

Desalojo De Predio Abono De Canones

JURISPRUDENCIA

Buenos Aires, 21 de octubre de 2019. Y VISTOS:

1. Apeló la empresa Prochap SA, loc adora de un inmueble de la fallida, la resolución de fs. 10/11 mediante la cual la Sra. Jueza a quo fijó una serie de pautas, a fin de desalojar el predio y abonar ciertos cánones y depósitos que hacen a la locación respectiva. Sus fundamentos de fs. 21/26 fueron respondidos por el funcionario sindical a fs. 35/36. La Sra. Fiscal de Cámara se expidió como luce el dictamen que antecede.

2. No se advierte que la decisión tomada por la Sra. Jueza de la causa sea de modo alguno arbitraria o susceptible de ser modificada.

a) En primer lugar pues aparece concretamente fundamentada y siguiendo los lineamientos de la sindicatura; con una exposición suficiente de las razones que con arreglo a las circunstancias del pleito dan sustento a las condiciones establecidas para su desocupación; no exhibe dogmatismo. Tampoco se aprecian contradicciones, en tanto el criterio de análisis empleado se ajusta a las premisas que sirven de antecedente a sus conclusiones. La Jueza a quo sustentó sus afirmaciones explicando razonablemente el alcance de sus conclusiones (CNCom. esta Sala in re "Czapski Severino c/ La Cité de Buenos Aires S.A." del 31.08.99; id.id. in re "Antelo, José María y otro c/ Alvite, Manuela s/ ejecutivo" del 12.12.06).

b) No puede causar agravio al ocupante del predio el plazo fijado para su desocupación de 75 días desde que, por un lado ya han transcurrido y, por otro, la propia decisión consideró la posibilidad de ampliarlo si así era pertinente. Es así que el punto en cuestión no será admitido pues configura requisito subjetivo de admisibilidad del recurso la circunstancia de que la resolución correspondiente ocasione, a quien lo interpone, un agravio o perjuicio personal, porque de lo contrario faltaría un requisito genérico a los actos procesales de parte, cual es el interés (CNCom. esta Sala in re "Sanz, Raúl Jorge c/ Galinetti, Guillermo Luis s/ ordinario" del 12.06.06).

c) Tampoco puede tener acogida favorable el agravio relativo al depósito de garantía que se fijó. Es que resulta práctica común en las locaciones exigir al locador un depósito de estas características; siendo que el monto fijado es el que emerge de multiplicar por dos el importe que la propia apelante pidió se fijara como precio del alquiler mensual (fs. 6). Al respecto no puede tenerse por cumplido dicho depósito con el que eventualmente se hubiese cumplido en el contrato originario con la fallida cuando estaba in bonis hace más de diez años y cuyo destino no es posible determinar en este estado falencial.

d) El agravio relativo al plazo de diez días para integrar los alquileres pendientes resulta hoy abstracto por cuanto dicho plazo se encuentra ampliamente transcurrido y nada cabe decidir al respecto.

e) De igual modo cabe decidir respecto de los diez días fijados para que la ocupante del predio justifique documentadamente los pagos ingresados a la ahora fallida. Además de resultar abstracto el tiempo fijado por su simple transcurso (la resolución recurrida data del mes de mayo próximo pasado) no parece serio que se pueda eximir a la apelante de presentar documentación que acredite los pagos del alquiler de la planta que tiene montada en el predio de la fallida, la que -a su decir- tiene 75 empleados y es una empresa líder en el mercado y tiene importantes clientes. Por lo demás, fue la propia apelante quien se comprometió a recopilarlos conforme lo expresó a fs. 6.

Y en cuanto al agravio del apercibimiento cabe recordar que una intimación sujeta a un apercibimiento no causa gravamen actual y propio en los términos del cpr 242, sino que será, en todo caso, la efectivización de dicho apercibimiento lo que puede ser susceptible de generar agravio, pudiendo en el caso, interponerse contra ésta los remedios expresamente previstos por el ordenamiento legal (CNCom. esta Sala in re "Fideicom Cía. Financiera S.A. s/ quiebra s/ incidente de revisión por Banco Central de la República Argentina" del 03.09.12; id. Sala D in re "Lara Gas S.A. c/ Agip Gas S.A.s/ ordinario" del 29.04.93; id. Sala A in re "Club Daom Asociación Civil s/ concurso preventivo s/ queja" del 08.10.04; id. id. in re "Valenzuela Pedro s/ concurso preventivo s/ queja" del 08.11.07).

f) Finalmente en cuanto al canon relativo al mes de septiembre de 2018, si de las constancias arrojadas por el apelante (que no emergen de este incidente de apelación) o de las que se adjunten al momento de abonar lo debido, se desprende que el mes de septiembre de 2018 ya fue abonado -como sostiene el síndico al contestar el traslado-, va de suyo que deberá ser descontado.

3. Por lo expuesto se desestima la apelación de fs. 12, con costas.

4. Notifíquese por Secretaría del Tribunal, conforme Acordadas n° 31/11 y 38/13 CSJN, y a la Sra. Fiscal de Cámara en su despacho.

5. Oportunamente, cúmplase con la publicación a la Dirección de Comunicación Pública de la CSJN, según lo dispuesto en el art. 4 de la Acordada n° 15/13 CSJN y, devuélvase al Juzgado de origen.

6. Firman las suscriptas por encontrarse vacante la vocalía n° 5 (conf. Art. 109 RJN).

MARÍA L. GÓMEZ ALONSO DE DÍAZ CORDERO MATILDE E. BALLERINI

075514E