

Desalojo Locacion Falta De Pago

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Locación. Falta de pago

Se confirma el fallo que

hizo lugar a la demanda de desalojo por falta de pago, ya que luego del vencimiento del contrato de locación el demandado dejó de abonar los alquileres correspondientes. Corrientes, a los veinte días del mes de agosto del año dos mil diecinueve, encontrándose reunidos en el Salón de Acuerdos de la Sala N° 1 de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, los Señores Jueces de la misma, Dres. Analía I. Durand De Cassis y Alejandro Rafael Retegui, con la Presidencia de la Dra. Marí-a Eugenia Sierra de Desimoni, asistidos de la Secretaria Autorizante, tomaron en consideración el Expte. N°156.700, (JCC12), caratulado: "Jonusas, Ana Marí-a c/ Gómez, Gregorio s/ desalojo", venido a este Tribunal por el recurso de apelación interpuesto a fs. 83/85, por la parte demandada, contra el Fallo N°210 de fecha 02 de octubre de 2018, obrante a fs. 69/70. Que, conforme a las constancias de autos, corresponde que emitan voto en primero y segundo término, los Dres. Alejandro Rafael Retegui y Analí-a Inés Durand De Cassis, respectivamente (fs. 109). A continuación el Señor Vocal Dr. Alejandro Rafael Retegui formula la siguiente:

RELACION DE LA CAUSA El Señor Juez de grado ha relacionado detenidamente en su fallo, los antecedentes obrantes en autos. A ellos me remito "brevitatis causa". S.Sa. en su pronunciamiento hizo lugar a la demanda de desalojo por falta de pago y en consecuencia condenó al Sr. GREGORIO GOMEZ y cualquier otro ocupante a desalojar el inmueble sito en Av. Maipú 2502 Local 2 de esta ciudad, por la causal de vencimiento de contrato, dentro del término de 10 (diez) días de quedar firme la misma, imponiéndole las costas. A fs. 83/85 apeló el demandado. Corrido el pertinente traslado, el mismo fue contestado a fs.88 y vta. Concedido el recurso de apelación libremente y con efecto suspensivo, se elevaron a la Excma. Cámara las presentes actuaciones. A fs. 102 la Presidencia llamó Autos, integrándose la Sala con sus miembros titulares. Dicha integración se encuentra firme y consentida y la causa en estado de resolución. El Señor Vocal Dr. Alejandro Rafael Retegui presta conformidad a la precedente relación de la causa. A continuación la Excma. Cámara plantea las siguientes: **CUESTIONES PRIMERA:** ¿Es nula la sentencia recurrida? **SEGUNDA:** ¿Debe ser confirmada, modificada o revocada? A la primera cuestión el Sr. Vocal Dr. Alejandro Rafael Retegui dijo: Si bien, el recurso de nulidad no ha sido deducido, el mismo se halla implícito en el recurso de apelación, conforme las previsiones del art. 254 del C.P.C. y C.; por lo que corresponde analizar se ha configurado algún supuesto que requiera su tratamiento. No observándose vicios que justifiquen una declaración en tal sentido, no corresponde considerarlo. (mi voto en Sent.N° 46/18, expte. N°32.352; 44/18, expte N°117.027; N° 42/19 Expte. N° 120832 entre otros). Así- voto. A la misma cuestión la Sra. Vocal Dra. Analía I. Durand de Cassis dijo: Que adhiere.