

Desalojo Predio Rural Contrato De Arrendamiento Retencion Indebida Heredero Danos Y Perjuicios Lucro Cesante Desalojo Anticipado

JURISPRUDENCIA

En la ciudad de Azul, a los diecinueve días

del mes de Noviembre del año Dos Mil Veinte, celebrando Acuerdo Telemático (Acuerdo 3975/2020), los Señores Jueces de la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, Doctores Víctor Mario Peralta Reyes y Jorge Mario Galdós (arts. 47 y 48 Ley 5827), encontrándose la Doctora María Inés Longobardi en uso de licencia al momento del sorteo, con la presencia virtual del Sr. Secretario, para pronunciar sentencia definitiva en los autos caratulados: ?Renovales Néstor Fabián c/ Homs Horacio Juan y otro/a s/ Desalojo? (causa n° 65.952), habiéndose practicado el sorteo pertinente (art. 168 de la Constitución Provincial; arts. 263 y 266 del C.P.C.C.), resultó que debían votar en el siguiente orden: Dr. Peralta Reyes- Dr. Galdós. Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: -CUESTIONES- 1ra.- ¿Procede el recurso de apelación deducido mediante presentación electrónica del 17/10/2019 contra la sentencia del 16/10/2019? 2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? -V O T A C I Ó N- A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Juez Dr. Peralta Reyes dijo: I. Néstor Fabián Renovales promovió demanda de desalojo por vencimiento de contrato y falta de pago contra Horacio Juan Homs y/o cualquier otro ocupante del predio rural denominado ?El Altillo?, ubicado en Cuartel X del Partido de Tapalqué, Partida inmobiliaria ..., con una superficie de 532 has. El actor asumió el rol de legitimado activo en su doble condición de propietario del inmueble, conforme lo acreditó con la escritura que allegó a los autos (fs.9/15vta.), y de heredero de su padre fallecido Néstor Norberto Renovales, tal como lo justificó con la declaratoria de herederos que también acompañó con la demanda (fs.16/16vta.). Basó su demanda en el contrato de arrendamiento celebrado con fecha 30-10-2015, entre su padre Néstor Norberto Renovales, como arrendador, y el aquí demandado Horacio Juan Homs, como arrendatario, que tuvo vencimiento el día 1-11-2018. Dijo el actor que el precio del contrato de arrendamiento se fijó en 50 kgs. de carne de novillo por hectárea por año, según el índice promedio de novillos arrendamiento en el Mercado de Liniers de la semana anterior al inicio de cada trimestre (fs.17/17vta.). Al momento de señalar los incumplimientos en que incurrió la contraparte, puntualizó el actor que a la fecha del vencimiento del contrato el día 1/11/2018, el predio no fue entregado por el demandado, quien tampoco abonó los arrendamientos correspondientes a los trimestres mayo a julio de 2018, y agosto a octubre de 2018, lo que es motivo de reclamo por juicio ejecutivo específico a tal efecto. Sostuvo que el demandado ?además debería pagar los daños y perjuicios por ocupación ilegítima desde el 2/11/2018, los gastos de sanidad animal, mantenimiento de las instalaciones y empleado a su cargo? (fs.17vta./18). Señaló el accionante que el demandado hizo abandono del inmueble desde el mes de septiembre de 2017, no habiendo concurrido más al predio rural, ni personalmente, ni por medio de otra persona en su nombre; agregando que el peón que ocupaba el demandado, hizo abandono de la vivienda existente en el campo y retornó a la ciudad de Tapalqué. Dijo que, de esta forma, la hacienda vacuna quedó abandonada y a la deriva, incumplándose las normas de sanidad de Funsaga y Senasa, desconociéndose el estado de la hacienda en el momento de promoverse la demanda, su cuidado, clasificación, época de parición, servicio de reproductores, yerra y vacunación de aftosa. En consecuencia, solicitó el accionante la entrega del inmueble a su favor, con invocación del art.676 bis del código ritual (fs.18vta./19). Asimismo, el actor reclamó el resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados por el demandado ante la no entrega del inmueble al vencimiento del contrato de arrendamiento que se produjo el día 1-11-2018 (ver fs.19/19vta.), habiendo señalado en la primera parte de su demanda que ?a la fecha del vencimiento 1/11/2018, el predio no fue entregado motivo de esta acción operando el vencimiento de pleno derecho, es decir con mora automática? (sic fs.17vta., último párrafo). Al precisar los daños y perjuicios producidos, dijo el actor que los mismos consisten en la privación de los arriendos trimestrales dejados de percibir (kilos de carne de novillo arrendamiento por trimestre), desde la no entrega del día 2/11/2018 y hasta la fecha de entrega por desocupación total (de la hacienda), ya sea vendida o retirada por el demandado propietario de la misma, aún cuando los actores se constituyan en depositarios de los animales vacunos y a cargo del demandado asuman el cuidado de los mismos. Y precisando aún más su reclamación, sostuvo que ?el valor del trimestre que se reclama a partir del 2/11/18 es de 50kg. de carne en pie de novillo arrendamiento Mercado de Liniers de la semana anterior al período del trimestre que comienza, conforme publicación en diarios nacionales conocidos y/o página de canal rural.com.ar. Al día de promoción de esta demanda el monto es el del trimestre que comenzó a correr el 2/11/2018? (fs.19vta.). En otro orden, adujo el accionante que a ese monto de daños y perjuicios materiales, se sumará otro daño material que causa la no entrega del inmueble: los costos de reparaciones en el predio por las mejoras que estén en mal estado y no lo hagan explotable debidamente (molinos, aguadas, alambres, tranqueras, etc.), de la sanidad de la hacienda, traslados, guía municipal y Senasa, personal empleado que se ocupe del cuidado de la hacienda, fletes si los hubiere, veterinario, etc.

