Expediente: **2207/18**
Carátula: **CRISTOFANI JOSE LUIS Y OTROS C/ MOLINA MARISELA ENOE Y OTROS S/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - SALA II**
Tipo Actuación: **FONDO (RECURSOS)**
Fecha Depósito: **29/05/2024 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20165419848 - MOLINA, JAVIER ANTONIO-DEMANDADO
20165419848 - MOLINA, JOSE ALFREDO-DEMANDADO
20132789348 - CRISTOFANI, LUIS ENRIQUE-ACTOR
20132789348 - CRISTOFANI, SILVINA-ACTOR
20165419848 - MOLINA, MARISELA ENOE-DEMANDADO
20132789348 - BUSIGNANI, ALICIA INES-ACTOR
20132789348 - CRISTOFANI, JOSE LUIS-ACTOR
20132789348 - BUSIGNANI, MARIA CRISTINA-ACTOR
20132789348 - ANDREOZZI, MANUEL ENRIQUE-POR DERECHO PROPIO
20165419848 - SARMIENTO, DANTE ALDO-POR DERECHO PROPIO
90000000000 - BAZAN, ANTONIO REINALDO-PERITO
20077972618 - ERIMBAUE, DANIEL-POR DERECHO PROPIO

JUICIO: CRISTOFANI JOSE LUIS Y OTROS c/ MOLINA MARISELA ENOE Y OTROS s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES . EXPTE. N° 2207/18

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala II

ACTUACIONES N°: 2207/18

H104127868886

JUICIO: CRISTOFANI JOSE LUIS Y OTROS c/ MOLINA MARISELA ENOE Y OTROS s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES EXPTE. N° 2207/18.

San Miguel de Tucumán, 28 de mayo de 2024.

Sentencia N° 147

Y VISTO:

Los recursos de nulidad y apelación interpuestos por **MARISELA ENOE MOLINA**, **JAVIER ANTONIO MOLINA** y **JOSE ALFREDO MOLINA** contra la sentencia de fecha 30 de mayo de 2023, y;

CONSIDERANDO:

I.- SENTENCIA APELADA.

La sentencia objeto de apelación dispuso: *"**I- NO HACER LUGAR** a la excepción de inhabilidad de título, deducida por **MOLINA MARISELA ENOÉ, MOLINA JAVIER ANTONIO y MOLINA JOSE ALFREDO**, conforme lo considerado. ... **II).- ORDENAR** llevar adelante la ejecución seguida por **CRISTOFANI JOSE LUIS, BUSIGNANI ALICIA INES DEL ROSARIO, BUSIGNANI MARIA CRISTINA, CRISTOFANI JOSE LUIS ENRIQUE y CRISTOFANI SILVINA en contra MOLINA MARISELA ENOÉ, MOLINA JAVIER ANTONIO**,*

hasta hacerse la parte acreedora integro pago del capital reclamado ***de $ 331.200 (PESOS TRESCIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS)*** *con más IVA, intereses, gastos y costas. Los intereses moratorios y punitorios (multa pactada) pactados no deberán superar en su conjunto la tasa activa del Banco de la Nación Argentina por todo concepto, conforme se considera. ...* ***III).- REGULAR HONORARIOS*** *por la labor profesional cumplida en el presente juicio por la primera etapa al letrado* ***ERIMBAUE CESAR*** *(doble carácter) en la suma de* ***PESOS CIENTO CINCUENTA Y UN MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS ($151.196). ... IV).-REGULAR HONORARIOS*** *por la labor profesional cumplida en el presente juicio por la primera etapa al letrado* ***MANUEL ENRIQUE ANDREOZZI*** *(doble carácter) en la suma de* ***PESOS CIENTO CINCUENTA Y UN MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS ($151.196). ... V).-REGULAR HONORARIOS*** *por la labor profesional cumplida en el presente juicio por la primera etapa al letrado* ***DANTE SARMIENTO*** *(doble carácter) en la suma de* ***PESOS CIENTO SESENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS CON 07/100 ($ 161.276, 07). ... VI).-REGULAR HONORARIOS*** *por la labor profesional cumplida en el incidente de caducidad deducido por el demandado el 07/8/2020 al letrado* ***ERIMBAUE CESAR*** *en la suma de* ***PESOS TREINTA MIL DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE CON 2/100 ($30.239,2). ... VII).-REGULAR HONORARIOS*** *por la labor profesional cumplida en el incidente de caducidad deducido por el demandado el 07/8/2020 al letrado* ***MANUEL ENRIQUE ANDREOZZI*** *en la suma de* ***PESOS TREINTA MIL DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE CON 2/100 ($30.239,2). ... VIII).- REGULAR HONORARIOS*** *por la labor profesional cumplida en el incidente de caducidad deducido por el demandado el 07/8/2020 al letrado* ***DANTE SARMIENTO*** *en la suma de* ***PESOS DIECISEIS MIL CIENTO VEINTISIETE CON 60/100 ($16.127,60). ... IX).-REGULAR HONORARIOS*** *al Perito Contador* ***ANTONIO REINALDO BAZAN****, por la labor desarrollada en autos en la suma de* ***PESOS CIENTO CINCO MIL SEISCIENTOS ($105.600) ".***

II.- AGRAVIOS.