- A la segunda cuestión el Sr. Vocal Dr. Alejandro Rafael Retegui dijo: I.- Que a fs. 02 y vta. la Sra. Ana Marí-a Jonusas, por derecho propio y con patrocinio letrado, promovió acción de desalojo por falta de pago contra el Sr. Gómez Gregorio y/o cualquier otro ocupante, en su carácter de locatario. Alegó que celebró un contrato de locación con el demandado el 30/01/2014 con vencimiento el 31/12/2016, respecto de un inmueble de su propiedad ubicado en Av. Maipú N° ... de esta ciudad. Relató que la relación contractual se cumplió conforme a las cláusulas locativas, aunque una vez vencido el contrato se requirió su devolución al locatario. Ante su negativa, en el mes de agosto de 2017, se intimó su restitución por carta documento, y su resultado negativo, obligó a la actora a iniciar el presente. Ofreció pruebas. A fs. 39/41 y vta. se presentó el demandado, y contestó demanda. Negó los dichos de la actora, en cuanto a la falta de pago de los canones locativos, aunque reconoció la existencia de la relación contractual alegada, el vencimiento del contrato de locación y haber recibido la intimación de la actora en agosto de 2018. Refirió que en verdad, ambas partes acordaron la continuación del contrato una vez vencido el mismo. Que mientras se discutían los términos del nuevo contrato, el locador aseguró que realizaría obras de reparaciones urgentes en el inmueble, que nunca se efectuaron. Alegó que su parte pagaba los importes mensuales de locación, aunque no se le extendían recibos, a excepción de los adjuntó en ese acto, correspondientes a los meses de enero y febrero de 2017, hasta que recibió la notificación de la demanda en diciembre de 2017. Ofreció pruebas. A fs. 48 se ordenó la apertura de la causa a prueba. A fs. 62 se clausuró el período probatorio y a fs. 63 y 64/65 se agregaron los alegatos de la parte actora y demandada respectivamente. Luego, el Juez dictó la Sentencia definitiva N° 210 de 02 de octubre de 2018, por la cual hizo lugar a la demanda de desalojo. La recurrida. El Juez consideró que si bien el demandado manifestó que continuó abonando los alquileres sin que se le emitieran recibos por los mismos, no había probado esos dichos, y que, habiéndose probado la relación locativa, el vencimiento del contrato de locación y el cumplimiento de la intimación previa, a la parte demandada, correspondía hacer lugar a la demanda. II.- Disconforme con el decisorio, apeló a la demandada vencida a fs. 83/85. Los agravios. Pueden resumirse sucintamente de la siguiente manera: a) Que se equivoca el Juez cuando considera que el demandado no ha probado que una vez vencido el contrato, continuó pagando los alquileres sin que se le extendieran los recibos correspondientes. b) Cargar con las costas al demandado

