

Locacion Comercial Pago Adelantado De Alquileres Desalojo

JURISPRUDENCIA

Locación comercial. Pago adelantado de alquileres. Desalojo

Se confirma el rechazo de la demanda de nulidad de la cláusula contractual y reintegro de alquileres abonados por adelantado, al tiempo que hizo lugar a la reconvención de desalojo por falta de pago e incumplimiento contractual, al haberse probado que la relación contractual entre las partes era de tipo comercial y no habitacional. En la ciudad de Corrientes, a los cinco días del mes de julio de dos mil diecinueve, estando reunidos los señores Ministros del Superior Tribunal de Justicia, Doctores Fernando Augusto Niz, Alejandro Alberto Chaín, Guillermo Horacio Semhan, Eduardo Gilberto Panseri, con la Presidencia del Dr. Luis Eduardo Rey Vázquez, asistidos de la Secretaria Jurisdiccional Dra. Marisa Esther Spagnolo, tomaron en consideración el Expediente N° GXP - 23107/14, caratulado: "KANGREN HUANG C/ MARCELO PABLO LAUFER S/ ACCION DE NULIDAD DE CLAUSULA CONTRACTUAL Y REINTEGRO DE ALQUILERES ABONADOS POR ADELANTADO". Habiéndose establecido el siguiente orden de votación: Doctores Guillermo Horacio Semhan, Fernando Augusto Niz, Luis Eduardo Rey Vázquez, Eduardo Gilberto Panseri y Alejandro Alberto Chaín. EL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA SE PLANTEA LA SIGUIENTE: CUESTION ¿QUÉ PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR EN AUTOS? A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR GUILLERMO HORACIO SEMHAN, dice: I. A fs. 298/303 vta., la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de la ciudad de Goya confirmó la sentencia de mérito de primera instancia que había rechazado la demanda de nulidad de la cláusula contractual y reintegro de alquileres abonados por adelantado, al tiempo que hizo lugar a la reconvención de desalojo por falta de pago e incumplimiento contractual, ordenando al Sr. Huang Kangren a desalojar el inmueble ubicado en la Avenida Vicegobernador Sá 1990 de la ciudad de Goya dentro de los diez días de notificado, bajo apercibimiento de ordenarse el lanzamiento por la fuerza pública. Imponiendo las costas a cargo del actor reconvenido por resultar perdedor. II. Para así decidir, aquél tribunal entendió que la relación contractual entre las partes era de tipo comercial y no habitacional, ello fue una cuestión no controvertida entre las partes. El inmueble objeto del contrato de locación tuvo por destino la explotación de un autoservicio y venta general de comestibles y afines, por lo tanto, las limitaciones contenidas en los arts. 6 y 7 de la ley 23.091 resultan inaplicables pues regulan las locaciones de inmuebles para uso habitacional. Señaló que la queja relativa a la admisión del desalojo tampoco podía prosperar pues resultó reconocido en autos que el actor solamente abonó las cuatro primeras cuotas y fracción de la quinta, fue intimado mediante Carta Documento de fecha 17/11/2014, la que fue rechazada con los argumentos que luego fueron volcados al escrito de demanda. El emplazamiento cursado fue bajo el apercibimiento de rescisión del contrato y acción de desalojo, que luego fue plasmado en la reconvención. Puntualizó que lo anterior resultaba suficiente para hacer lugar a la demanda de desalojo, pero como también se invocó la causal de uso del inmueble distinto al pactado, señaló que los testigos coincidieron que mientras se realizaba la construcción en el lugar Kangren vivió en una carpa allí instalada. Sin embargo, las divergencias de los testigos Maidana y Alegre, sumado al contrato de alquiler acompañado por Kangren y que fuera reconocido en autos, lo llevaron a presumir con alto grado de certeza que éste alquiló otro inmueble para residir allí junto a su familia. Aclaró que ello lo sostenía para dar respuesta a un agravio y nada más, pero sin trascendencia para torcer el rumbo de lo decidido por el juez de grado. Agregó en cuanto al carácter de "extra petita" atribuida a la sentencia que en la parte resolutive del fallo nada se dispuso, solamente al final del Considerando IX) el a quo refirió que las mejoras introducidas en el inmueble quedarían en beneficio del propietario al momento de la culminación del contrato. Indicó que los arts. 1533 y 1552 del Cód. Civ. derogado y el art. 1224 del Código Civ. y Com. actual, regulan la hipótesis en cuestión, en el sentido que el locatario puede retirar la mejora útil o suntuaria, a menos que haya acordado que quede en beneficio de la cosa. En ese sentido, expresó, que