El 15/6/2023 el apoderado de la demandada presenta memorial de agravios. Aclara que de la lectura de los considerandos de la sentencia que transcribe puede observarse que la *a quo* realiza un recorrido conceptual normativo y doctrinario respecto del título ejecutivo y de la excepción de inhabilidad de título y sus condiciones para su viabilidad, cuestión que de ninguna manera debería ser analizada desde la óptica de la sentenciante ya que la demandada afirmó que el contrato de locación inserto en el instrumento base de la ejecución en curso se encontraba extinguido, sin poder surtir los efectos normales de una convención vigente.

Acota que la inferior expresa que no existe tácita reconducción contractual y que por tal motivo existe una continuidad de la convención originaria, siempre y cuando el contrato no haya sido extinguido por voluntad de una de las partes y que en este supuesto la voluntad resolutoria se le adjudica al locador.

Advierte que su representada en la instancia probatoria ofreció como prueba documental el juicio caratulado “Ribo de Busigniani, Alicia Beatriz y otros c. Marisela Enoe Molina y otros s/ desalojo”, Expte. 848/12, el que se encuentra radicado en el juzgado de primera instancia, en el que la parte actora instó su pretensión con los demandados mediante procedimiento de condena de futuro, por lo que resulta esencial analizar en ese contexto los antecedentes.

Afirma que en las mencionadas actuaciones surge que la actora de manera unilateral y sin que hubiera vencido el plazo locativo, requirió el desalojo a la fecha de vencimiento del plazo de la locación considerando extinguido el vínculo contractual.

Agrega que la circunstancia de considerar extinguido el vínculo contractual por la actora implicó que la locación expiró y que por ende expiraron todos sus efectos y consecuencias emergentes de manera directa del contrato; entre otras, las del pago por la ocupación del predio en concepto de alquileres ya que el vínculo contractual originario se extinguió en un todo, por lo que le cabía al actor reclamar por los daños y perjuicios por la falta de entrega en tiempo oportuno y no por los alquileres impagos.

Alega que le agravia el hecho de que no se haya considerado como un elemento sustancial del reclamo ejecutivo la extinción del vínculo contractual locativo por decisión del locador, y en ese contexto ante la extinción sustancial del negocio jurídico principal correspondía entender que la

totalidad de las obligaciones recíprocas finalizaron, encontrándose entre ellas la de pago del concepto de alquiler por la ocupación del inmueble, quedando al actor otras vías reparativas.

Alude que la *a quo* realizó una interpretación errónea de la inteligencia del art. 1556 del Código Civil de la Nación, legislación aplicable al caso, cuya normativa, ubicada dentro del capítulo V, de las obligaciones del locatario, expresa que el locatario está obligado también a pagar el precio al locador o a quien pertenezca la cosa en los plazos convenidos y según los usos del lugar a falta de convención, a conservar la cosa en buen estado y a restituir la misma cosa al locador o a quien perteneciere acabada la locación.

Analiza que la *a quo* realizó una interpretación extensiva de la normativa transcripta ya que conforme los argumentos expuestos por la parte en la traba de la litis, la demandada sostuvo que el contrato de locación inserto en el instrumento base de la ejecución se encontraba extinguido por exclusiva voluntad de la locadora y la normativa del art. 1556, como así también la normativa prevista en los arts. 1554 y 1555 se refieren sin lugar a dudas a un contrato vigente con todas sus cláusulas operativas.

Añade que la ocupación posterior al vencimiento contractual por parte del originario inquilino debía ser analizada considerando el modo o la forma en que se llega a esa instancia, en cuanto a si se trata que se extinguiera o no el vínculo locativo a la fecha del vencimiento o en tiempos anteriores o posteriores al mismo, al resultar errónea la interpretación que realiza la *a quo* del art. 1662 del Código Civil ya que realiza una lectura insuficiente y equivocada de tal normativa.

Apunta que es propio y pacífico en la histórica doctrina y jurisprudencia civil que el principal método de interpretación de la ley, y que responde a su propia naturaleza, es el método de interpretación gramatical, por el cual se analiza de manera exhaustiva el texto de la ley de donde surge de manera incontestable la voluntad del legislador, salvo contradicciones u oscuridades en su redacción que obliguen a recurrir a otro método interpretativo como ser el histórico, el lógico e incluso el auténtico; destaca que en este supuesto la normativa no merece reparo alguno en cuanto su interpretación, ya que el legislador se preocupó en dejar evidente el mandato de la ley por su sola lectura.

Arguye que la *a quo* omitió leer la frase que refiere “hasta que el locador pida la devolución de la cosa” y “podrá pedirla en cualquier tiempo”, normativa transcripta que tiene su recepción en distintos fallos de indiscutida jerarquía jurisprudencial que cita.

Asegura que lo que su parte sostiene respecto a la inhabilidad de título para llevar adelante la presente ejecución es absolutamente válido, en razón de que la parte locadora extinguió unilateralmente el vínculo al reclamar la devolución del predio por vía de una acción judicial de desalojo por procedimiento de condena anticipada, en el juicio identificado en párrafos precedentes.