vencido resulta injusto y hasta cruel, dada su condición económica a lo que suma el hecho de que el mismo se presentó al proceso, y nunca se mostró reacio ni obstaculizó el mismo. III.- En primer lugar, debemos tener en cuenta que en autos se está ejerciendo una acción personal, para lo cual no resulta pertinente un análisis exhaustivo del título en sí-, pues ello correspondería a otro tipo de proceso. Conforme el art 680 CPC, la acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes, cuyo deber de restituir sea exigible. La acción de desalojo es una acción personal encaminada a obtener la restitución de un inmueble por quien tiene derecho a su libre uso y disponibilidad, frente a quien o quienes no tengan un justo título para continuar en la ocupación. Es decir que el actor debe tener un derecho personal a exigir al demandado la restitución y el demandado debe estar obligado a restituirla. Se entiende que existe pretensión de desalojo, cuando alguien invocando derechos al uso y goce de un inmueble, recurre al órgano judicial para obtener su restitución frente a quien lo ocupa sin título justo, ya sea porque tiene obligación de restituir o porque se trata de un intruso, sin aspiraciones de posesión. Por su naturaleza especial, el proceso de desalojo solo permite la discusión de derechos personales, no reales para cuya dilucidación existen otras vías procesales. (Kenny H.E. Proceso de Desalojo. Astrea 2002. pág. 3.). IV.- Entrando al análisis de los presentes, adelanto que del examen de la causa surge que las quejas volcadas en los agravios del apelante no alcanzan a rebatir las conclusiones a las que llegó el Juez de grado, obtenidas luego de un análisis del material probatorio que evaluó, es correcto. a) En referencia al primer agravio que sostiene que no es cierto que el demandado no ha probado que una vez vencido el contrato, su parte continuó abonando los alquileres, ya que ello surge de la declaración de parte de la actora que obra a fs. 60, donde reconoció que la demandada no paga los cánones desde el año pasado, lo que abona su postura de haber realizado puntualmente los pagos hasta diciembre de 2017, inclusive, el mismo no puede prosperar. Los dichos de la actora a fs. 60 y vta. no corroboran que el demandado haya abonado los alquileres hasta diciembre de 2017, como su parte alega. Nada permite suponer dicho extremo, por cuanto si en la declaración de fs. 60, -tomada en junio de 2018-, preguntada la actora declarante, "hasta cuando el demandado pagó sus alquileres", respondió "desde el año pasado que no paga", no cabe interpretar que se halle reconociendo otros pagos que los acreditados con los recibos de pago presentados por la demandada correspondientes a los meses de enero y febrero de 2017, que son los que no han sido impugnados por la accionante a fs. 43. Tal razonamiento, implicaría una interpretación contraria a lo normado por el art. 948 del C.C.C.N. que establece que la voluntad de renunciar no se presume y la interpretación de los actos que permiten inducirlos es restrictiva. Dicho agravio no puede prosperar, en atención a que de la forma en que se ha trabado la Litis y de las constancias de autos, surge que el contrato de locación fue reconocido y configura una relación jurídica que permite reclamar el uso y goce de la cosa. El desalojo pretendido se basó en la causal de falta de pago, siendo los presupuestos para que la acción proceda : a) Existencia de una relación locativa válida , b) causal invocada - falta de pago- y c) intimación fehaciente de pago. El primero de dichos presupuestos quedó acreditado con el contrato de locación que en copia glosa a fs. 05/08, instrumento que ha sido reconocido por la apelante. En cuanto a la causal invocada - falta de pago - sabido es que el locador tiene la facultad de pedir la resolución del contrato, si el locatario no cumple con la prestación esencial a su cargo, cual es , pagar el precio por el uso y goce de la cosa, de acuerdo a lo prescripto por el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación en su art. 1219 inc c) que dispone : que el locador puede resolver el contrato por falta de pago de la prestación dineraria convenida , durante dos periodos consecutivos. Por otra parte, el art 886 del C.C.C.N. establece la mora automática y dispone - ne que se produce por el solo transcurso del tiempo fijado para el cumplimiento de la obligación, norma que resulta de aplicación al caso, por no haberse demostrado la existencia de los pagos mensuales alegado por el apelante. Respecto al tercer requisito, mediante la intimación cuya copia obra a fs. 03, -reconocida por el demandado-, se ha dado cumplimiento con lo dispuesto por el art. 1222 del C.C.C.N que establece que si el destino es habitacional, previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador debe intimar fehacientemente al locatario el pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca debe ser inferior a diez días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, consignando el lugar de pago. Ramírez, explica al respecto, que la intimación previa resulta necesaria a efectos de conceder al deudor la posibilidad de pagar lo adeudado y evitar la promoción del desalojo. Aun cuando se consideren ciertas posturas flexibles al respecto, "...El traslado de la demanda de desalojo tampoco cumple con esa finalidad, ya que con la exigencia de la intimación previa se trata precisamente de evitarle al locador la iniciación del juicio." (RAMÍREZ, Jorge Orlando; El juicio de desalojo, pág. 183, Depalma, 1997). Por su parte Salgado enseña, con base en la disposición expresa del art. 1222 del CCyC, que "La intimación previa de pago es un requisito necesario para entablar la demanda... constituye un recaudo de carácter predominantemente formal, que no tiene un fin en sí mismo, sino que es un medio que el legislador ha empleado con el objeto de evitar abusos del locador, que no ha prestado la debida colaboración e hiciera incurrir en mora al locatario, y de dar certeza sobre las sumas adeudadas, posibilitando una fácil liberación y evitando el desahucio..." (SALGADO, Alí- Joaquín; Locación, comdato y desalojo, pág. 366, Rubinzal - Culzoni, 2016). Como consecuencia de ello, y ante la falta de pago de dos cánones consecutivos de alquiler, la procedencia de la demanda surge configurada. Es cierto que la demandada, si bien ofreció pruebas,