Dijo el actor que el monto de estos daños será objeto de precisión a medida que se vayan realizando, haciendo reserva de ir ampliando el monto de la demanda llegado el momento, y que en definitiva se incluirán en la liquidación a practicarse en la etapa de ejecución de sentencia (fs.19vta.). II. La aludida demanda fue interpuesta con fecha 23 de noviembre de 2018 (fs.22), y con fecha 20 de diciembre de ese mismo año, se realizó un mandamiento por parte del Oficial de Justicia del Juzgado de Paz Letrado de Tapalqué, en el cual se constató el estado de las instalaciones del predio rural y la hacienda existente en el campo, la cual fue prolijamente detallada, señalándose que el total de la hacienda era en ese momento de 659 animales. Acto seguido se colocó al actor Néstor Fabián Renovales en el cargo de depositario judicial de dichos animales (ver mandamiento agregado a fs.29/32). En instrumento separado hizo constar el Oficial de Justicia que no existían ocupantes en el predio rural denominado "El Altillo", sito en Cuartel X, parcela ... del Partido de Tapalqué (fs.37). Más adelante, durante el curso de las actuaciones, la jueza interviniente autorizó la venta de hacienda solicitada por el actor, en su carácter de depositario de la misma (auto de fs.42 de fecha 28-3-2019), tras lo cual se declaró la rebeldía del demandado Horacio Juan Homs y se hizo lugar al desalojo anticipado del inmueble con invocación del art.676 ter del Código Procesal (auto de fs.43 de fecha 5-4-2019). Posteriormente, se dispuso otra autorización judicial para la venta de hacienda con fecha 6 de junio de 2019 (fs.54) y se concretaron rendiciones de cuentas (ver autos de fs.56 y 57). Luego la jueza dispuso otras autorizaciones para la venta de hacienda, pudiendo mencionarse -a título meramente ilustrativo- a las providencias de fechas 11 de julio de 2019 (fs.62vta.), 16 de agosto de 2019 (fs.64vta.) y 17 de septiembre de 2019 (fs.71). Con fecha 16 de octubre de 2019 se dictó la sentencia de la anterior instancia, que ha llegado apelada a esta alzada, la cual se referenciará en el apartado siguiente. Pero cabe destacar aquí que, con fecha 19 de noviembre de 2019, se realizó un mandamiento de constatación del estado de ocupación del predio rural, con posterioridad a la última venta de ganado, el que fue practicado por el Oficial de Justicia del Juzgado de Paz Letrado de Tapalqué. En esta diligencia hizo constar el funcionario actuante: "Habiendo ordenado SS la constatación del estado de ocupación del predio, procedemos a recorrer los siete (7) potreros, observando en ellos altos pastos naturales, sin existencia de animales. En el lugar donde hay edificaciones pude constatar que las mismas se encuentran deshabitadas, acotando el Sr. Renovales que no hay ocupante alguno" (fs.80). Finalmente, con fecha 7 de febrero de 2020, se realizó otro mandamiento por parte del mismo Oficial de Justicia, donde se puso en posesión del inmueble al actor Néstor Fabián Renovales (fs.84). III. Luego de la reseña de actuaciones efectuada en los apartados precedentes, me encuentro en condiciones de aludir a la sentencia que ha llegado apelada a esta sede. En efecto, tal como ya lo señalé, esta sentencia se dictó con fecha 16 de octubre de 2019, y en la misma se analizó la procedencia de la demanda de desalojo incoada por el actor por las causales de falta de pago de arriendos y vencimiento del contrato de arrendamiento. Analizando las constancias de la causa y sobre la base de lo dispuesto en los arts.19 y 20 de la ley 13.246 de arrendamientos rurales, y en los arts.1217, 1219 y 1223 del C.C.C.N., sostuvo la magistrada que deben tenerse por cumplidos los recaudos establecidos en estas normas y hacerse lugar a la demanda de desalojo por la causal invocada. Tras ello se abocó la jueza al tratamiento de los daños y perjuicios ocasionados al actor por la no entrega del bien al vencimiento del contrato, consistentes en la privación de los arrendamientos dejados de percibir desde el 2/11/2018 y hasta la fecha de entrega efectiva del inmueble, y de los daños provenientes del costo de las reparaciones en el predio de encontrarse en mal estado y en condiciones que no lo tornen explotable debidamente. Con relación a los daños resultantes de la privación del cobro de arrendamientos, resolvió la magistrada que los demandados deberán abonarle al actor la suma correspondiente a 50kg. de carne en pie de novillo arrendamiento Mercado de Liniers de la semana anterior al período del trimestre, que se contabiliza desde el día 2/11/2018 (fecha en que debió ser entregado el bien) y hasta el día 16/4/2019 (donde el actor tuvo la libre disposición del predio), importe que se calculará al momento de la ejecución de sentencia. Asimismo, hizo constar la jueza que "no se fijarán intereses atento a no haber sido solicitado en el escrito de demanda" (ver apartado VI A) de la sentencia de autos). Con respecto al costo de las reparaciones en el predio por las malas condiciones en que se encontró cuando el Oficial de Justicia realizó la pertinente constatación, se efectuó en la sentencia un detalle de los diferentes daños acreditados y se concluyó en que "habiendo probado la existencia de los daños de reparación reclamados y la imputabilidad de los mismos, corresponde hacer lugar a la indemnización exigida, cuyo monto se determinará en la oportunidad de ejecutar la sentencia por persona experta y/o de la forma que permita cuantificar las reparaciones descriptas" (ver apartado VI B) de la referida sentencia). A modo de conclusión, señaló la juzgadora que "por las consideraciones efectuadas, corresponde hacer lugar a la demanda de desalojo instaurada, con más los daños y perjuicios por privación de los arrendamientos dejados de percibir al vencimiento del contrato y por la reparación de las cosas muebles y dependencias que se hallan en malas condiciones para la explotación agropecuaria (arts.676 y conc. C.P.C.C. y art.19 y 20 de la ley 13246, 1189, 1200, 1208, 1217, 1219, 1223 y conc. del Cód. Civil y Comercial), dejándose debidamente aclarado que el desalojo anticipado ha sido ordenado a fs.43, no habiéndose efectivizado atento a la presencia, aún a esta fecha, de ganado en el bien respectivo". Finalmente, las costas se impusieron a la demandada vencida. IV. La referida sentencia fue pasible del recurso de apelación interpuesto por el actor, quien expresó sus agravios mediante el escrito electrónico presentado en esta alzada con fecha