Asevera que de ninguna manera el Código Civil derogado expresamente menciona, o mejor dicho autoriza, el reclamo del locador dirigido al ocupante del inmueble en las condiciones dadas en estas actuaciones, a los efectos que reclame en forma acumulada alquileres y daños y perjuicios de manera conjunta o de manera individual o indistinta, salvo lo que expresamente tiene contemplado el art. 1609 con respecto a las pérdidas e intereses por la demora.

Avisa que se debe observar que la normativa contemplada en el capítulo VII de la conclusión de la locación no menciona en forma expresa la posibilidad, que en el caso que nos ocupa, donde locador extinguió el vínculo contractual de manera unilateral pueda reclamar los alquileres por el tiempo de la ocupación, pero expresamente se refiere a las pérdidas e intereses, por lo que la ley de ninguna manera y en ningún texto autoriza las conclusiones a las que arriba la sentencia que apela.

Considera que en los términos del art. 801 y subsiguientes del C.P.C.C. la sentencia impugnada devendría en nula, por lo que debería ordenarse el reenvío de las presentes actuaciones a primera instancia para se dicte un nuevo pronunciamiento, ya que en ninguna oportunidad procesal el juicio de desalojo al que refiere la misma fue incorporado a las presentes actuaciones.

Continúa exponiendo que no surge que se hayan agregado constancias del mismo con la demanda ni con las excepciones opuestas por la parte demandada, que de las pruebas aportadas por las partes tampoco surge que dichas actuaciones hayan sido objeto de agregación al presente expediente y del informe del actuario surge que dichas actuaciones no fueron agregadas al presente juicio de ejecución de alquileres, sin que tampoco surja que la *a quo* haya solicitado previo a dictar sentencia como medida para mejor proveer traerlo a la vista al mencionado juicio de desalojo.

Cuenta que necesariamente la *a quo* debió informar a las partes los tiempos y la forma en que consultó las actuaciones referenciadas, en virtud de que las partes tienen el derecho de controlar todo lo que el proceso exhibe a los efectos de poder consentir u oponer impugnaciones de actos llevados a cabo por la contraria o por el mismo magistrado.

Declara que también es menester mencionar con alta preocupación que ingresando al sistema SAE respecto al expediente 848/12 radicado en el juzgado civil en documentos y locaciones de la nominación, se informe que no se encuentran resultados para la búsqueda del mismo, respuesta del sistema que tiene su razón de ser en la circunstancia de que el expediente en cuestión no se encuentra digitalizado ya que todas sus actuaciones están formalizadas en soporte papel, por lo que de estar a la vista de la magistrada significó remitir los cuerpos pertinentes, lo que o no aconteció o no consta en las actuaciones.

Define que la sentencia impugnada hace distintas menciones sobre constancias del expediente de desalojo, y en sus considerandos alega actos jurídicos existentes en el mismo de alta relevancia al momento de decidir rechazar las defensas de su representada, lo que habría provocado un estado de grave confusión al no existir en estas actuaciones la prueba documental a la que la jueza inferior hace presente.

Demuestra que de su parte existiría un evidente interés legal en la declaración de la nulidad que se reclama, ya que dicho interés se vería vulnerado por al resolución impregnada de vicios que por el recurso impugna, tratándose de una sentencia que de ser confirmada significaría una enorme pérdida económica en el patrimonio de los demandados.

Denota que se habría vulnerado el derecho de defensa en juicio al dictarse una sentencia que padecería de ausencia de causa que de origen al acto jurídico que por la presentación que se transcribe impugna, por tratarse de una sentencia que se dictó en violación al art. 127 del ritual el cual expresa que la misma debe fundarse en los elementos de juicio reunidos en el proceso.

Corrido traslado del memorial de agravios, el mismo es contestado por los apoderados de la parte actora con fecha 4/7/2023, los que solicitan su rechazo por los argumentos que en dicho escrito constan y a los cuales nos remitimos en homenaje a la brevedad.

Por decreto de fecha 28/09/2023 se ordena el pase de autos a despacho para resolver y el 05/03/2024 se expide la Sra. Fiscal de Cámara sobre el recurso de nulidad incoado por los demandados, por lo que corresponde avocarse a la cuestión de fondo.

III.- A LA NULIDAD.

Por una cuestión de orden corresponde entrar en el estudio del recurso de nulidad.

Como resulta de lo previsto por los arts. 802 y 803 de la ley 9531 y modificatorias, iguales a los arts. 744 y 746 de la ley 6176 y modificatorias, el recurso de nulidad es admisible y procedente cuando la sentencia fue dictada en un procedimiento afectado por los vicios a que se refieren los arts. 221 y 225, anteriores artículos 165 y 166, cuando tales vicios no hayan podido ser subsanados en la instancia en que se cometan, sin que ningún defecto u omisión de forma de la sentencia autorice a fundar el recurso.