las mejoras introducidas por Kangren tuvieron un pacto previo, la cláusula cuarta del contrato, por lo que la pretensión de tasarlas para obtener luego el reintegro emerge contrario a lo convenido, al que libre y voluntariamente se sometieron las partes. III. Contra esa decisión, la parte actora deduce los recursos extraordinarios de nulidad e inaplicabilidad de ley: a) Recurso de nulidad extraordinario: Se agravia a través de este andarivel recursivo argumentando que la sentencia incurre en el vicio de incongruencia ultra petita otorgando la propiedad de las mejoras introducidas al inmueble al locador, coartándole la posibilidad de que pueda iniciar un juicio posterior por el valor de las mismas. Ello así, pues ni en el escrito de demanda ni en el de reconvención las partes solicitaron la propiedad o las mejoras realizadas. Luego pide que se agregue la prueba pericial de tasación que se encuentra en la Secretaría del Juzgado de origen, la que si bien fue rechazada por negligencia fue presentada antes de vencer el plazo para la contestación del acuse. b) Recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley: Se agravia indicando que su parte ha pagado el 60% del total de la locación y que ha realizado mejoras en el inmueble que han triplicado el monto de la locación, razonando que resulta absurdo ordenar el desalojo de un

inquilino que ha pagado en exceso. Lo que hubiera correspondido a su modo de ver era el cobro del saldo por vía de un juicio ordinario de cobro de pesos, preparación de la vía ejecutiva o una indemnización por incumplimiento de contrato. Aduce que la interpretación de que la limitación de los arts. 6 y 7 de la ley 23.019 está referida exclusivamente a las locaciones de inmueble con destino a vivienda es errónea, pues debe efectuarse una interpretación armoniosa del texto de la ley. En ese sentido, entiende que por más que se hubiese pactado en forma diferente, el pago del canon locativo debe siempre prorratearse y reducirse a un monto mensual. Siguiendo con ese razonamiento entiende que es imposible el desalojo por falta de pago cuando tiene pagado 67 cánones locativos por adelantado, es por ello que la sentencia contraría el espíritu de la ley. En relación a la causal de cambio de destino del uso del inmueble considera que la Cámara realizó una apreciación sesgada de la prueba testimonial, cuando se encuentra demostrado que Kangren no vivió en ese inmueble. Insiste que la suma de alquileres abonada es en proporción excesivamente superior al tiempo efectivo de la locación. Reitera también lo alegado en torno a la interpretación de los arts. 6, 7 y 8 de la ley 23.091, sosteniendo que ninguno de esos artículos excluye en forma expresa y taxativamente a las locaciones comerciales, siendo de aplicación el principio que reza donde la ley no distingue nosotros no debemos distinguir. IV. Los recursos en tratamiento fueron interpuestos en término, contra una sentencia definitiva, el recurrente cumplió con la carga del depósito económico, sin embargo, resultan insuficientes para la apertura de la instancia extraordinario. Paso a explicar. V. Recurso extraordinario de nulidad: Respecto del vicio denunciado, esto es incongruencia "ultra petita", cabe destacar que es el propio recurrente quien al contestar el traslado de la reconvencción a fs. 121/125, en el Capítulo V. introduce la cuestión de las mejoras: "[...] Toda vez que esas mejoras formaban parte del contrato, Huang no sólo pagó \$374.000 por 67 meses de alquiler por adelantado, sino que además esa suma debe integrarse con el dinero gastado en dichas Mejoras, las que, conforme al contrato, quedara en el propiedad del Locador cando éste finalizase". Agrega luego que: "[...] mal puede pretenderse "Falta de Pago", cuando mi mandante, no sólo ha abonado,... el equivalente a 67 meses de alquiler por adelantado -cuando sólo han transcurrido 20 meses de contrato- sino que además, ha invertido una suma que, actualizada, excede el millón de pesos que quedarán en propiedad del actor cuando finalice el contrato y que expresamente formaba parte del precio...". Así las cosas, lo concerniente a las mejoras introducidas en el inmueble y que las mismas en base a lo pactado deben quedar en beneficio del propietario, es un tema introducido por el recurrente al contestar el traslado de la reconvencción impetrada, por lo tanto, la denuncia de incongruencia no hace pié en las constancias de la causa, pues, ello acontece cuando el sentenciante introduce cuestiones sorpresivamente, respecto de las cuales las partes no han tenido oportunidad de ejercer su plena y oportuna defensa, situación que a la luz de lo expuesto, claramente no acontece en el caso. Por lo que, el recurso extraordinario de nulidad deviene inadmisibles y así corresponde declararlo. VI. Recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley: Igual suerte deberá correr este recurso pues, el escrito impugnativo carece de la adecuada fundamentación limitándose a reiterar argumentos que fueran analizados y desestimados en las instancias de grado. En efecto, el recurrente insiste en que los arts. 6 y 7 de la ley 23.091 no se refieren únicamente a las locaciones de inmuebles con destino a vivienda, sino a toda clase de locación. Sin embargo, basta repasar las normas para convencerse de la sinrazón del recurrente. En primer lugar, las normas referidas se encuentran ubicadas en el Capítulo II, "De las locaciones destinadas a vivienda", lo que nos está indicando que las normas son aplicables a los inmuebles destinados a ese fin, consignando en el art. 6 que, el precio del arrendamiento deberá ser fijado en pagos que correspondan a períodos mensuales. El que se complementa con el art. 7 que reza, no podrá requerirse del locatario, el pago de alquileres anticipados por períodos mayores de un mes. Disponiendo que la violación de estas disposiciones facultará al locatario a solicitar el reintegro de las sumas anticipadas en exceso, debidamente actualizadas. De requerirse actuaciones judiciales por tal motivo, las costas serán soportadas por el locador. En estas normas se fundó el actor al demandar la nulidad de la Cláusula Tercera del contrato de locación, por la que se había estipulado el precio en la suma de \$ 662.500 más impuestos de ABL y Aguas de Corrientes, y que el canon locativo debía abonarse en siete cuotas mensuales de \$ 82.800 y una última de \$ 82.900, con vencimiento el 05/06/2014. En este sentido, no existe ningún impedimento para acordar como lo hicieron las partes pues, recordemos que se trata de una locación de inmueble destinado exclusivamente a la explotación de un autoservicio y venta general de comestibles y afines (Cláusula Quinta). De modo que, realizando una interpretación a contrario sensu, en las locaciones de inmuebles que no tienen un destino habitacional, pueden pactarse libremente el pago de cánones anticipados por períodos mayores al mes. El art. 7 de la ley 23.091 fue replicado en el art. 1196 del Código Civil y Comercial, manteniendo el espíritu protectorio a favor del locatario de inmuebles destinados a vivienda. Se señala que su finalidad no es otra que la de garantizar la no vulnerabilidad del arrendatario, que en función de su móvil para contratar (el acceso a la vivienda) podría verse especialmente afectado en la negociación, por imposiciones del locador, que en atención al contexto particular de contratación, pudiera ejercer un claro y mayor poder de negociación en la etapa previa a la celebración del contrato (Marisa Herrera, Gustavo Caramelo y Sebastián Picasso, Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado, t. III, Infojus, p. 582 y sgtes.). Situación que no se da en el caso pues, reitero, se encuentra fuera de toda discusión que el inmueble locado estaba destinado exclusivamente a la explotación del

autoservicio y venta de comestibles en general. En ese sentido, la norma no resulta aplicable a la locación comercial, industrial o empresarial en las cuales sigue siendo práctica frecuente pactar períodos de pago mayores de un mes y exigir el pago de un valor llave. En otro orden de consideraciones, carece de gravitación el agravio del recurrente en torno a la causal de cambio de destino al inmueble. Ello así, pues la Cámara presumió con alto grado de certeza que en base al contrato de locación presentado por Kangren del inmueble ubicado en el B° 150 viviendas, durante la vigencia del contrato debatido en esta causa, aquél había alquilado dicho inmueble para residir allí junto a su familia. Independiente de lo anterior, al estar debidamente probado que el actor reconvenido no cumplió con el pago del canon locativo de acuerdo a lo expresamente convenido en la Cláusula Tercera, la causal de desalojo resulta procedente y corresponde su confirmación. En base a las consideraciones expuestas, y si el presente voto resultase compartido con la mayoría necesaria de mis pares corresponderá, sin más, declarar inadmisibles los recursos extraordinarios de nulidad e inaplicabilidad de la ley impetrados a fs. 306/311 vta. Con costas al vencido por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 68, CPCC) y pérdida del depósito económico. Regulando los honorarios del letrado de la parte recurrida, doctor Daniel Sanabria, en el ...