

Locacion Desalojo Por Vencimiento Del Contrato

JURISPRUDENCIA

En Buenos Aires, a 21 días del mes de diciembre del

año 2012, hallándose reunidos los señores Jueces integrantes de la Sala ?H? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a los efectos de dictar sentencia en los autos: ?E., D. c/ J., E. y otro s/ Desalojo: Intrusos? y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden de sorteo de estudio, la Dra. Abreut de Begher dijo: I- Vienen los autos a este Tribunal con motivo del recurso de apelación concedido libremente que fuera interpuesto por el actor a fs. 224 contra la sentencia de fs.

120/22 que rechazó la demanda de desalojo, con costas. Expresa agravios a fs. 143/47 los que no son contestados. II.

Antecedentes El actor sostiene que celebró un contrato de locación como locatario con Claudio Francisco Carrasco Martínez, por el plazo de dos años a contar del 1 de septiembre de 2010, con destino como vivienda familiar. En el instrumento se aclaró que sería ocupado por el actor y por la demandada, E., en calidad de conviviente. Refiere que la unión convivencial se tornó imposible, y que al mes se retiró del departamento, permaneciendo la demandada. Con el propósito de desvincularse de la locación le pidió a la accionada la desocupación, sin éxito, por lo que ocurrió a la vía judicial. El a quo, luego de efectuar un análisis de la causa, afirmó que el actor no tiene la posibilidad de resolver el contrato, y solicitar el desahucio del bien. Sostuvo que la demandada no puede ser considerada intrusa, ya que ostenta la calidad de ocupante como conviviente. Consideró que la accionada no se introdujo ilegítimamente, ni por la fuerza, sino que ocupó el bien autorizada por el locador y el locatario, por lo que una simple incidencia en el convivir no puede trastocar el carácter con que se ocupó el inmueble. Así, le negó al actor legitimación para reclamar el desahucio de la demandada y rechazó la demanda, con costas. III-Los agravios del accionante a) El actor, en su escrito de expresión de agravios, solicitó que se revoque la sentencia de grado, por entender que se fractura el principio de congruencia, entendido éste como derivación razonada del sistema dispositivo. Dijo que la demandada centró su defensa en su pretendida calidad de co-locataria del bien que legitimaría su ocupación, la cual es incorrecta. Refirió que el decisorio analizó la figura de la intrusión, cuando ello no fue planteado en el líbello inicial. Consideró una afirmación dogmática que la demandada continuó en la ocupación del bien dado que el contrato se lo permitía, y que ella prosiguió abonando los alquileres regularmente, de acuerdo a los recibos que fueron desconocidos por el actor. Dijo que el artículo 9 de la ley 23.901 establece que producido el abandono del inmueble la locación podrá ser continuada en las condiciones pactadas, y hasta el vencimiento del plazo contractual, por quienes acrediten haber vivido y recibido del locatario ostensible trato familiar. Manifiestó que la convivencia duró unos pocos días, por lo que no puede equipararse su relación a una concubinaria, y que en definitiva la demandada no fue parte de la relación jurídica vinculante, ante lo cual estimó procedente la acción intentada. b) Recuerdo que cuando falta la legitimación sustancial no se viola el principio de congruencia si se rechazan las pretensiones aunque ninguna de las partes haya opuesto excepción perentoria o defensa de fondo del caso; puesto que la legitimación sustancial -para obrar o legitimatio ad causam- es una de las condiciones de admisibilidad de la acción, y es también presupuesto de una sentencia útil. Ni siquiera la conformidad de las partes borra el defecto sustancial de la pretensión, destacándose que, sobre la posibilidad de invocar la falta de acción en la Alzada y aún de oficio, el tribunal se ha pronunciado afirmativamente (CNCivil, Sala E, 19/09/03, el Dial-AE1D22). En relación puntual al supuesto en tratamiento, se ha sostenido que el objeto del juicio de desalojo es el recupero de la cosa, y quien tiene la acción para demandar es la persona que se desprendió o fue privada de su tenencia, sin que deba alegar ni probar que es el propietario del respectivo bien, ya que, salvo ciertas excepciones, las cosas ajenas pueden ser objeto de los contratos, y en la especie se ejercita una acción personal emergente del instrumento que vinculara a las partes, y no una acción real fundada en el carácter de propietario de un inmueble (esta Sala, 10/05/07, ?Cinafagna, María Elda c/ Benítez, Santiago y otro?, DJ, 2007-III, 619).- Así es que, como vimos, la legitimación activa para accionar por desalojo no la tienen únicamente el propietario del inmueble o el locador, sino todos aquéllos que poseen algún derecho a recuperar la tenencia de él, tales como el locatario principal, el poseedor, el usufructuario, el usuario y el comodante, es decir todo aquél que invoque un título del cual deriva un derecho a usar y gozar del inmueble, contra el que esté en la tenencia actual del mismo (CNCivil, Sala G, 06/10/00 ?Mudric, Viviana c/ Luis, Trinidad y otro s/ Desalojo?; CNCivil, Sala ?E?, 24/10/01, ?Porqueras, Rómulo c/Carcacci, Víctor s/ Desalojo?; CNCivil; entre otros). Por lo tanto, basta que el actor acredite revestir el carácter de locatario del bien locado para reconocerle la legitimación para requerir su desocupación. En autos, la calidad de locatario del actor se encuentra comprobada mediante el contrato de locación. Resalto que no es cierto que la demandada hubiera centrado su defensa únicamente en su pretendida calidad de co-locataria del bien, en tanto también se esgrimió el carácter de ocupante y conviviente del actor. El accionante fue quien indicó que se estipuló en el contrato que el destino del bien sería como vivienda familiar, y que sería ocupado por el locatario -el actor-, y por la demandada, como conviviente. Por su