Al comentar los arts. 744 y 746 de la ley 6176 y modificatorias, la doctrina dijo sobre el recurso de nulidad: *"Es un presupuesto de admisibilidad del recurso de nulidad que en la causa se haya dictado sentencia y la decisión esté precedida por un procedimiento afectado por los vicios a que se refieren los arts. 165 y 166 A su vez, el recurso sólo es procedente cuando tales vicios no pudieron ser subsanados en la instancia en que se cometieron, porque se conocen luego del dictado de la sentencia Tal sería el caso de la sentencia definitiva dictada sin abrirse el juicio a prueba, pese a la circunstancia de existir hechos controvertidos; en la cual fueron llamados los autos para sentencia, sin notificación de esta providencia; el de la sentencia interlocutoria dictada con prescindencia del previo traslado a la parte contraria a aquélla que promovió la cuestión; el de la sentencia definitiva que se apoya en una medida para mejor proveer ordenada, luego del llamado de autos, sin notificación a las partes () Cuando el vicio procesal consiste en un defecto de omisión de forma de la sentencia, resulta inadmisible su planteo a través del recurso de nulidad, a diferencia del CPCN que prevé el recurso de nulidad por defectos de sentencia"* (cfr. MADOZO, Luis Ramón, *Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán Ley 8240*, Tucumán, Ed. Bibliotex, Tomo II, págs. 855, 856 y 859).

Como resulta de los términos del memorial de agravios, la parte demandada afirma que fue privada de la oportunidad de controlar la prueba consistente en los autos caratulados "Ribo de Busignani, Alicia Beatriz y otros vs. Molina, Marisela Enoe y otros s/ desalojo", Expte. 848/12, que la sentenciante de grado tuvo en cuenta para fundar el pronunciamiento en revisión sin ordenar la remisión de estos autos como medida para mejor proveer (art. 135, inc. 4, ley 9531, vigente al 19/12/2022, fecha en que se ordena pasar los autos a despacho para resolver, conforme art. 822 de la ley 9531).

Señalada la admisibilidad de la vía de impugnación intentada, corresponde concluir que la misma es improcedente, pues la demandada no cumplió con la carga de acreditar **cuál es el perjuicio** sufrido del cual deriva el interés en obtener la declaración de nulidad o cuáles son las defensas que el acto viciado le privó de oponer.

En tal sentido, la doctrina ha dicho que: *"El fundamento de esta exigencia de demostración del daño es la necesidad de diagnosticar jurídicamente si la irregularidad ha colocado o no a la parte impugnante en estado de indefensión práctica. El perjuicio debe ser cierto, concreto y real, ya que las normas procesales sirven para asegurar la defensa en juicio y no para dilatar los procesos () la posibilidad de instaurar un recurso de nulidad con éxito estará siempre en relación con los presupuestos esenciales de las nulidades del proceso (finalidad, interés jurídico, convalidación, perjuicio, etc.) y que imperiosamente deberán funcionar en armonía a fin de hacer viable el medio de impugnación que aquí estudiamos () La violación de las formas de la resolución judicial requiere la existencia de irregularidades manifiestas, de notoria gravedad. Y esa gravedad, consecuencia de la infracción aludida, debe traducirse en el incumplimiento del propósito perseguido por la ley, que a su vez origine un estado de indefensión. Si no existe lesión al derecho de defensa y la resolución cumplió su finalidad, la inobservancia de las formas procesales no tiene entidad autosuficiente, o lo que es lo mismo, no puede,*

por sí sola, ser causa de invalidez de la sentencia" (cfr. MAURINO, Alberto Luis, *Nulidades procesales*, Buenos Aires, Ed. Astrea, págs. 53, 222, 235 y 236).

"El interés o el perjuicio que fundamenten el recurso de nulidad deben ser fehacientemente demostrados, ya que es preciso que la irregularidad haya colocado a la parte en estado de indefensión, pero no una indefensión teórica como lo sería la imposibilidad de usar el derecho de defensa, sino que debe concretarse con la mención expresa, precisa, de las que se vio privado de oponer. Si no se indican las defensas, que se habría visto imposibilitado de ejercer, debe presumirse que las actuaciones cumplidas no causan perjuicio" (CNCiv., Sala K, 25/4/1989, "Miller, Fiora S. c. Trisol S.A.", D.J., t. 1990-1, pág. 534).

Como resulta de las constancias de estos autos, tanto la parte actora al promover demanda (fs. 17), como la demandada al oponerse a la pretensión y al ofrecer prueba documental (presentaciones del

16/12/2021 y 17/02/2022, respectivamente), ofrecieron las constancias del juicio caratulado “Ribo de Busignani, Alicia Beatriz y otros vs. Molina, Marisela Enoe y otros s/ desalojo”, Expte. 848/12, que tramitan por ante el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la Ia Nominación.

Es más, como se desprende del expediente caratulado “Ribo de Busignani, Alicia Beatriz y otros vs. Molina, Marisela Enoe y otros s/ desalojo”, Expte. 848/12, que para este acto se tiene a la vista, la impugnante tuvo en dicho proceso todas las oportunidades necesarias y suficientes para ejercer su derecho de defensa.

Así, impugnó resoluciones (fs. 34/36), contestó demanda en forma extemporánea (fs. 53/56), promovió nulidad (fs. 68/83), dedujo recusación (fs. 94/96), se opuso al ofrecimiento de prueba de la parte actora (fs. 147/150), ofreció prueba (fs. 171, 174, 176, 207, 218, 229, 240 y 251), apeló la sentencia de fondo (fs. 272 y 275/279), interpuso recurso de casación (fs. 302/310), promovió aclaratoria contra la sentencia que rechazó el recurso de casación (fs. 337/340), planteo revocatoria *in extremis* (fs. 346/354), fue notificada de la orden de desahucio (fs. 444) y entregó el inmueble objeto mediato de la pretensión (fs. 471).