18-8-2020. Los agravios de la parte actora se limitan a tres cuestiones que habré de abordar en los siguientes apartados de este voto, donde también explicitaré los diversos fundamentos dados por el recurrente en su escrito recursivo. Sólo cabe acotar aquí que la primera crítica del actor, está referida al período fijado en la sentencia a los fines del resarcimiento por los arrendamientos que dejó de percibir luego de vencido el contrato, que la jueza acotó hasta el día 16-4-2019, siendo que su pretensión consiste en extenderlo hasta el día 7-2-2020, cuando se le hizo entrega efectiva de la posesión del predio rural. La segunda crítica del actor apunta al precio del arrendamiento, ya que en la sentencia se lo determinó en 50kg. de carne en pie de novillo arrendamiento (o sea al valor pactado en el contrato), siendo que, según su postura, si se lo considera como daños y perjuicios o lucro cesante, debe tomarse como valor del precio del arrendamiento posterior al vencimiento del contrato -producido el día 1/11/2018-, el que surge de la prueba informativa rendida por su parte, que es de 65kg. de carne de novillo, por hectárea por año. Finalmente, la tercera crítica del apelante versa sobre la parte de la sentencia donde se rechazaron los intereses por no haber sido solicitados, temática sobre la cual desarrolla extensas alegaciones referidas al encuadramiento jurídico de la acción entablada y a las facultades del juez que emergen de brocárdico iura novit curia. Habiéndose cumplimentado los pasos procesales de rigor y practicado el sorteo de ley, se encuentra en condiciones este tribunal de dictar la presente sentencia. V. 1. En este apartado abordaré el primer agravio del apelante, que se centra en el acotado período fijado en la sentencia a los fines del resarcimiento por los arrendamientos dejados de percibir, como consecuencia de la no entrega del bien al vencimiento del contrato. Así se agravio el actor porque la jueza acotó entre el día 2/11/2018 y el día 16/4/2019, este período del resarcimiento por arrendamientos impagos posteriores al vencimiento del contrato de arrendamiento. La juzgadora tuvo por acreditada la no entrega del bien al vencimiento contractual y señaló que se está ante un lucro cesante, señalando que cabe analizar qué alquiler mensual se vio privado de cobrar el accionante y durante qué período, conforme las constancias de autos (apartado VI, punto A). Seguidamente, en un párrafo transcrito en la expresión de agravios, aseveró la magistrada de la anterior instancia: "En cuanto al período, en primer lugar corresponde dejar establecido que el Sr. Renovales en su carácter de depositario judicial con la autorización dispuesta en fecha 29/03/2019 (véase fs.43) ya se encontraba legitimado para realizar las diligencias necesarias a los fines de retirar el ganado fuera del predio y lograr la plena desocupación del bien. Aclarado ello y siendo que en fecha 16/04/2019 (en razón del desalojo anticipado del bien ordenado el día 05/04/2019), la parte actora ha obtenido la libre disposición del inmueble, entiendo que el plazo debe contabilizarse desde el día 2/11/2018 al 16/04/2019? (lo destacado es propio). O sea que en el decisorio apelado se consideró que al haber sido designado el actor depositario judicial de la hacienda (ver mandamiento de fs.29/32), y habérselo autorizado para la venta de hacienda con fecha 28-3-2019 (ver auto de fs.42), a lo que se sumó el desalojo anticipado dispuesto con fecha 5-4-2019 (fs.43), resulta posible concluir en que el actor obtuvo la libre disposición del inmueble en fecha 16-4-2019, porque ¿ya se encontraba legitimado para realizar las diligencias necesarias a los fines de retirar el ganado fuera del predio y lograr la plena desocupación del bien?. No comparto este razonamiento de la sentencia apelada y entiendo que le asiste parcial razón al agravio, porque en mi parecer debe extenderse -en la medida que detallaré- el período del resarcimiento del lucro cesante por los arrendamientos que dejó de percibir el actor, luego de vencido el contrato de arrendamiento el día 1 de noviembre de 2018. Y hablo de que le asiste parcial razón al recurrente, porque propiciaré la extensión de este período en menor medida al propugnado en el recurso en análisis. 2. Tal como lo anticipé en el punto anterior, la jueza consideró que al designarse al actor depositario judicial de la hacienda, al habérselo autorizado para la venta de hacienda en el auto de fecha 28-3-2019 (fs.42), y al ordenarse el desalojo anticipado del inmueble en la resolución de fecha 5-4-2019 (fs.43), es posible considerar que el actor obtuvo la libre disposición del inmueble con fecha 16-4-2019, pues estaba legitimado para realizar las diligencias necesarias a los fines de retirar el ganado fuera del predio y lograr, de ese modo, la plena desocupación del inmueble rural objeto de autos. Entiendo que esto no es así y que lleva razón el agravio, porque más allá de su designación como depositario de la hacienda y del desalojo anticipado dispuesto en la resolución del día 5-4-2019 (fs.43), lo cierto es que pesaba sobre el actor una importante carga: proceder a la venta de un elevado número de hacienda que se encontraba en el predio tras el abandono en que incurrió el demandado, el que fue determinado en 659 animales, cuando se diligenció el pertinente mandamiento por el Oficial de Justicia del Juzgado de Paz Letrado de Tapalqué, con fecha 20 de diciembre de 2018 (ver mandamiento de fs.29/32). Y en este punto son atendibles las críticas del apelante, cuando se relatan -con minuciosidad- todas las tareas que son necesarias para la concreción de la venta de esa cantidad de animales, máxime ante el estado de abandono y deterioro en que se encontraba el establecimiento rural, el que también se desprende -con claridad- del referido mandamiento de fs.29/32. Utilizando las máximas de experiencia y apreciando las constancias de la causa con arreglo a las reglas de la sana crítica (art.384 del Cód. Proc.), se muestran razonables las alegaciones vertidas por el recurrente, en el sentido de que antes de concretar la venta de la hacienda, se hacía menester clasificarla y cumplimentar el protocolo sanitario que resulta indispensable en estos casos (vacunación, revisión por veterinario, etc.), además de concertar con la casa consignataria de hacienda el momento y la forma en que se llevarían a cabo las operaciones de venta. Y prueba concluyente de la complejidad que reviste un proceso de venta de estas