% de los honorarios que fijen para el vencedor en primera instancia y en la calidad de monotributista (art. 14, ley 5.822). Sin honorarios para el letrado de la recurrente por lo inoficioso de la labor cumplida (art. 34 inc. 5, e, CPCC). Así voto. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR FERNANDO AUGUSTO NIZ, dice: Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR PRESIDENTE DOCTOR LUIS EDUARDO REY VAZQUEZ, dice: Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR EDUARDO GILBERTO PANSERI, dice: Coincido con el voto que propicia el Sr. Ministro votante en primer término, permitiéndome agregar una reflexión vinculada a las mayorías necesarias requeridas para que una decisión judicial proveniente de una Cámara de Apelaciones sea válida, tal como tuve oportunidad de pronunciarme en los autos: "Cuevas Santos Luciano c/ Nelson Orlando Santa Cruz y/o Quién se crea con derechos s/ Prescripción adquisitiva", GXP - 19060/13, (sentencia 83-2018). En efecto, allí sostuve "En este punto, el art. 28, 2º párrafo del decreto ley 26/00 (Ley Orgánica de Administración de Justicia) prevé la forma en que deben emitir sus pronunciamientos los jueces de las Cámaras de Apelaciones, "[...] Para dictar pronunciamiento, cada Cámara de Apelaciones se constituirá por lo menos con dos de sus miembros, siendo las decisiones válidas cuando ambos estuvieren de acuerdo por voto fundado, permitiéndose la adhesión al primer voto. Si hubiere disidencia, intervendrá el presidente para decidir, en cuyo caso deberá hacerlo en forma fundada por uno de los votos emitidos." "No coincido con la solución legislativa pues entiendo que todos los jueces de las Cámaras de Apelaciones tienen el deber constitucional de pronunciarse sobre las causas sometidas a su consideración. Siendo necesario en pos de modificar esta situación que, lege ferenda se contemple que todos los jueces integrantes de las Cámaras de Apelaciones de la provincia deban pronunciarse sobre las causas que llegan a su conocimiento, ya sea adhiriendo a un voto o, en su caso, formulando el suyo, para de ese modo cumplir con el mandato constitucional impuesto por el art. 185 de la Constitución Provincial que exige que las sentencias de los jueces deben ser motivadas y constituir una derivación razonada del ordenamiento jurídico aplicable a los hechos comprobados de la causa. Precepto que resulta vulnerado si solamente se requiere para que una decisión judicial sea válida el voto concordante de dos de los tres miembros que integran una Cámara de Apelaciones". Situación que se reitera en el caso, donde puede observarse la firma de dos de los tres magistrados integrantes de la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Goya. Con estas breves consideraciones adhiero al voto del Dr. Guillermo H. Semhan y me expido en idéntico sentido. Así voto. A CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR ALEJANDRO ALBERTO CHAÍN, dice: Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. En mérito del precedente Acuerdo el Superior Tribunal de Justicia dicta la siguiente: SENTENCIA N° 60 1º) Declarar inadmisibles los recursos extraordinarios de nulidad e inaplicabilidad de la ley impetrados a fs. 306/311 vta. Con costas al vencido por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 68, CPCC) y pérdida del depósito económico. 2º) Regular los honorarios del letrado de la parte recurrida, doctor Daniel Sanabria, en el ...% de los honorarios que fijen para el vencedor en primera instancia y en la calidad de monotributista (art. 14, ley 5.822). Sin honorarios para el letrado de la recurrente por lo inoficioso de la labor cumplida (art. 34 inc. 5, e, CPCC). 3º) Insértese y notifíquese. Dr. LUIS EDUARDO REY VAZQUEZ Presidente Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dr. GUILLERMO HORACIO SEMHAN Ministro Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dr. FERNANDO AUGUSTO NIZ Ministro Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dr. EDUARDO GILBERTO PANSERI Ministro Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dr. ALEJANDRO ALBERTO CHAIN Ministro Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO Secretaria Jurisdiccional N° 2 Superior Tribunal de Justicia Corrientes 043073E