Por último, cabe señalar que la excepción de inhabilidad de título que promovió en el marco de este proceso, tuvo fundamentalmente sustento en las constancias del aludido juicio de desalojo.

De lo expuesto se sigue que lo argumentado por la demandada al promover el recurso de nulidad, en el sentido de que fue privada de la oportunidad de controlar todo lo que el proceso exhibe a los efectos de poder consentir u oponer impugnaciones de actos llevados a cabo por la contraria o por la misma magistrada, resulta insuficiente para considerar procedente dicho recurso ya que el fallo objeto de impugnación se circunscribió al análisis de la prueba ofrecida por la nulisdicente, prueba en la que fundó su excepción y prueba respecto de la que tuvo suficiente oportunidad de audiencia y prueba.

A mayor abundamiento, corresponde señalar que el recurso resulta improcedente por aplicación de la doctrina de los actos propios, ya que resulta insostenible impugnar la omisión de proveer el envío de un expediente judicial, cuando dicho expediente fue ofrecido como prueba por la nulisdicente y del mismo se desprende que tuvo activa participación durante toda su sustanciación hasta su conclusión definitiva.

“Toda vez que el ordenamiento jurídico impone a los sujetos el deber de proceder con rectitud y honradez, resulta inadmisible que el presentante pretenda fundar su accionar en una circunstancia que contraviene sus propios actos, asumiendo una actitud que lo coloca en contradicción con su anterior conducta jurídica relevante” (CNCiv., Sala F, 10/05/1994, “Donadías de Grillo, Alejandra c. Municipalidad de Buenos Aires”, D.J., t. 1995-2, pág. 1221).

En consecuencia, al no encontrarse acreditado cuál es el perjuicio del cual deriva el interés en obtener la declaración de nulidad ni las defensas que el acto viciado le privó de oponer, a lo que se agrega la aplicación al caso de la doctrina de los actos propios, cabe desestimar el recurso de nulidad incoado por la parte demandada.

Agregamos que compartimos el dictamen de la Sra. Fiscal de Cámara, que transcribimos en su parte pertinente: *"...III. A los fines de emitir opinión, y luego de un análisis pormenorizado de los argumentos vertidos como fundamentos del recurso de nulidad en vista, se evidencia una disconformidad con lo dispuesto en la sentencia atacada, sin que de ello surja que se haya quebrantado la estructura esencial del procedimiento que habilite el planteo de nulidad, ya que los agravios se dirigen contra el contenido de la resolución y no encuadran en el art. 802, que en lo pertinente reza: “Procederá también la nulidad por vía de recurso cuando la sentencia haya sido dictada en un procedimiento afectado por los vicios a que se refiere los Artículos 221 y 225, y el recurso sólo podrá ser admitido cuando tales vicios no hayan podido ser subsanados en la instancia en que se cometan.”*.

Cuando los vicios no se atribuyen al procedimiento previo a la sentencia, sino a la sentencia misma, debe interponerse directamente recurso de apelación.

De allí que la declaración de nulidad del fallo y el consecuente reenvío, sólo corresponde cuando existen vicios en el procedimiento en el que se dictó la sentencia. Si el déficit denunciado es de la sentencia misma, entonces debe ser examinado y resuelto por la Alzada en el marco del recurso de apelación.

La nulidad por vía de recurso es procedente cuando la sentencia ha sido dictada como consecuencia de un proceso viciado y cuyos defectos no fueron posibles repararlos en la instancia que se produjeron, lo que en autos no acontece y, por dicha razón, la vía intentada resulta improcedente.

Así las cosas, cabe ponderar que los déficits denunciados son de la sentencia misma y de su juzgamiento por lo que debe resolverse a través del recurso de apelación, sin que reste opinión del Ministerio Fiscal.

IV.- De lo expuesto, a criterio de esta Fiscalía, corresponde desestimar el recurso de nulidad en vista.".

IV.- A LA APELACIÓN.

En lo que concierne al recurso de apelación por el rechazo de la excepción de inhabilidad de título, corresponde decir que como resulta de las constancias de autos, Silvina Cristofani, José Luis Cristofani, José Luis Enrique Cristofani, Alicia Inés del Rosario Busignani y María Cristina Busignani, promovieron demanda de cobro ejecutivo de alquileres en contra de Marisela Enoe Molina, Javier Antonio Molina y José Alfredo Molina, por la suma de $331.200, más IVA y más multas, la que fundaron en los alquileres devengados en el período comprendido entre la segunda quincena del mes de noviembre de 2012 y la primera quincena del mes de noviembre de 2016 inclusive, en que los demandados permanecieron en la ocupación del inmueble alquilado no obstante encontrarse vencido el contrato y ser demandados por desalojo anticipado (art. 431, ley 6176 y modificatorias).