características, en las particulares circunstancias en que se encontraba la hacienda, es que en el trámite del presente proceso se dispusieron diversas autorizaciones de venta, comenzando con la otorgada con fecha 28 de marzo de 2019 (fs.42), y siguiendo con otras varias autorizaciones similares, pudiendo mencionarse -a título ejemplificativo- a las emitidas con fechas 6 de junio de 2019 (fs.54), 11 de julio de 2019 (fs.62vta.), 16 de agosto de 2019 (fs.64vta.) y 17 de septiembre de 2019 (fs.71). Esto permite alcanzar una idea clara de lo dificultoso que resultó el proceso de venta de la hacienda existente en el campo, el cual -necesariamente- debió extenderse por varios meses. En el escrito de expresión de agravios se detallaron las diferentes ventas que se fueron concretando -con indicación de las respectivas facturas de venta-, pudiendo apreciarse que estas operaciones se habrían formalizado con mucha frecuencia, comenzando con la realizada en el mes de abril de 2019, y continuando con las que se siguieron cumplimentando en los meses de mayo, junio, julio, agosto, octubre y noviembre de 2019. Así he podido cotejar de las constancias de la causa, las diferentes facturas extendidas a nombre del demandado Horacio Juan Homs, por la casa consignataria de ganado Wallace Hnos. S.A., pudiendo mencionarse a las fechadas el día 26-7-2019 (números 10162, 10163, 10164, 10165 y 10166), a las fechadas el día 30-8-2019 (números 10395, 10396 y 10397), a la fechada el día 7-10-2019 (número 10765) y a las fechadas el día 16-11-2019 (números 11044, 11045 y 11046). Ésta fue la última venta de hacienda que se llevó a cabo. 3. Pues bien, surge del análisis precedente, que la última venta de hacienda se concretó el día 16-11-2019, por lo que a partir de ese momento sí es posible aseverar que el predio rural se encontraba completamente desocupado y que el actor pudo contar con la plena disponibilidad del mismo. Y esto es lo que inequívocamente resulta del mandamiento de constatación labrado el día 19 de noviembre de 2019, por el Oficial de Justicia del Juzgado de Paz Letrado de Tapalqué. Tal como ya lo puse de resalto en el apartado II de este voto, en esta diligencia hizo constar el funcionario actuante: "Habiendo ordenado SS la constatación del estado de ocupación del predio, procedemos a recorrer los siete (7) potreros, observando en ellos altos pastos naturales, sin existencia de animales. En el lugar donde hay edificaciones pude constatar que las mismas se encuentran deshabitadas, acotando el Sr. Renovales que no hay ocupante alguno" (fs.80). O sea que el resarcimiento pretendido por el actor debe extenderse hasta el día 19-11-2019, cuando se realizó dicho mandamiento de constatación luego de haberse concretado la última venta de hacienda (el día 16-11-2019), ya que fue en ese momento que el inmueble rural quedó completamente desocupado y el actor pudo ejercer con plenitud su posesión sobre el mismo (arts.1909, 1913, 1926 y ccs. del CCCN). No comparto el argumento del apelante en el sentido de que ese resarcimiento debe extenderse hasta el día 7-2-2020, cuando se lo puso -formalmente- en posesión del inmueble por el Oficial de Justicia del Juzgado de Paz Letrado de Tapalqué (ver mandamiento glosado a fs.84). En efecto, más allá de este acto formal de puesta en posesión del predio rural que sucedió el día 7-2-2020, el accionante ya contaba con la plena disponibilidad del inmueble, sin restricciones de ninguna índole, cuando el mismo quedó completamente desocupado de animales y sin personas que ocuparan sus instalaciones, lo que aconteció el día 19-11-2019. Tal como expresa el art.1926 del CCCN., al referir a la relación de poder vacua, "para adquirir por tradición la posesión o la tenencia, la cosa debe estar libre de toda relación excluyente, y no debe mediar oposición alguna". Y esta situación fáctica, sin lugar a dudas, se produjo el día 19-11-2019, por lo que será hasta esta fecha que deberá extenderse el resarcimiento por los arrendamientos dejados de percibir por el actor, luego de vencido el contrato de arrendamiento. Propicio, en consecuencia, la modificación de esta parcela de la sentencia apelada, por lo que el resarcimiento por lucro cesante que deberá abonarle el demandado al actor, con arreglo al valor del arrendamiento que se establecerá en el apartado siguiente, se extenderá desde el día 2-11-2018, cuando debió ser entregado el bien por vencimiento del contrato, y hasta el día 19-11-2019, cuando el actor pudo obtener la libre disposición del predio rural, una vez concretada la venta de la totalidad de la hacienda dejada por el demandado. VI. 1. En este apartado trataré el segundo agravio planteado por el actor, referido al precio del arrendamiento, ya que en la sentencia se lo determinó en 50kg. de carne en pie de novillo arrendamiento (o sea al valor pactado en el contrato), siendo que, según su postura, si se lo considera como daños y perjuicios o lucro cesante, debe tomarse como precio del arrendamiento posterior al vencimiento del contrato -producido el día 1-11-2018-, el que surge de la prueba informativa rendida por su parte, que es de 65 kg. de carne de novillo, por hectárea por año. En efecto, acerca de esta cuestión asevera el apelante que "por el período que duró la ocupación indebida, si bien la sentencia lo rotula como daños y perjuicios, o lucro cesante, los fijó al valor del contrato, es decir a 50 kg. carne novillo, por año y por ha., cuando en autos se había acreditado que el valor del precio de