parte, la demandada, además de reiterar, en similares términos, lo expuesto por el actor, refirió que abonó los alquileres y los demás gastos derivados de la locación. En razón de ello, entiendo que el Magistrado no se excedió en cuanto al tratamiento de las cuestiones que le fueron propuestas por las partes. c) El a quo rechazó la demanda por haber negado al actor legitimación para reclamar el desalojo de la demandada, ocupante del bien locado, aspecto ya analizado ut supra. Resalto que el accionante fundó su pretensión en el hecho de que se vió imposibilitado de restituir el inmueble locado dado que se encontraba ocupado por la demandada, lo cual lo perjudicaba. Tal estado de ocupación es un hecho no controvertido, como tampoco la cláusula cuarta del contrato de locación, en la cual se convino que "el locatario deberá entregar el inmueble totalmente desocupado al término del plazo convenido". El artículo 1615 del Código Civil establece claramente la obligación del locatario de devolver la cosa arrendada al vencimiento del contrato. En el caso, el actor pretendía resolver el contrato, y se retiró del bien a tales efectos. Además, se estableció en la aludida cláusula una indemnización para el caso de que no cumpla con la obligación allí asumida. Ahora bien, si la demandada no desocupa el inmueble, el actor se ve imposibilitado de restituirlo, y pesan sobre él no sólo las consecuencias de tal falta de restitución previstas en el contrato y en el artículo citado, sino que también se encuentra expuesto a que el locador le inicie acciones legales para exigirle tal restitución (artículo 1609 del Código Civil). Los perjuicios que le pueden acarrear esta situación al actor son innegables. El accionante no puede restituir el inmueble debido a que se encuentra ocupado por la demandada. En el subjuicio se encuentra comprometida la interpretación y alcance del artículo 9 de la ley 23.091. Ambas partes reconocieron haber convivido, que es lo que exige el artículo citado, sin que establezca plazo alguno. En efecto, la mentada norma expresa que "en caso de abandono de la locación o fallecimiento del locatario, el arrendamiento podrá ser continuado en las condiciones pactadas, y hasta el vencimiento del plazo contractual, por quienes acrediten haber convivido y recibido del mismo ostensible trato familiar." Me referiré a la unión convivencial que ahora es negada por el accionante. Cabe indicar que el concubinato se caracteriza por la unión entre hombre y mujer, que ostenta posesión de estado matrimonial, pero sin vínculo jurídico entre sí, que presentan estabilidad en la unión, y permanencia en el tiempo (Gustavo Bossert y Eduardo Zannoni, Manual de derecho de familia, Editorial Astrea, Buenos Aires 6ª ed. 2004, páginas 423/4; Jorge Oscar Perrino, Derecho de familia, Tomo I, Editorial LexisNexis, Buenos Aires, 1ª ed. 2006, páginas 219 y 221, entre otros). En el caso que nos ocupa, actor y demandada tomaron la decisión de dajar sus hogares para conformar otro en común, para lo cual pasaron a vivir juntos en el inmueble locado por el accionante. El hecho que la convivencia hubiera concluido abrupta y rápidamente, no hace desvanecer ese estado de aparente matrimonio, y por el hecho de que