Contra el progreso de la ejecución interpuesta en su contra los demandados opusieron la excepción de inhabilidad de título, que fundaron afirmando que el vínculo contractual se extinguió a su vencimiento acaecido el 14/11/2012 por voluntad de los locadores revelada con la promoción de la demanda de desalojo anticipado. Consideran que desde esa fecha sólo cabía para la actora la posibilidad de reclamar daños y perjuicios por la vía del juicio ordinario.

Como resulta de las constancias de los presentes autos y del juicio caratulado “Ribo de Busignani, Alicia Beatriz y otros vs. Molina, Marisela Enoe y otros s/ desalojo”, Expte. 848/12, que tenemos a la vista, encontrándose las partes actora y demandada unidas por un contrato de locación, el hecho de que la locadora promoviera la demanda de desalojo anticipado en modo alguno restó habilidad ejecutiva al contrato que unía a las partes.

El CPCCT , Ley 6176 establece:

"Art. 431.- CONDENA DE FUTURO. La demanda podrá interponerse antes de expirar el plazo contractual o legal. Si el demandado se allanara y, además, cumpliera en tiempo con lo ordenado en la sentencia respecto a la restitución del inmueble y demás condenaciones, las costas serán a cargo del actor". (CPCCT Ley 6176).

De su lectura NO PUEDE INFERIRSE LA RESCISIÓN O RESOLUCIÓN del contrato.

En primer lugar destacamos que el contrato de locación prevé en su cláusula sexta: *"...LOS LOCATARIOS podrán resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al LOCADOR con una antelación mínima de treinta (30) días de la fecha en que se reintegra lo arrendado...."*. Resulta claro que en caso de//////

resolución/rescisión, ésta debía notificarse fehacientemente. Ello no surge de ninguno de los expedientes.

En segundo lugar la sentencia de desalojo dictada el 29/05/2014 hizo lugar a la acción de desalojo, Expte N° 848/12 autos “Ribo de Busignani, Alicia Beatriz y otros vs. Molina, Marisela Enoe y otros s/

desalojo”.

El inmueble se desalojó el 10/11/2016, fs. 471.

Es recién en esta fecha en que los inquilinos cumplieron la cláusula primera del contrato, fs. 54: *"...LOS LOCATARIOS deberán restituir el inmueble al vencimiento del presente tal como está pactado.... "*, fs. 54 de la presente causa.

Ergo hasta esa fecha debían pagar el alquiler pues siguieron ocupando el inmueble.

El Código Civil de Vélez establece:

"Art. 1.556. El locatario está obligado también a pagar el precio al locador o a quien pertenezca la cosa en los plazos convenidos, y a falta de convención, según los usos del lugar, a conservar la cosa en buen estado, y a restituir la misma cosa al locador o a quien perteneciese acabada la locación".

"Art. 1.609. 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".

Los destacados nos pertenecen.

Es manifiesto que el inquilino debe los alquileres hasta la entrega del inmueble. Pero si entrega luego del tiempo contratado además de ello, debe también pérdidas e intereses. No cabe otra lectura de la normativa citada y del contrato que vincula a las partes.

En efecto, esta cuestión fue decidida el 09/04/1964 por la Cámara Nacional de Apelaciones de Paz en el plenario “Iraola, Héctor c. Añaños, Armando” (L.L., t. 114, p. 442), en el que, en lo pertinente, se estableció que: *“Vencido el contrato y reclamada la restitución del inmueble por el locador, no cesa la locación y con ello la obligación del locatario de pagar alquileres”*.

En dicho precedente, con cita de Lafaille, se señaló: *“producida la situación del art. 1609 el inquilino ‘puede ser desalojado del inmueble; pero mientras continúa en él y hasta el momento en que el desalojo se cumple, los arrendamientos corren, porque no es justo que use la cosa sin retribución’”* (L.L., t. 114, p. 444).

Sobre dicha evolución de la jurisprudencia dio cuenta la doctrina, al señalar que: *“La jurisprudencia plenaria de la que fue Cámara de Paz se pronunció respecto del problema creado con motivo de la retención indebida por parte del locatario, poniendo así fin a una jurisprudencia contradictoria respecto del alcance de la continuación de la ocupación por el locatario de la cosa alquilada una vez vencido el plazo contractual e interpelado judicialmente el inquilino para su restitución En la causa ‘Iraola, Héctor c/ Añaños, Armando s/ ejecutivo’, se resolvió que, vencido el término del ‘contrato , y reclamada la restitución del inmueble por el locador, no cesa la locación’ ni tampoco la obligación de pagar los alquileres Luego, en la causa ‘Ruiz Moreno, Héctor J y otros c/ Escalante, Héctor A., subinquilinos y/u ocupantes s/ desalojo’, se dispuso que ‘el locador tiene el derecho de reclamar daños e intereses al locatario por el uso y goce de la cosa locada posterior al vencimiento del contrato y al pedido de restitución, aun cuando no se han formulado reservas de cobrarlos al percibir los alquileres de los períodos a que corresponden esos daños e intereses’ Es evidente que deben hacerse jugar armónicamente los citados plenarios, es decir que si el inquilino ha abonado alquileres hasta la efectiva entrega, desde el momento en que debía la indemnización por la falta de restitución, debe, además, compensar los daños y perjuicios. El monto de éstos se determinará como si la cosa estuviese desocupada, y del importe resultante se deberá descontar lo ya percibido por alquileres por parte del locador”* (cfr. ZAGO, Jorge A. - CIFUENTES, Santos, *Código Civil y leyes complementarias Comentado, Anotado y Concordado*, BELLUSCIO, Augusto C. - Director -, ZANNONI, Eduardo A – Coordinador - Buenos Aires, Ed. Astrea, Tomo 7, págs. 580/581).