arrendamiento de ese campo, posterior al vencimiento original de 1/11/2018, era de 65 kg. carne conforme prueba informativa rendida por esta parte?". Durante la vigencia del art.1609 del derogado Código Civil, se elaboró una vasta doctrina sobre los daños y perjuicios que se generan cuando el locatario incumple su obligación de restituir el inmueble a la expiración del contrato de locación. Así expresaba este artículo: "Acabado el tiempo de la locación, hecha a término fijo, por el vencimiento del plazo, si el locatario no restituye la cosa arrendada, el locador podrá desde luego demandarlo por la restitución con las pérdidas e intereses de la demora". En este orden de ideas, se señalaba en la jurisprudencia que los daños que buscan repararse mediante la indemnización por retención indebida derivan, no del medio constitutivo de la causal de desalojo, sino de la resistencia ilegítima opuesta al requerimiento de desocupación (conf. Zago y

Cifuentes, en Código Civil y leyes complementarias, director Belluscio, coordinador Zannoni, tomo 7, págs.578 y 579, con cita de nutrida jurisprudencia; ver también, Molina Quiroga, Dos conflictos en la locación. Daños y perjuicios y alquileres cuando no se restituye la cosa locada, L.L. 1998-D, 1189). Siempre en esta línea de pensamiento, sostenía Leiva Fernández en comentario al citado art.1609 del Código Civil, con cita de prestigiosa doctrina, que ¿al cumplirse el plazo final fijado para la locación?, el locador tiene derecho a exigir la restitución de la cosa locada con sus accesorios, y a ser indemnizado por los daños originados en el incumplimiento de la obligación de restituir (Rezzónico), desde que requirió la devolución de la cosa (Borda), cualquiera sea la causal invocada (Clavell Borrás). El inquilino no debe en estas circunstancias el alquiler sino los daños (Rezzónico), para cuya determinación deberá estarse a lo que la privación de la cosa representó para el locador más que al alquiler convenido durante la vigencia del contrato (Acuña Anzorena, Borda, Erdozain, Lezana, Llerena, Olcese, Rezzónico, Salas-Trigo Represas), aunque el alquiler pactado es un marco de referencia insoslayable? (conf. Leiva Fernández, en Código Civil Anotado de Llambías-Alterini, tomo III-B, pág.317, lo destacado me pertenece). O sea que, según se concluyó en la doctrina sobre el referido artículo 1609, la naturaleza de indemnización de daños y perjuicios que reviste el resarcimiento debido al locador, luego de acaecida la mora del locatario al incumplir su obligación de restituir el inmueble en el plazo convenido, hace que ¿el monto por fijarse ha de ser la expresión actual del perjuicio pretérito experimentado por el locador, es decir que, en definitiva, debe concretarse en la suma que éste habría podido obtener como renta del inmueble en el mercado de la libre contratación, en caso de haber dispuesto en tiempo oportuno de la cosa indebidamente retenida? (conf. Zago y Cifuentes, ob. cit. pág.581, con cita de jurisprudencia). Y esta misma doctrina elaborada a lo largo de muchos años, se mantiene en los mismos términos en los autores que comentan el actual Código Civil y Comercial de la Nación, que es el cuerpo normativo aplicable al caso de autos en atención a la época en que sucedieron los hechos (art.7 del CCCN). Así expresa Di Chiazza que: ¿El plazo de la retención indebida comienza cuando el locador manifiesta su voluntad de no consentir la permanencia del inquilino, solicitándole la restitución de la cosa objeto del contrato de locación? Cuando se produce la no restitución (ante la intimación correspondiente del locador), para la determinación de los daños debe estarse a lo que la privación de la cosa representa para el locador más que al monto del alquiler convenido durante la vigencia del contrato. Las pérdidas ocasionadas al locador por la falta de restitución de la cosa al finalizar el tiempo de la locación se determinarán en base a cálculos que refieren a la posibilidad de obtener alquileres superiores a los que estuvo pagando el inquilino durante el tiempo de vigencia del contrato y teniendo en cuenta que esa demora le impidió usar y gozar de la cosa locada y obtener, en su caso, una renta? (conf. Di Chiazza, Contratos, Bs.As. 2018, tomo I, pág.409, el resaltado es propio; ver también Leiva Fernández, en Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético, 3ª edición, Alterini dirección general, tomo VI, págs.410 y 411). 2. En el caso de autos el vencimiento del contrato de arrendamiento se produjo el día 1-11-2018, y en ese momento el actor ya había cursado -con fecha 26-7-2018- la carta documento glosada a fs.5, que no pudo ser entregada al demandado. Por lo demás, inmediatamente de vencido el contrato, con fecha 22-11-2018, el actor promovió la demanda de desalojo y daños y perjuicios que dio origen al presente juicio (ver cargo de fs.22). Es evidente, entonces, que en esa oportunidad se configuró la retención indebida del inmueble por parte del demandado, quien, en consecuencia, debe resarcir al actor los daños causados. Y la cuantía de estos daños y perjuicios no debe tener relación con el precio del arrendamiento que había sido fijado en el contrato, sino que los mismos deben determinarse sobre la base del valor que el arrendador habría podido obtener como renta del inmueble en el mercado de la libre contratación, si hubiera dispuesto en tiempo oportuno del predio indebidamente retenido (arts.759, 1210, 1217, 1219, 1223, 1716, 1717, 1721, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1909, 1913, 1926, 1940 inc. c) y ccs. del CCCN; arts.19 y 20 de la ley 13.246; art.676 del Cód. Proc.). Así se ha sostenido en la jurisprudencia que ¿terminado el contrato de locación el locador es acreedor del canon locativo hasta el momento en que el locatario se encuentre obligado a la restitución del bien, a partir de cuyo vencimiento existe retención indebida de la cosa, por lo que el deudor genera daños y perjuicios derivados de su morosidad que, como tales, deben ser indemnizados pero a título de pérdidas e intereses y no como arrendamiento (arts.505, 508, 1604 y 1609 del C.Civil)? (CC0101 Mar del Plata, 111120, RSD-24-00, sentencia de 17-2-2000). En un mismo sentido se resolvió que ante la falta de restitución de un bien inmueble objeto de una locación, el demandado deberá una suma en concepto de indemnización y no en concepto de alquiler, por cuanto su obligación no es de carácter contractual; agregándose que no es posible sostener que la reparación derivada de la ocupación ilegítima debe estar limitada al importe del alquiler estipulado en el acuerdo originario, porque la propietaria no pudo disponer libremente del bien durante casi cinco años y ello equivaldría a mantener las condiciones del contrato cuyo incumplimiento dio lugar a la demanda (Cám. Nac. Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal, sala V, ¿Maisonobe?, sentencia del 12-12-2017, MJ-JU-M-108559- AR/MJJ108559; los destacados son propios). Dicho esto, y con arreglo a las pautas precedentes, en el caso en análisis debe fijarse la indemnización por retención indebida sobre la base del mayor valor del arrendamiento, que se produjo con posterioridad al vencimiento del plazo del contrato, el cual ha sido acreditado por la parte actora mediante los informes de casas consignatarias de hacienda que se allegaron con el escrito electrónico de fecha

13-8-2019 (ver providencia de fs.64vta. y certificaciones de fs.66 y 70). Así se tiene que en su informe de fecha 8-8-2019, el representante de Lalor S.A. indicó que el valor del arrendamiento de la hectárea por año del campo objeto de autos, es de 65kgs. de carne tomando como referencia el índice de novillo arrendamiento de la página del Mercado de Liniers. Y este mismo valor emerge de los informes de fecha 31-7-2019, de José Ignacio Arechavala, y de fecha 18-7-2019, del representante de Lartitigoyen & Oromi S.A., que al igual que el anterior no han recibido objeciones de ninguna índole. En consecuencia, tengo por debidamente acreditado el mayor valor del precio del arrendamiento, con posterioridad al vencimiento contractual, el cual que deberá tomarse a los fines del resarcimiento de los daños y perjuicios causados al actor como consecuencia de la retención indebida del inmueble por parte del demandado (arts.375, 384, 394, 401 y ccs. del Cód. Proc.). En consecuencia, propicio la modificación de la sentencia apelada en cuanto al valor del arrendamiento de la hectárea por año del inmueble objeto de autos, que debe tomarse para la cuantificación de la indemnización de daños y perjuicios por retención indebida, disponiendo que el mismo debe elevarse a 65kgs. de carne de novillo, tomando como referencia el índice de novillo arrendamiento de la página del Mercado de Liniers, de la semana anterior al inicio de cada trimestre, durante el plazo del resarcimiento que se extiende desde el día 2-11-2018 y hasta el día 19-11-2019. La respectiva liquidación se practicará en la etapa de ejecución de sentencia. VII. El tercer agravio del actor versa sobre los intereses que le fueron denegados en la sentencia apelada, donde la jueza hizo constar ¿que no se fijarán intereses atento a no haber sido solicitado en el escrito de demanda? (apartado VI A), último párrafo, del pronunciamiento de grado). Esta decisión de la magistrada ha motivado la impugnación del apelante, quien en su escrito recursivo ha estructurado una particular construcción jurídica -que, por supuesto, no comparto-, pretendiendo que esta alzada realice un distinto encuadre en derecho de la acción entablada, con asidero en el brocardico iura novit curia (art.163 inc.6 del Cód. Proc.). Entiendo que no le asiste razón a esta parcela de la expresión de agravios, por lo que habré de confirmar lo decidido por la jueza de primera instancia, que se ajusta -con estrictez- a la inveterada y monolítica doctrina legal de la Suprema Corte Provincial (art.161 inc.3 a) de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, art.278 del Cód. Proc.). 1. Ante todo, es preciso detenerse en los expresos términos de la demanda, donde el actor reclamó los daños y perjuicios ocasionados por el demandado ante la no entrega del inmueble al vencimiento del contrato, consistentes en la privación de los arriendos trimestrales dejados de percibir, desde la no entrega producida el día 2-11-2018 y hasta la fecha de entrega efectiva por desocupación total de la hacienda, ya sea vendida o retirada por el propietario de la misma, aun cuando los actores se constituyan en depositarios de los animales vacunos y a cargo del demandado asuman el cuidado de los mismos (ver apartado IV de la demanda, titulado daños y perjuicios, último párrafo de fs.19 y primer párrafo de fs.19vta.). Asimismo, a los fines de obtener información sobre el valor actualizado del arrendamiento con posterioridad al día 2-11-2018, el actor solicitó libramiento de oficio a una casa consignataria ocupada en arriendos rurales (fs.19vta., in fine). Aquí debo acotar que este valor actualizado emergente de los informes de las casas consignatarias, fue el que posibilitó la cuantificación de los daños y perjuicios por la retención indebida del campo (ver anterior apartado VI). Emerge con suma claridad del párrafo precedente, el reclamo de indemnización de daños y perjuicios por retención indebida del inmueble, que fuera volcado por el actor en su escrito de demanda; por lo que no cabe conferirle un distinto encuadramiento jurídico a lo que surge -con absoluta nitidez- de la pretensión misma del accionante (art.330 del Cód. Proc.). Por lo demás, si nos atenemos a la naturaleza jurídica del reclamo formulado por el actor, con arreglo a la doctrina y jurisprudencia analizada en el anterior apartado VI, no sería posible encuadrarla de otro modo que no sea como una pretensión de resarcimiento de los daños y perjuicios derivados de la retención indebida del predio rural. Así lo entendió la jueza de grado y así lo postulé en el decurso del presente voto. De allí que no resulte comprensible el denodado esfuerzo del apelante por intentar alterar la naturaleza de su pretensión, al decir que ¿el pretendido cobro de cánones mensuales más allá del vencimiento del contrato, debió serlo bajo arriendos mensuales conforme contrato de arrendamiento y no como daños y perjuicios, teniendo