

Locacion Plazo Vencimiento Tacita Reconduccion

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

LOCACIÓN. Plazo. Vencimiento. Tácita reconducción No implica la celebración de un nuevo contrato el hecho de que, una vez vencido el plazo de la locación, el locador continúe percibiendo el cánón locativo. En la ciudad de Rafaela, a los 21 días del mes de febrero del año dos mil diecisiete, se reúnen en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Cámara de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral de la Quinta Circunscripción Judicial, Dres. Alejandro A. Román, Lorenzo J. M. Macagno y Beatriz A. Abele, para resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia dictada por la Señora Jueza a/c de Primera Instancia de Circuito N° 31 de la ciudad de Sunchales, en los autos caratulados: "Expte. N° 26 - Año 2014 - BUSSI, Amado Salvador y CASTILLO, Olga Beatriz c/ CORDOBA, Mauro Paulo; BASUALDO, Marisa Lorena y/o Subinquilinos y/u Ocupantes y/o Intrusos s/ DESALOJO». Dispuesto el orden de votación, en coincidencia con el estudio de la causa resulta: primero, Dr. Alejandro A. Román; segundo, Dr. Lorenzo J. M. Macagno; tercera, Dra. Beatriz A. Abele. Acto seguido el Tribunal se plantea las siguientes cuestiones: 1era.: ¿Es justa la sentencia apelada? 2da.: ¿Qué pronunciamiento corresponde emitir? A la primera cuestión, el Dr. Alejandro A. Román dijo: 1. Que, contra la sentencia dictada en la instancia previa (fs. 50/52 vta.) viene en apelación la parte demandada (fs. 53). Radicada la causa en esta sede (fs. 66) y sustanciado el planteo recursivo (fs. 71/71 vta.; 74/75), queda el litigio en condiciones de ser resuelto (fs. 81). 2. Que, la sentencia cuestionada admite parcialmente la demanda. En lo que aquí interesa, hace lugar al reclamo de los actores y ordena el desalojo de los accionados -Mauro Córdoba y Marisa Lorena Basualdo y/o subinquilinos y/u ocupantes y/o intrusos que hubiere en el inmueble ubicado en Cortada Leguizamón 363 de la localidad de Sunchales- dentro de los quince días, bajo apercibimientos de lanzamiento por la fuerza pública. Con costas. Para decidir así, la Sra. Jueza se basa en las pruebas presentadas de donde básicamente deduce que si la locación fue contratada por tiempo determinado, acabado ese tiempo, correspondió a la devolución del inmueble el cual debió quedar libre de ocupantes. Destaca, además, que si bien es cierto que los locadores reconocen que continuaron en la percepción de los alquileres del inmueble objeto del litigio los locatarios fueron igualmente intimados a la desocupación del mismo. 3. Que, frente a aquella decisión, la parte demandada expresa sus agravios. Su queja se plantea con el argumento de que la Sra. Jueza no analizó los fundamentos de la contestación de la demanda y que ello la llevó a una conclusión errónea e infundada en cuanto a que los demandados continuaban con el contrato de locación suscripto con los accionantes cuando en realidad se trataba de un nuevo contrato de locación. Alega que su postura se corrobora con la declaración de los accionantes en la prueba confesional obrante en los autos "CORDOBA, Mauro Paulo y BASUALDO, Marisa Lorena c/ BUSSI, Amado Salvador y CASTILLO, Olga Beatriz s/ Medidas Cautelares de Aseguramiento de Pruebas» (Expte. N° 1497, Año 2011, del registro del Juzgado de origen) y que se encuentran agregados por cuerda al principal. Allí-, los actores admiten que percibieron los alquileres de la vivienda objeto de la locación. Pide, por lo tanto, la revocación de la sentencia de grado y el consecuente rechazo de la demanda. 4. Que, para comenzar con el análisis del recurso debo indicar que los argumentos presentados por la parte recurrente lucen equivocados y no encuentran respaldo en la legislación que rige la materia. En efecto, el planteo de la demandada se basa en la existencia de una nueva locación por la tácita reconducción de un contrato fenecido. Sin embargo, debe señalarse que al vencer el plazo por el cual la locación urbana ha sido contratada, surge la obligación del locatario de restituir el inmueble al locador. Y, si ocurre que el locatario sigue de hecho en el uso y goce del bien, la normativa vigente al momento en que ocurrieron los hechos disponía que no se juzgaba operada una tácita reconducción del contrato sino la continuación de la locación concluida y bajo sus mismos términos hasta que el locador pidiera en cualquier tiempo su devolución, cualquiera hubiese sido el lapso de tiempo en que el locatario continuara en esa situación. La norma a la que refiero era la del Art. 1622 del Cód. Civil que si bien hoy en día no rige, la disposición que regula actualmente esta situación es la del Art. 1218 del Cód. Civil y Comercial que, básicamente, mantuvo una idéntica postura a la consagrada por aquel código derogado. En efecto, es el mismo criterio de que una vez vencido el plazo pactado en el contrato, o bien el plazo mínimo establecido legalmente, si el locatario continúa en la tenencia de la cosa, no hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación en los mismos términos contratados, hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato comunicando a la otra parte en forma fehaciente tal voluntad. Ergo, no debe presumirse un nuevo contrato de locación por la circunstancia de que el locador hubiera continuado percibiendo los alquileres. Dada la precisión del texto legal, queda claro que la continuación de la relación locativa, cualquiera sea el tiempo de ella, no implica que las partes hayan consentido en acordar un nuevo contrato con las modalidades del anteriormente celebrado entre ellas, prolongándolo por un nuevo plazo entero o por otro tiempo más. Incluso, el hecho de que el locador hubiera continuado recibiendo el canon o alquiler

mensual con posterioridad al vencimiento del contrato y que, inclusive, se intime el pago de los correspondientes a distintos meses, no implica la existencia de una nueva relación locativa, pues así lo dispone la ley. Además, y como se señaló en la sentencia anterior, los inquilinos fueron intimados, luego del vencimiento del contrato, a la devolución del inmueble locado, con lo cual también ese requisito de la normativa se encuentra cumplido. 5. Que, en suma, por todo lo expuesto precedentemente, corresponde confirmar el pronunciamiento dictado en la instancia anterior, en todo lo que ha sido motivo de críticas y agravios por parte de la actora. Por lo tanto, conforme a lo que he señalado, para concluir y ante la pregunta formulada al comienzo y que motiva el desarrollo de mi voto, mi respuesta es afirmativa. Así- voto. A esta primera cuestión, el Dr. Lorenzo J. M. Macagno dijo que hacia suyos los conceptos y conclusiones a que arribara el Juez de Cámara preopinante y por lo tanto, votó en el mismo sentido. A la misma cuestión, la Dra. Beatriz A. Abele dijo que, atento a la existencia de dos votos concordantes, se abstiene de emitir opinión (art. 26, Ley 10.160). A la segunda cuestión, el Dr. Alejandro A. Román dijo: Como consecuencia del estudio realizado en la cuestión anterior, propongo a mis colegas dictar la siguiente resolución: 1) Rechazar la apelación interpuesta por la parte demandada a fojas 53. En consecuencia, cabe confirmar la sentencia impugnada, en cuanto ha sido materia de revisión. 2) Imponer las costas originadas en el trámite de esta instancia a la parte recurrente, vencida. 3) Regular los honorarios de los profesionales intervinientes por su actuación en la Alzada en el 50% de lo estipulado en la instancia de origen. Así- voto. A la misma cuestión, el Dr. Lorenzo J. M. Macagno dijo que la resolución que corresponde adoptar era la propuesta por el Juez de Cámara Dr. Alejandro A. Román, y en ese sentido emitió su voto. A esta misma cuestión, la Dra. Beatriz A. Abele dijo que, atento a la existencia de dos votos concordantes, se abstiene de emitir opinión (art. 26, Ley 10.160). Por las consideraciones del Acuerdo que antecede la CAMARA DE APELACION CIVIL, COMERCIAL Y LABORAL, con la abstención de la Dra. Beatriz A. Abele (art. 26, Ley 10.160), RESUELVE: 1) Rechazar la apelación interpuesta por la parte demandada a fojas 53. En consecuencia, cabe confirmar la sentencia impugnada, en cuanto ha sido materia de revisión. 2) Imponer las costas originadas en el trámite de esta instancia a la parte recurrente, vencida. 3) Regular los honorarios de los profesionales intervinientes por su actuación en la Alzada en el 50% de lo estipulado en la instancia de origen. Insértese el original, agréguese el duplicado, hágase saber y bajen. Concluido el Acuerdo, firmaron los Jueces de Cámara por ante mí-, doy fe. Alejandro A. Román Juez de Cámara Lorenzo J. M. Macagno Juez de Cámara Beatriz A. Abele Juez de Cámara SE ABSTIENE. Héctor R. Albrecht Secretario

Notas: (*) Sumarios elaborados por Juris online

016306E