“ como lo locación no cesa hasta la efectiva devolución de la cosa, el locatario continúa obligado hasta entonces al pago de los alquileres correspondientes, aun estando pendiente el juicio de desalojo, ya que la percepción mensual de los arriendos por el locador no tiene otro efecto jurídico que la extinción de la deuda en la medida pertinente” (cfr. SALAS, Acdeel Ernesto – TRIGO REPRESAS, Félix A., *Código Civil y Leyes Complementarias Anotados*, Buenos Aires, Ed. Depalma, 2a edición actualizada, Reimpresión inalterada, Tomo II, pág. 301).

“Vencido el término del contrato, y reclamada la restitución del inmueble por el locador, no cesa la locación ni tampoco la obligación de pagar los alquileres” (cfr. CIFUENTES, Santos – SAGARNA, Fernando Alfredo, *Código Civil Comentado y Anotado*, Buenos Aires, Ed. La Ley, 3a edición actualizada y ampliada, Tomo III, pág. 604).

“Cuando vencida la locación el locatario ha permanecido en el inmueble con el asentimiento tácito del locador, rige el art. 1622 del Código Civil, pero si fue interpelado para que restituyera el bien y no lo hizo es aplicable el art. 1609, y debe al locador las pérdidas e intereses hasta la desocupación y no solamente los alquileres devengados durante ese lapso” (cfr. GHERSI, Carlos Alberto – WEINGARTEN, Celia – Directores -, *Código Civil, Análisis Jurisprudencial, Comentado, Concordado y Anotado*, Rosario, Santa Fe, Ed. Nova Tesis, Tomo II, pág. 769, con cita de C1aCC Mar del Plata, 19/04/1966, ED, t. 18, p. 703).

Este criterio es el seguido tanto por esta Excma. Cámara como por la Cámara de Concepción, al establecer:

“La acción ejecutiva que compete al locador de cosa inmueble para el cobro de los alquileres, deriva de la naturaleza del crédito (art. 1578 del C.C.). La circunstancia de encontrarse vencido el plazo contractual no torna inhábil al título, ya que si el locatario permanece en el uso y goce de la cosa, debe juzgarse que existe continuación de la locación concluida (art.1622 del C.C.) por lo que la obligación de pagar el importe de los alquileres subsiste hasta la desocupación y entrega del inmueble”; “Reconocida la locación que dio origen a la vía ejecutiva (de cobro de alquileres), correspondía al ejecutado la prueba de que el inmueble se encontraba desocupado durante los períodos cuyos alquileres se reclama, por constituir el fundamento de hecho de su defensa o excepción" (art 308 C.P.C.C.) (Cám. Civ. Doc. y Loc., Sala I, sent. 143, 5/6/1995, “Critto, Francisco Adolfo vs. Cajal, Nora Alicia del Valle s/ cobro ejecutivo de alquileres”).

“*La acción ejecutiva por cobro de alquileres procede sólo en razón de la naturaleza del crédito (arts. 1578 y 1581, del C. Civil) y, por consiguiente, ella no depende de la permanencia del deudor (locatario) en el local arrendado; es decir, de la subsistencia de la locación. El locador tiene acción ejecutiva no sólo para el cobro de alquileres o rentas, sino también para cualquier otra deuda derivada de la locación, siempre que sea fácilmente liquidable y no esté sujeta a condición en virtud de lo prescripto por el art. 1581 del C. Civil. La obligación de pagar alquileres por la ocupación indebida luego de haber sido intimado a restituir el inmueble locado por la causal de vencimiento contractual deriva de la resistencia ilegítima opuesta al requerimiento de la desocupación; se trata de una deuda que tiene como causa precisamente la violación de ese convenio. Por ello es que mientras continua ocupando el inmueble y hasta el momento en que el desalojo se cumple, los arrendamientos corren porque no es justo que use la cosa sin retribución. Ello no impide que el locador, si entiende que la demora en la restitución le ha ocasionado perjuicios, pueda reclamarlos en la forma y ante quien corresponda Al respecto Belluscio Zanoni – Código Civil Anotado y Concordado – T. VII, pág. 580/81, referente al comentario del art. 1609 citado por el recurrente dice: ‘....Pues bien lo resuelto en este plenario es aplicable al caso que motivan estas actuaciones, toda vez que el apelante alega que el crédito del locador cesa de tener por causa el pago de los arriendos, y se transforma en el derecho a ser resarcido como establece el art. 1609. La mayoría sostuvo que el locador tiene derecho a reclamar no solamente los arriendos, sino también las pérdidas e intereses hasta la desocupación. Posteriormente la CNac.Paz en pleno, 29/8/72, LL, 148-4, y ED, 44-514, en la causa ‘Ruiz Moreno, Héctor J y otros c/ Escalante, Héctor /subinquilinos y/u ocupantes s/ desalojo’, dispuso: ‘que el locador tiene el derecho de reclamar daños e intereses al locatario por el uso y goce de la cosa locada, posterior al vencimiento del contrato y al pedido de restitución, aun cuando no se haya formulado reserva de cobrarlos al percibir los alquileres de los períodos a que corresponden esos daños e intereses’. De resultas si se encuentra facultado el locador para reclamar ambos rubros, con mayor razón y lógico es, que puede reclamar uno solo, el cobro de los arriendos que es lo demandado en este juicio. En conclusión, de conformidad con estos fallos plenarios citados, habiendo vencido el plazo de la locación y continuado la demandada ocupando el inmueble, haya habido o no requerimiento de restitución por parte del locatario, que por otra parte lo hubo, y hasta el momento en que el desalojo se cumpla, los arrendamientos corren, porque no es justo que use la cosa sin retribución”* (Cám. Civ. Doc. y Loc., Sala II, sent. 57, 22/2/2008, “Benito y Cía S.R.L. c. Telecom Argentina – Stet France Telecom S.A. s/ cobro ejecutivo”; ídem: sent. 403, 25/10/2023, "Ahornheim, Gabriela vs. Ruiz, Fernanda Soledad y otro s/ daños y perjuicios"; ídem: sent. 07, 01/02/2024, "Compañia de Inmuebles S.A. vs. Varela, Héctor Reynaldo").

“La obligación de pagar alquileres por la ocupación indebida luego de haber sido intimado a restituir el inmueble locado por la causal de vencimiento contractual deriva de la resistencia ilegítima opuesta al requerimiento de la desocupación; se trata de una deuda que tiene como causa precisamente la violación de ese convenio. Por ello es que mientras continua ocupando el inmueble y hasta el momento en que el desalojo se cumple, los arrendamientos corren porque no es justo que use la cosa sin retribución. Ello no impide que el locador, si entiende que la demora en la restitución le ha ocasionado perjuicios, pueda reclamarlos en la forma y ante quien corresponda... De resultas si se encuentra facultado el locador para reclamar ambos rubros, con mayor razón y lógico es, que puede reclamar uno

solo, el cobro de los arriendos que es lo demandado en este juicio. En conclusión, habiendo vencido el plazo de la locación y continuado la demandada ocupando el inmueble, haya habido o no requerimiento de restitución por parte del locatario y hasta el momento en que el desalojo se cumpla, los arrendamientos corren, porque no es justo que use la cosa sin retribución" (Cám. Civ. Doc. y Loc. Fam.y Suc. Concepción, Sala en lo Civil en Documentos y Locaciones, sent. 133, 28/09/2021, "Torres de Días, María Eugenia vs. Indiana SACIFI s/ cobro ejecutivo de alquileres").Lo destacado nos pertenece.

" En el caso examinado, el contrato de locación que vinculó a las partes..., venció el 28 de febrero de 2007 No obstante lo cual las locatarias permanecieron en el inmueble... La fecha tope de esta permanencia en el inmueble locado...,... está acreditada mediante el acta de entrega que data del 06 de junio de 2013... Consecuentemente, subsiste la obligación de las demandadas de pagar los alquileres acordados desde la fecha del vencimiento contractual hasta el momento de la desocupación, ya que se trata de la simple contraprestación por el uso y goce de la cosa,... En efecto, lo que la parte actora reclama son alquileres devengados por los meses de julio de 2012 a junio de 2013, es decir, durante la subsistencia de la locación en los términos transcriptos del art. 1622 del Código Civil. De allí que lo adeudado tiene su génesis en el contrato mismo, contrariamente a lo sostenido por las recurrentes... Por consiguiente, si se pretende..., el cobro de arriendos por la vía ejecutiva por períodos posteriores a la fecha de vencimiento del respectivo contrato de locación, debe considerarse que éste mantiene su idoneidad como título hábil para reclamar los alquileres, pues éstos continúan corriendo hasta que el locatario devuelva el inmueble" (Cám. Civ. Doc. y Loc., Sala I, sent. 218, 7/10/2021, "Khon, Joaquín Isidro c. Gómez, María Elena y otra s/ cobro ejecutivo").

En razón de lo considerado se rechaza del recurso de apelación incoado por la parte demandada.

V.- COSTAS: a cargo de la apelante por resultar vencida (Arts. 105 y 106 Ley 6176 y 61 y 62 CPCCT Ley 9531).

Por ello, y oída la Sra. Fiscal de Cámara,

RESOLVEMOS:

I.- NO HACER LUGAR a los recursos de nulidad y apelación interpuestos por **MARISELA ENOE MOLINA**, **JAVIER ANTONIO MOLINA** y **JOSE ALFREDO MOLINA** en contra de la sentencia de fecha 30 de mayo de 2023, la que se confirma.

II.- COSTAS a cargo de los demandados apelantes.

III.- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.

GISELA FAJRE M. SOLEDAD MONTEROS

Actuación firmada en fecha 28/05/2024

Certificado digital:
CN=GRUNAUER Lucia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27242002933

Certificado digital:
CN=MONTEROS Maria Soledad, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27247233933

Certificado digital:
CN=FAJRE Myriam Gisela Fatima, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27110641236

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán https://www.justucuman.gov.ar.