quizá su esencia o motivo principal, la procedencia o no de intereses por los cánones mensuales más allá del 1/11/2018, que la Señora Jueza a-quo al habérselo reclamado como daños y perjuicios, los decretó improcedentes. Pero de haberse encuadrado o redireccionado la cuestión en autos como cobro de alquiler o cobro sumario de sumas de dinero -ya que quien puede lo más puede lo menos, es decir si se pueden ejecutar por la vía ejecutiva, con más razón por la vía procesal sumaria- sin duda los intereses son viables? (el destacado es propio). En definitiva, en su afán de encontrar un camino para que se le reconozcan los intereses o la cláusula penal que no pidió en su escrito de demanda, el actor procura que en esta alzada se realice un distinto encuadramiento jurídico con arreglo al principio iura novit curia, para que, de ese modo, puedan aplicarse los intereses o la cláusula penal pactada en la suma de pesos cien (\$100), por cada día de demora en el pago de los arrendamientos vigentes durante la duración del contrato (ver cláusula décimo segunda del contrato a fs.7). Y así sostiene -en forma improcedente- que la acción entablada debe encuadrarse o redireccionarse como una pretensión de cobro de alquileres, llegando -inclusive- a reconocer su error original en la forma de plantear la demanda. Así expresa el apelante que ¿si bien se demandó como daños y perjuicios, ese encuadre en derecho como expusimos, ha ido erróneo y desacertado por la parte actora, considerando que se debió redireccionar, en base al principio ¿iura novit curia', como un cobro de

sumas de dinero (sumario-alquileres)?. Este planteo del apelante transgrede el principio procesal de congruencia, ya que la readecuación de una pretensión no puede ejercerse de cualquier manera, ni en cualquier oportunidad, habiéndose descalificado un fallo de Cámara que readecuó la acción recién al momento de dictar sentencia (S.C.B.A., A 73.981, ?Donadío?, sentencia registrada con fecha 5/10/2020; arts.34 inc.4 y 163 inc.6 del Cód. Proc.). Pero en el caso de autos se da una circunstancia aún mucho más relevante, y es que la pretensión del actor no puede sino ser encuadrada como una reclamación de indemnización de daños y perjuicios, no habiendo ningún margen para que pueda readecuarse como un cobro de arrendamientos, conforme lo analicé -con detalle- en el anterior apartado VI.

2. Ahora bien, habiendo quedado en claro que en la demanda no se peticionaron intereses ni cláusula penal, debe confirmarse la sentencia apelada en cuanto rechazó su fijación. Y la decisión adoptada por la jueza de la anterior instancia se ajusta con estrictez a la inveterada doctrina legal de la Suprema Corte Bonaerense, la cual debe acatarse por imperio constitucional (art.161 inc.3 a) de la Constitución Provincial; art.278 del Cód. Proc.). En efecto, ha resuelto el Superior Tribunal Provincial, en un reciente pronunciamiento: ?Es doctrina reiterada de esta Corte aquella que establece que si el rubro intereses no fue objeto de petición en la demanda, no puede condenarse a la accionada a cumplir una obligación que no fue motivo del juicio; de lo contrario se afectaría el principio de congruencia, en su vinculación con el derecho de defensa en juicio (conf. doct. Ac.69.734, ?Ciresa?, sent. de 14-III-2001; Ac.84.919, ?Martínez?, sent. de 3-III-2004; C 97.386, ?Cobos?, sent. de 2-III-2011 y C 110.319, ?S, d. M., M.G.?, sent. De 15-IV-2015) (S.C.B.A. C 121.865, ?La Araucana Oeste S.A.?, sent. de 26-II-2020). Esta misma doctrina ha sido reiterada por el Superior Tribunal en innumerables pronunciamientos, entre ellos el dictado en la causa ?Correa?, donde luego de transcribir esos conceptos y aludiendo al principio de congruencia, precisó que ?en lo concerniente al mentado principio este Tribunal tiene dicho -reiteradamente- que se vincula, básicamente, con la forma en que los órganos jurisdiccionales deben resolver las cuestiones sometidas a su decisión, teniendo en cuenta los términos en que quedó articulada la relación procesal, esto es, sin incurrir en omisiones o demasías decisorias. El destino de dicha directriz es conducir el proceso en términos de razonable equilibrio dentro de la bilateralidad del contradictorio, imponiendo que la sentencia se muestre atenta a la pretensión jurídica que forma el contenido de la disputa (doctr. Causas L. 117.223, ?Santore?, sent. de 19- II-2015; L. 102.237, ?Villate?, sent. de 5-IV-2013; L. 86.982, ?Anaquin?, sent. de 10-VIII-2005; L. 118.644, ?Maguna?, sent. de 11-II-2016; A.74.458, ?Scaglia?, sent. de 19-XII-2018; e.o). De allí que transgrede el principio de congruencia el fallo que se aparta del objeto del litigio determinado en la demanda y la contestación, comprometiendo la igualdad, bilateralidad y equilibrio procesal que debe primar en toda controversia judicial (doctr. Causas L. 55.838, ?Domínguez?, sent. de 4-XI-1997; L. 50.030, ?Acuña de Frías?, sent. de 10-XI-1992 y A.74.458, cit.) (S.C.B.A. A.74.447, ?Correa?, sentencia del 11 de septiembre de 2019). En esa misma línea ha resuelto este Tribunal que ?no corresponde condenar al pago de intereses que no fueron objeto de petición oportuna, so riesgo de vulnerarse la congruencia decisoria? (esta Sala, causa n° 61.135, ?Rodríguez?, sentencia del 8-11-2016). El actor sostiene en su escrito recursivo que ?la deuda de intereses es una deuda accesoria a la de capital, que no es escindible, y por ende no hay que solicitarlo en la demanda? (ver resumen final). Este razonamiento parece estar en línea con la postura minoritaria del Dr. Negri, en la Corte Provincial, quien sostenía que la demanda de reparación pecuniaria lleva implícito el pedido de los respectivos intereses compensatorios, y el hecho de que el actor no incluyera en esa oportunidad una petición formal respecto a ellos, no permite inferir su renuncia al carácter integral de la reparación (ver dicho voto en minoría en la citada causa A.74.447, ?Correa?, del 11-9-2019). Pero, insisto, se trata ésta de una postura claramente minoritaria en el Superior Tribunal, por lo que las alegaciones del recurrente deben ser desestimadas por las razones brindadas en el presente apartado.

