa objeto de arrendamiento y de por sí no era prueba de la celebración de un nuevo contrato. Buenos Aires, 2 de mayo de 2019.-

Y VISTOS: Y CONSIDERANDO: I. Contra la sentencia de fs. 100/101 vta., que hace lugar a la demanda de desalojo del bien ubicado en Concejal Magdalena, de la localidad de Haedo, partido de Morón, Provincia de Buenos Aires, se alza a fs. 110 la parte demandada y funda sus agravios en el memorial que luce a fs. 112. Corrido traslado fue contestado por su contraria a fs. 115/116. La demanda se fundó en el vencimiento del contrato celebrado el 20 de octubre de 2015, por el plazo de 24 meses (ver fs. 2/4). Los argumentos de la recurrente esencialmente giran sobre la base de que no se ha tomado en cuenta que ha existido un acuerdo verbal de renovar el contrato ni que este ocurriera sin que antes hayan convenido celebrar un nuevo contrato. En lo que concierne a los reproches que formula la apelante, hemos de adelantar que no han de ser atendidos cuando, probada la existencia del contrato y su vencimiento, la postulación de la celebración de nuevos y sucesivos convenios pierde entidad, a poco de reparar en que la demandada no aportó medio probatorio eficiente que respaldara tal aserto. En efecto, ningún elemento de prueba idóneo proporcionó para probar el presupuesto de hecho que contiene su afirmación: la falta de vencimiento de la relación locativa. A igual resultado cabe arribar en punto a los pagos de los cánones locativos alegados (ver fs. 73), pues el pago de arriendos posterior al vencimiento del plazo convenido en el contrato celebrado por escrito, no es más que una contraprestación lógica por el uso y goce de la cosa objeto del arrendamiento y, de por sí, no es prueba de la celebración de un nuevo contrato, ni de que se haya convenido la prórroga del existente más allá del lapso por el cual se perciban. En tal sentido, el artículo 1218 del Código Civil y Comercial -como lo disponía el art. 1622 del Código Civil-, establece que, si vencido el plazo contractual el locatario siguiese ocupando la cosa arrendada, no se juzgará que ha nacido un nuevo plazo, sino la continuación de la locación concluida, bajo los mismos términos, hasta que cualquiera de las partes de por concluido el contrato por comunicación fehaciente. A párrafo seguido, el artículo 1218, en forma expresa, establece que la recepción de pagos durante la continuación de la locación no altera lo dispuesto en el primer párrafo. Así, a modo ratificatorio de lo expresado en su primer párrafo, la ley insiste en la conclusión de que aun cuando el locador recibiera pagos en esa circunstancia de continuación, se interpretará como una situación no configurativa de tácita reconducción, sino como continuación de la locación con vigencia original ya concluida. En suma, en modo alguno se modifica la circunstancia descripta por el hecho de que el locador continúe percibiendo alquileres luego del vencimiento, ya que mientras dure la ocupación se mantiene la obligación del inquilino de pagar el canon locativo. Lo alegado sobre el particular y la prueba producida en el expediente no alcanzan para tener por demostrado la existencia de nuevos contratos de locación, ni que hubiera voluntad de novar, cuando no puede perderse de vista que, tanto los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, como sus prórrogas y modificaciones deben formalizarse por escrito (art. 1188, Cód. Civ. y Comercial; íd. art. 1º ley 23.091). Como en el ?sub examine?, extinguido el plazo locativo acordado en el contrato, si el locatario permanece en el uso y goce de la cosa arrendada, se considera que continúa la locación concluida bajo los mismos términos, hasta que el locador pida la devolución de la cosa, o bien el locatario haga uso de la facultad con que la nueva norma lo dota -expresamente- para dar fin a la continuación locativa. Para ello expresa que la continuación se extenderá ?hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato mediante comunicación fehaciente?. Sella lo explicitado la suerte adversa de los reproches levantados por la locataria demandada, pues acreditado que se encuentra vencido el plazo contractual de la locación, que el locatario había continuado el uso y goce de la cosa en los términos de las normas mencionadas y que los pretensores han requerido su devolución mediante notificación fehaciente (ver carta documento de fs. 5), resulta exigible la obligación de la demandada de restituir el inmueble objeto de la litis. Es que, de configurarse alguna circunstancia que obste a la aplicación de esa consecuencia jurídica, es la demandada a quien le correspondía acreditarla, carga con la que no cumplió en la especie ?sub examine? (art.377, CPCCN). En consecuencia, cabe concluir que en el caso, tal como lo decidió el Sr. Juez ?a quo?, se encuentran debidamente acreditados los extremos requeridos por la normativa vigente para la procedencia de la acción de desalojo por la causal invocada, a saber: existencia del vínculo contractual y vencimiento del plazo establecido. Extremos éstos que, reiteramos, no fueron desvirtuados por la apelante, razón por la que el recurso intentado

no ha de tener favorable recepción. Tocante a las quejas que hacen respecto a la regulación de honorarios practicada, teniendo en cuenta el monto de la base regulatoria dispuesta en el art. 40 -que es el monto total de los alquileres del contrato- y ponderando que los honorarios de las letradas patrocinantes de la actora se ajustan a lo dispuesto en los art. 20 y 21 de la ley arancelaria, se confirman los mismos. II. En mérito a lo considerado, el Tribunal RESUELVE: Confirmar la sentencia apelada, en todo cuando decide y fuera materia de agravios. Con costas al apelante vencido (arts. 68 y 69, CPCCN). Regístrese. Comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la C.S.J.N. (Acordada N°15/13, art.4°) y devuélvase a la instancia de grado. Firmado por: BARBIERI PATRICIA JUEZ DE CÁMARA Firmado por: MARTA DEL ROSARIO MATTERA Firmado por: VERÓN BEATRIZ ALICIA JUEZ DE CÁMARA 038280E