

Contrato de locación. Celebración en forma verbal. Ausencia de prórroga. Desalojo



Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda intentada y ordenó el desalojo del demandado y/o subinquilinos y ocupantes. Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 27 dí-as del mes de junio de dos mil diecisiete reunidos en acuerdo los señores Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil Sala "E" para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados: "M. E. L. C/ S. P. Y OTRO S/ DESALOJO POR FALTA DE PAGO» respecto de la sentencia corriente a fs.34, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver:

La sentencia apelada es arreglada a derecho?

Practicado el sorteo resultó que la votación debí-a efectuarse en el siguiente orden: Sres. Jueces de Cámara Dres. Racimo, Calatayud y Dupuis:

A la cuestión planteada el Dr. Racimo dijo:

I. La sentencia apelada hizo lugar a la demanda intentada por E. L. M. y ordenó el desalojo de P. S. y/o subinquilinos y ocupantes, del inmueble de la Av. Boedo ... Piso..., letra "...», en el plazo de diez dí-as, bajo apercibimiento de lanzamiento (ver fs. 34).

Contra ella alza sus quejas la demandada S., por derecho propio, quién las vierte en el escrito de fs. 51/52, cuyo traslado conferido a fs. 54, fuera contestado a fs. 55/57.

II. El art. 1º de la ley 23.091, como el actual 1188 del Código Civil y Comercial de la Nación, disponen que tanto los contratos, como sus modificaciones o prórrogas, deberán formalizarse por escrito (conf. Lorenzetti Ricardo Luis, "Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado», tº VI , pág. 647, comen. art. 1218; Rivera - Medina, "Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado», tº III, pág. 991/991 vta., pág. 929/930, comen. art. 1188).

La prueba que acredite tal contrato se encuentra, sin duda, en cabeza de quien alega su existencia (art. 377 del Código Procesal; C.N.Civil, esta Sala, c. 120.628 del 24/12/92, c. 137.037 del 21/10/93, c. 145.881/146.000 del 29/6/94, c. 483.825 del 06/07 y c. 40.997/2.014 del 4/08/15, entre muchos otros), mientras que la circunstancia de no haberse acudido a la forma escrita para la prórroga, siendo que el contrato originario así- habí-a sido formulado, constituye una presunción adversa a quien lo invoca (conf. Salgado, "Locación, comodato y desalojo», 2a.ed., pág. 159 y fallos citados en notas 3 y 4).

Es que, sea que se considere que la ausencia de prórroga formulada por escrito convierte al inquilino que continúa en la tenencia del inmueble como ocupante indebido, a quien, como tal, se lo puede desalojar en cualquier momento (conf. Maiorano Quiroga, "La prórroga de la locación y el art.1622 del Código Civil», en L.L.1985-C-1180), o simplemente que el hecho de no haberse convenido prórroga y continuar en la locación no implica tácita reconducción, pudiendo el locador pedir en cualquier tiempo la devolución del bien (conf. Pita, Enrique Máximo, "Continuación y prórroga de la locación», en E.D.125-797), en cualquiera de ambas hipótesis el derecho de la actora de obtener la restitución de la unidad arrendada aparece incuestionable (conf. C.N.Civil, esta Sala, c. 72.659 del 30/9/90, c. 120.628 del 24/12/92, c. 137.037 del 21/10/93, c. 145.881/146.000 del 29/6/94, c. 483.825 del 06/07 y c. 40.997/2.014 del 4/08/15, entre muchos), pues se trata sólo de la continuación de la locación concluida (conf. Lorenzetti Ricardo Luis "Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado», op. y loc. cit., pág. 547/549, comen. art. 1188; Rivera - Medina., op. y loc. cit., pág. 991/992, comen. art. 1218).

En tal inteligencia, es dable destacar que si de las constancias de estos obrados surge que la quejosa no probó la existencia de un título legítimo que justificare su derecho a permanecer en el inmueble a partir de los hechos mencionados en el escrito de inicio y la documentación adjuntada en el sobre que corre por cuerda, a partir de la falta de pago invocada del contrato agregado a fs. 1, la restitución judicial pretendida resultaba admisible, máxime si se pondera que además se encuentra vencido.

A ello se suma que si bien la demandada argumentó que ninguna de las notificaciones fue recibida por ella, soslayó ponderar que tanto la decisión que dispuso dictar sentencia con los elementos aportados a estos obrados (ver fs. 30), como la providencia de "autos para sentencia», se encontraban firmes y consentidos (ver fs. 33 y siguientes), por no haber interpuesto los aquí- recurrentes recurso alguno en los términos del art. 242 del Código Procesal.

Desde otro ángulo, cabe destacar que la quejosa al expresar agravios (ver fs. 51/52) no invocó razón alguna que permita tener por acreditada la existencia de un título legítimo que justifique su derecho a permanecer en el inmueble en los términos del art. 2285 del Código Civil.

Repárese que, contrariamente a lo sostenido por aquélla, la acción de desalojo no se confiere sólo al propietario locador, sino a todo aquel que invoque un título del cual derive un derecho de usar y gozar del inmueble, contra todo el que esté en la "tenencia actual» de él, ya sea sin derecho originario y regularmente conferido, o en virtud de un título que engendre la obligación de restituir (conf. C.N. Civil, esta Sala, c. 207.236, del 15/10/96, c. 531.145 del 19/5/09 y c. 29.105 del 27/02/14, entre muchos otros).

De allí-, que por todo lo expuesto forzoso es concluir que corresponde desestimar las quejas vertidas al respecto.

En suma, si mi criterio fuera compartido, deberá confirmarse la sentencia apelada en todo cuanto fue objeto de agravio. Con costas de Alzada a la vencida en atención a la forma en que se decide (arts. 68 y 69 del Código Procesal).

Los Sres. Jueces de Cámara, Dres. Calatayud y Dupuis, por análogas razones a las expuestas por el Dr. Racimo, votaron en el mismo sentido. Con lo que terminó el acto.

FERNANDO M. RACIMO

MARIO P. CALATAYUD

JUAN CARLOS G. DUPUIS.

Buenos Aires, junio de 2017.-

Y VISTOS:

En virtud a lo que resulta de la votación de que da cuenta el acuerdo que antecede se confirma la sentencia apelada en todo cuanto fue objeto de agravio. Con costas de Alzada a la vencida en atención a la forma en que se decide (arts. 68 y 69 del Código Procesal).

En atención al monto del proceso, que resulta del alquiler denunciado en la demanda, a la calidad, eficacia y extensión de la actuación cumplida en esta instancia y lo dispuesto por los arts. 14, 26 y conchs. de la ley 21.839, se regulan los honorarios de la Dra. K. S. M., letrada patrocinante de la actora, en PESOS (\$). Notifíquese y devuélvase.-

Fecha de firma: 27/06/2017

Firmado por: MARIO PEDRO CALATAYUD, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: JUAN CARLOS GUILLERMO DUPUIS, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: FERNANDO MARTIN RACIMO, JUEZ DE CAMARA

020497E