Por todo lo expuesto, propongo la confirmación de la sentencia apelada en cuanto dispuso que ?no se fijarán intereses atento a no haber sido solicitado en el escrito de demanda?. VIII. Con relación a las costas de alzada, en atención al resultado obtenido por el apelante en el trámite recursivo, postulo que sean impuestas en un setenta por ciento al demandado (70%) y en el restante treinta por ciento (30%) al actor (art.68 del Cód. Proc.). Los honorarios deberán diferirse para su oportunidad (arts.31 y 51 dec. Ley 8.904/77, arts.31 y 51 de la ley 14.967). Así lo voto. A la misma cuestión, el Dr. Galdós adhiere al voto precedente, votando en igual sentido por los mismos fundamentos.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Sr. Juez Dr. Peralta Reyes dijo: Atento a lo que resulta del tratamiento de la cuestión anterior, se resuelve: 1) Modificar la sentencia apelada de conformidad con lo establecido en el apartado V, por lo que el resarcimiento por lucro cesante que deberá abonarle el demandado al actor, con arreglo al valor del arrendamiento que se fijó en el apartado VI y se indica en el siguiente punto 2), se extenderá desde el día 2-11-2018, cuando debió ser entregado el bien por vencimiento del contrato, y hasta el día 19-11-2019, cuando el actor pudo obtener la libre disposición del predio rural, una vez concretada la venta de la totalidad de la hacienda dejada por el demandado; 2) Modificar la sentencia apelada en cuanto al valor del arrendamiento de la hectárea por año del inmueble objeto de autos, que debe tomarse para la cuantificación de la indemnización de daños y perjuicios por retención indebida, disponiendo que el mismo debe elevarse a 65kgs. de carne de novillo, tomando como referencia el índice de novillo arrendamiento de la página del Mercado de Liniers, de la semana anterior al inicio de cada trimestre, durante el plazo del

resarcimiento que se extiende desde el día 2-11-2018 y hasta el día 19-11-2019. La respectiva liquidación se practicará en la etapa de ejecución de sentencia; 3) Confirmar la sentencia apelada en cuanto dispuso que ?no se fijarán intereses atento a no haber sido solicitado en el escrito de demanda?; 4) Imponer las costas de alzada en un setenta por ciento (70%) al demandado y en el restante treinta por ciento (30%) al actor, en atención al resultado obtenido por el apelante en el trámite recursivo (art.68 del Cód. Proc.); 5) Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad (arts.31 y 51 dec. ley 8.904/77, arts.31 y 51 ley 14.967). Así lo voto. A la misma cuestión, el Dr. Galdós adhiere al voto precedente, votando en igual sentido por los mismos fundamentos. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Azul, 19 de Noviembre de 2020.- AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts. 266 y 267 y concs. del C.P.C.C., se resuelve: 1) Modificar la sentencia apelada de conformidad con lo establecido en el apartado V, por lo que el resarcimiento por lucro cesante que deberá abonarle el demandado al actor, con arreglo al valor del arrendamiento que se fijó en el apartado VI y se indica en el siguiente punto 2), se extenderá desde el día 2-11-2018, cuando debió ser entregado el bien por vencimiento del contrato, y hasta el día 19-11-2019, cuando el actor pudo obtener la libre disposición del predio rural, una vez concretada la venta de la totalidad de la hacienda dejada por el demandado; 2) Modificar la sentencia apelada en cuanto al valor del arrendamiento de la hectárea por año del inmueble objeto de autos, que debe tomarse para la cuantificación de la indemnización de daños y perjuicios por retención indebida, disponiendo que el mismo debe elevarse a 65kgs. de carne de novillo, tomando como referencia el índice de novillo arrendamiento de la página del Mercado de Liniers, de la semana anterior al inicio de cada trimestre, durante el plazo del resarcimiento que se extiende desde el día 2-11-2018 y hasta el día 19-11-2019. La respectiva liquidación se practicará en la etapa de ejecución de sentencia; 3) Confirmar la sentencia apelada en cuanto dispuso que ?no se fijarán intereses atento a no haber sido solicitado en el escrito de demanda?; 4) Imponer las costas de alzada en un setenta por ciento (70%) al demandado y en el restante treinta por ciento (30%) al actor, en atención al resultado obtenido por el apelante en el trámite recursivo (art.68 del Cód. Proc.); 5) Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad (arts.31 y 51 dec. ley 8.904/77, arts.31 y 51 ley 14.967). Regístrese. Notifíquese por Secretaría y devuélvase. REFERENCIAS: Funcionario Firmante: 19/11/2020 09:39:11 - PERALTA REYES Victor Mario Funcionario Firmante: 19/11/2020 11:18:46 - GALDOS Jorge Mario Funcionario Firmante: 19/11/2020 12:13:31 - CAMINO Claudio Marcelo - SECRETARIO DE CÁMARA Correlaciones: Méndez Sarmiento, Fernando Francisco c/Estoup Elpidio Reinaldo s/cobro de crédito por alquileres - Cám. Civ. y Com. Corrientes - Sala II -05/06/2019 - Cita digital IUSJU040786E 002888F