nada probó. Es la accionante quien acreditó su derecho a reclamar la desocupación del inmueble, conforme ya examinamos; mientras que la accionada no probó ninguna razón ni circunstancia que obste al deber de restituirlo. No trajo ninguna mínima prueba como tampoco de ningún otro derecho que impida u obste al reclamo de la actora. (esta Sala en Sent. N°47 del 14 /11/2018, entre otros).

b) En cuanto al agravio que critica la imposición de costas a la demandada vencida, el mismo tampoco puede prosperar. En primer lugar debemos partir del principio general en la materia, en cuanto a que el fundamento de la imposición de costas es el hecho objetivo de la derrota, y en virtud de lo cual el art. 68 CPCCC, establece: "La parte vencida en el juicio deberá pagar todos los gastos de la contraria, aún cuando ésta no lo hubiese solicitado. Sin embargo, el Juez, podrá eximir total o parcialmente de esta responsabilidad al litigante vencido, siempre que encontrare mérito para ello, expresándolo en su pronunciamiento, bajo pena de nulidad". La imposición de costas al vencido constituye entonces, una compensación de los desembolsos efectuados a causa del proceso, que la ley le otorga al vencedor, con abstracción de la actitud que haya tenido el vencido, ya que es una consecuencia del hecho que objetivamente genera la derrota. Tiene una intención reparadora de los gastos que se efectuaron para obtener el reconocimiento del derecho del vencedor. Por otra parte, el segundo apartado del artículo en análisis, otorga al Juez, la facultad de apartarse del principio general y objetivo de la derrota, de eximir de costas al vencido, aunque sólo por decisión fundada. La exención de costas al vencido constituye un beneficio excepcional y se han ido perfilando jurisprudencialmente, una serie de circunstancias que, podrían dar lugar a la misma, tales como cuestiones complejas, en virtud de una situación dudosa del derecho que se invoca; cuestiones de hecho que pudieron generar la creencia de que obraba, con razón suficiente para litigar, apoyada en circunstancias fácticas o jurídicas que demuestren la razonabilidad del derecho sostenido en el pleito, entre otras. En el caso concreto de autos, el litigio se resolvió mediante la sentencia que hizo lugar a la acción de desalojo, en virtud de la causal alegada y probada por la actora. El demandado al contestar la acción iniciada solicitó el rechazo y negó los hechos alegados por la contraria, sosteniendo la improcedencia de la acción iniciada, alegando no estar incurso en la causal de falta de pago. Sin embargo, nada de lo alegado ha sido probado, y por tal razón se ha producido su derrota en autos. De esta manera, no existen motivos suficientes que autoricen a considerar que éste, es uno de los especiales casos en que corresponde apartarse del principio general. Por el contrario, en virtud del principio objetivo de la derrota, el demandado tiene carácter de vencido en el litigio, razón por la cual deben imponérsele las costas a su cargo. Siendo que la imposición de costas a la parte demandada apelante, es perfectamente adecuada a lo normado por el art. 68 del CPCC, en tanto resultó vencido en la contienda suscitada, dicho agravio no puede prosperar.

V.- Por los motivos expuestos estimo que debe rechazarse la apelación interpuesta por la demandada, confirmándose en todas sus partes la sentencia N° 210/18 de fs. 69/70, con costas a cargo de la accionada vencida. Así voto.

La Señora Vocal Dra. Analía Inés Durand De Cassis dijo: Que adhiere.- Con lo que se dió por finalizado el presente Acuerdo pasado y firmado, todo por ante mí- Secretarí-a autorizante que doy fe.- CONCUERDA FIELMENTE CON SU ORIGINAL QUE OBRA AGREGADO AL PROTOCOLO DE SENTENCIAS DE ESTA SALA I. CONSTE. Dra. MARÍA A SILVINA CARDOSO Secretaria - SALA 1 SENTENCIA N°62 Corrientes, 20 de agosto de 2019.- Por los fundamentos de que instruye el Acuerdo precedente; SE RESUELVE: 1º) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la demandada a fs.83/85; en su mérito, confirmar el Fallo N° 210 de fs. 69/70vta.. 2º) Imponer las costas a la accionada vencida. 3º) Insértese copia al expediente, regístrese, notifíquese y oportunamente vuelva al juzgado de origen.- Dra. ANALÍA I. DURAND DE CASSIS Dr. ALEJANDRO R. RETEGUI Juez de Cámara ANTE MÍ. Dra. MARÍA SILVINA CARDOSO Secretaria - SALA 1 INCLUIDO EN EL LIBRO DE NOTIFICACIONES EL DIA 22 DE AGOSTO DE 2019.- 043651E