hubiere fracasado no puede desconocerse su existencia fáctica al carácter de concubinos que ostentaron, independientemente del tiempo que hubiere durado la unión convivencial. Repárese en que la norma no impone la extensión de un lapso de tiempo mínimo de convivencia. Se exige que quienes aspiren a dicho beneficio comprueben la convivencia y el ostensible trato familiar que les dispensara el locatario, no siendo necesario acreditar que dicha circunstancia se extendiera por un período determinado (Alí Joaquín Salgado, Locación, comodato y desalojo, Ediciones La Rocca, Buenos Aires, 2008, 6ª ed, página 96).- De todos modos, e incluso en el supuesto que pudiese considerarse discutible la calidad de concubinos que revestían las partes, es poco serio de parte del actor desconocer que brindó a la demandada trato familiar -que es lo que, en definitiva, exige el art. 9 de la ley 23.091-, cuando del propio contrato de locación, suscripto por aquél, se desprende que el destino de la vivienda era familiar, y que en el bien locado iban a convivir actor y demandada. En razón de todo ello, entiendo que se encuentra acreditado que ambas partes ostentaban la calidad de concubinos, y que el actor brindó ostensible trato familiar a la demandada, cumpliéndose así tal exigencia de la norma aludida, encuadrando, de ese modo, la situación de la demandada en los términos del art. 9 de la ley 23.091. d) Sentado ello, por otra parte, entiendo que corresponde referirme aquí a la cuestión relativa al abandono del inmueble por parte del actor a la que se hizo referencia en la sentencia apelada, y respecto de lo cual también se agravó E. quien entiende que ello no fue alegado. El artículo 1564 del Código Civil establece que "abandonando el locatario la cosa arrendada sin dejar persona que haga sus veces, el locador tendrá derecho a tomar cuenta del estado de ella, requiriendo las correspondientes diligencias judiciales que fueren necesarias, quedando desde entonces disuelto el contrato". Para caracterizar el abandono que hiciese viable la rescisión del contrato, Vélez Sarsfield agregó que se debía tratar no sólo de que el locatario hubiera dejado abandonada la cosa arrendada, sino de que, asimismo, no hubiera dejado persona que hiciera sus veces, es decir, persona que lo reemplazase en el cuidado. Dicho concepto lo ha precisado la jurisprudencia al decir que el abandono a que se refiere la norma en estudio es la dejación material de la cosa sin persona que la cuide, provocando o pudiendo producir su deterioro (Jorge Zago con la colaboración de Santos Cifuentes, en Augusto Belluscio y Eduardo Zannoni, Código Civil y leyes complementarias. Comentado, anotado y concordado, Tomo 7, Editorial Astrea, Buenos Aires, 1998, páginas 443/4). En función de ello, es claro que el actor no hizo abandono del inmueble en los términos del artículo 1564 del Código Civil. e) Recordemos que el artículo 9 de la ley 23.091 prevé la posibilidad de continuidad de la locación por parte de quienes acrediten haber convivido y recibido ostensible trato familiar por parte del locatario, en caso que éste abandone la locación. Entiendo que aquí el abandono se caracteriza únicamente por el retiro por parte del locatario del inmueble sin

intención de continuar utilizándolo. En virtud de lo antes expuesto, entiendo que se dan en la especie los requisitos -ostensible trato familiar brindado por el locatario y abandono del bien locado por parte de éste- para que la demandada sea considerada continuadora de la locación de los términos del artículo 9 de la ley 23.091, por lo que no pudo exigírsele que desocupe el inmueble locado hasta el vencimiento del plazo contractual. f) Conforme se desprende del contrato agregado en autos, actualmente el plazo de la locación ha expirado, puesto que venció el 31 de agosto del corriente. Ello, sin duda, constituye un hecho modificativo de las condiciones de hecho que se presentaban, incluso, al momento de dictarse la sentencia apelada. El artículo 163, inc. 6 del Código Procesal, aplicable al caso, dispone que "la sentencia podrá hacer mérito de los hechos constitutivos, modificativos o extintivos, producidos durante la sustanciación del juicio y debidamente probados, aunque no hubiesen sido invocados oportunamente como hechos nuevos". Es importante señalar que, si las condiciones fácticas sufrieron en el curso del juicio modificaciones de interés, no pueden dejar de tenerse en cuenta a la fecha de la sentencia, pues los jueces al dictarla deben contemplar las circunstancias existentes al momento de la decisión, aunque ellas sean sobrevenientes a la interposición de la acción (CNCivil, Sala D, 11/11/99, Jurisprudencia Cámara Civil, Isis, sumario 0013014). Así las cosas, el vencimiento del plazo contractual es de absoluta relevancia en el caso que nos ocupa, dado que el artículo 9 de la ley 23.901 establece que el arrendamiento puede ser continuado por quien hubiere acreditado haber convivido y recibido ostensible trato familiar por el locatario, hasta el vencimiento del plazo contractual. En razón de ello, habiendo vencido el plazo de la locación, la demandada ya no se encuentra amparada por el artículo 9 de la ley 23.091 para evitar el desahucio. Por lo tanto, opino que la sentencia apelada debe ser revocada, y disponerse el desalojo de la ocupante dentro del término de diez días de notificada.- IV. Costas Las costas de ambas instancias propongo que se impongan a la demandada perdedora, por el principio objetivo de la derrota (conf.art.68 CPCC). V. Por los argumentos que preceden, propongo al Acuerdo de Sala: I- Revocar la sentencia apelada, y hacer lugar a la demanda. En consecuencia, condenar a E. J. y/u ocupantes a desocupar, en el plazo de diez días de notificada, el bien sito en la calle Dr. Adolfo Dickman ?, piso ?, departamento ?, de esta ciudad; II. Imponer las costas de ambas instancias a la demandada vencida (artículo 68 del Código Procesal). El Dr. Kiper, por las consideraciones expuestas por la Dra. Abreut de Begher, adhiere al voto que antecede. La vocalía 22 se encuentra vacante (art. 36 del RJNC). Con lo que se dio por terminado el acto firmando los señores Jueces por ante mí, que doy fe. FDO. Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper. Buenos Aires, de diciembre de 2012. Y VISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcripto precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide: I- Revocar la sentencia apelada, y hacer lugar a la demanda. En consecuencia, condenar a E. J. y/u ocupantes a desocupar, en el plazo de diez días de notificada, el bien sito en la calle Dr. Adolfo Dickman ?, piso ?, departamento ?, de esta ciudad; II. Imponer las costas de ambas instancias a la demandada vencida (artículo 68 del Código Procesal). Regístrese, notifíquese y, oportunamente, archívese.

Cita digital: