

MONSALVE NANCY ESTELA C/ CAMERA AXEL JOSÉ RODRIGO S/  
ORDINARIO

EXPTE. 32626; JUZG. CIVIL I

Cipolletti, 23 de febrero de 2015.

VISTAS: las presentes actuaciones caratuladas "MONSALVE, NANCY ESTELA C/ CAMERA, AXEL JOSÉ RODRIGO S/ ORDINARIO" (Expte. 32626-I-13), para dictar sentencia definitiva, de las cuales

RESULTA:

I. A fs. 9/11 se presenta Nancy E. Monsalve, por derecho propio y con patrocinio letrado, promoviendo demanda contra el Sr. Axel José Rodrigo Camera, reclamando la suma de \$ 12.250 en concepto de alquiler adeudado respecto del inmueble de su propiedad, ubicado en calle Jujuy N° 558 de la ciudad de Catriel y por las obligaciones que surgen de la aplicación de la ley 23091, Art. 8. Sostiene que en fecha 1 de enero de 2012 alquiló al demandado la vivienda antes descripta, que describe como un inmueble importante, con dos dormitorios con placares empotrados a la pared, un baño totalmente instalado, con hidromasaje, un hall, pasillo, living, cocina comedor, lavadero, patrio y garaje. En el inmueble se encuentran instalados dos equipos de aire acondicionado, calefactor, termotanque, cocina con mesada, bajo mesada y alacena. El destino de la locación era vivienda para el demandado y su familia. Explica que el contrato estuvo listo, pero el demandado no lo firmó. Había ingresado antes de la firma porque alegó necesidad. Que además, le entregó fotocopia de sus recibos de haberes, era empleado petrolero en la empresa AESA, lo que le mereció confianza a la actora. Sigue diciendo que, sin embargo, el demandado hizo abandono del inmueble el 01/05/2012, sin entregar la llave, sin pagar lo que corresponde, dejando constancia de todos los datos vertidos sobre las condiciones e inicio del contrato en una exposición policial que realiza el 30/04/12 en la Comisaría de Catriel. Continúa diciendo que el 23/05/2012 efectuó una exposición policial donde expresó el precio del alquiler (\$ 3.500 por mes). En fecha 28/05/12, la actora remite carta documento -que cita en su inicio- intimando

por el plazo de diez días a abonar en el domicilio cito en calle Clemente Zurita N° 426 de la ciudad de Catriel la suma de \$ 12.250, correspondientes a \$ 7000 por dos meses de alquiler por incumplimiento de su obligación de notificación de la rescisión anticipada y \$ 5.250 por su incumplimiento de pago de mes y medio de alquiler por hacer uso de la opción de rescisión a los 5 meses del contrato, valor alquiler \$ 3.500 por mes. A la misma respondió el demandado de la siguiente forma: "Catriel 31 de Mayo de 2012. En respuesta a su carta documento 179852169 con fecha de imposición 29 de Mayo de 2012, que fuera recepcionado con fecha 29/05/12, rechazando la totalidad de las aseveraciones por usted realizadas en la carta documento objeto de responde por improcedentes y no ajustarse a la verdad. Expresamente niego adeudarle la suma de \$ 12.250 ni suma dineraria por concepto alguno. Desconozco las razones que motivan su audaz requerimiento, por lo que la hago responsables de los eventuales daños y perjuicios que su antifuncional conducta pudieren ocasionarme. Queda Ud. debidamente notificado." Dada la situación descripta, inicia demanda ordinaria con el objeto de acreditar la existencia del contrato de locación, precio del mismo, monto de la deuda y reclamar su cobro más intereses desde cada suma adeudada y hasta su efectivo pago, gastos y costas del juicio. Practica liquidación y solicita la aplicación de la multa prevista en el art. 525 inciso 2 del CPCC (30%), esto es, la suma de \$ 3.675. Reclama intereses desde la fecha de rescisión del contrato, es decir, desde el 01/05/12 hasta su efectivo pago. Seguidamente manifiesta que el accionado entregó un mes de deposito en los términos del art. 4 de la ley 23091, por la suma de \$ 3.500 que solicita sea compensada con el mes de mayo de 2012 de alquiler. Ofrece prueba.

II. Corrido el pertinente traslado, a fs. 20/31 se presenta Axel José Rodrigo Camera, por derecho propio y con patrocinio letrado, contestando la demanda. Reconoce el envío y recepción de las cartas documentos adjuntadas por la actora (no la autenticidad del contenido), ser empleado petrolero, autenticidad del acta de exposición policial efectuada en fecha 30/04/2012 (negando la autenticidad y eficacia legal a las expresiones contenidas en la misma). Sostiene que las expresiones contenidas en el acta de exposición policial fueron obtenidas por la actora mediante ardid y engaño. Seguidamente niega los restantes hechos expuestos por la actora en su escrito de inicio; en especial, niega que locara a la actora el inmueble sito en calle Jujuy N° 558 y haber hecho abandono del mismo. Niega la validez de las copias simples acompañadas por la actora como prueba documental. Seguidamente, expone que el demandado habitó el inmueble, pero que las partes difieren respecto de la naturaleza jurídica de la relación,

que corresponde que sea calificada como comodato. Sostiene que el inmueble se encontraba desocupado y ante los temores de la actora de que fuera usurpado y se lo entregó en comodato, con la única condición de que efectuara reparaciones y trabajos de pintura, y que se lo restituyera cuando así se lo solicitara. Explica que el inmueble le fue entregado en muy mal estado y que lo pintó totalmente, reparó placares que habían sido destruidos por personas que habitaron el inmueble con anterioridad, se efectuaron reparaciones del aire acondicionado, etc. Al requerirle la restitución del inmueble que ya había sido pintado y reparado y habiendo aceptado restituirlo, sostiene que la actora vislumbró beneficios económicos indebidos e inventó la existencia de un contrato de locación. Sigue diciendo que, seguramente, asesorada por el letrado que la patrocina, intentó entonces obtener algún tipo de reconocimiento. Que entonces, la actora le manifestó que debían instrumentar la restitución y para ello le pidió que realizara una exposición policial. Señala que resulta evidente que la actora mantiene una relación sentimental con un funcionario policial, o fue su letrado patrocinante, quien concertó con la policía para que esta tomara la exposición policial. Ello así, porque resulta impensado que en circunstancias normales la policía requiera a una persona que efectúe una exposición policial buscándola en su domicilio y sin que esta lo hubiese solicitado. Relata que se encontraba en su vivienda cuando de pronto apareció un móvil policial con dos agentes de policía y le pidieron que concurra a la comisaría de Catriel a efectuar la exposición. El demandado concurrió y efectuó la exposición; contemporáneamente concurrió la actora a la vivienda, interesada en saber si ya había ido a la comisaría. El requerimiento policial y la concurrencia de la actora a la vivienda fue en presencia de testigos. Sigue narrando que, sin advertir el engaño, con fecha 30/04/2012, realizó la exposición que adjunta la actora en su escrito, luego de lo cual, avisada la actora por el demandado, ésta efectuó la exposición el 23/05/2012. Una vez logrado su objetivo de engañarlo para que reconociera la calidad de locatario, con fecha 28/05/2012, la actora remitió maliciosamente la CD N° 179852169 que adjunta en autos. En consecuencia, el demandado, con fecha 28/05/12, concurrió a la policía para dejar sentado que lo existente era un comodato. Para el supuesto e improbable caso de que se acreditara la existencia del contrato de locación, destaca el demandado que en modo alguno, el valor del alquiler puede alcanzar la suma de \$ 3500 mensuales y que en el mejor de los supuestos alcanzaría la suma de \$ 1.500, dado el estado de deterioro que presentaba. Por último destaca que la actora nunca le extendió factura por alquileres. Funda en derecho, cita jurisprudencia y ofrece prueba.

III. A fs. 33 contesta el traslado el actor. A fs. 34 se abrió la causa a prueba, fijándose la audiencia prevista por el art. 360 del CPCC, la que se realizó según acta de fs. 43. Producidas las pruebas ofrecidas por las partes según certificado de fs. 91, y declarada la negligencia de la prueba instrumental pendiente a fs. 96, a fs. 99 se clausuró el período probatorio, y habiéndose agregado el alegato presentado por la actora a fs. 101/102, a fs. 104 se llamó autos para dictar sentencia, providencia que se encuentra firme y consentida.

Y CONSIDERANDO:

Previo a todo, quiero advertir que los escritos judiciales se encuentran previstos para la defensa de los intereses de los sujetos que concurren a la justicia, se en carácter de pretensor o pretendido. En consecuencia, corresponde a las partes o sus letrados, abstenerse de realizar consideraciones subjetivas y tendenciosas respecto del desempeño de un profesional letrado, que eventualmente puedan resultar agraviantes o excedan las necesidades de la defensa de los intereses que sus clientes les hubiesen confiado.

Sentado ello e ingresando al estudio de la causa, tal como ha quedado planteada la cuestión, corresponde en primer término establecer si entre las partes existió un contrato de locación y, en su caso, la procedencia de los rubros reclamados y el precio de la locación.

Conforme lo dispuesto por el art. 1494 del C.C., primera parte: "...El contrato de locación queda concluido por mutuo consentimiento de las partes...", de ello se deriva que este tipo de contrato es de los denominados por la doctrina como no formal y, en consecuencia, puede encontrarse o no instrumentado (es decir puede ser un contrato de los llamados verbal), sin necesidad de que las partes contratantes deban cumplir con ningún tipo de formalidad.

Ahora bien, los arrendamientos urbanos deben ajustarse a las disposiciones de la ley 23.091 que, entre otras cosas, establece un plazo legal mínimo para las locaciones urbanas de dos años (conf. art. 2) y la obligatoriedad del contrato por escrito, con connotaciones previstas para el supuesto de que tal hecho no ocurra, pero sí exista y se pueda probar la efectiva relación locativa entre las partes (art.1 de la ley citada). Lo cierto es que la no existencia de un contrato por escrito, no es óbice, en los términos del Art. 1.193 del C.C., para tener por acreditada la relación locativa a través de otros medios de prueba -ej testimonial, documental, etc.--, porque en realidad "la prohibición legal se refiere a la prueba de la celebración de la convención, más no a los hechos subsiguientes, que demuestran el contrato cuando ha habido cumplimiento de alguna

prestación, en cuyo caso puede probarse por cualquier medio, inclusive testigos, y por presunciones." (Conf. Bianchi, Raúl c/ Ramírez, Haydee y otro s/ cobro de alquiler, - N° Sent.:43326- , Civil - Sala C - 24/04/1989, Ldt, Cámara Civil, Sala II, de Neuquén, Tecnodiesel SRL c/ Hormiquen SA s/ cobro ordinario de pesos", Expte. N° 444-CA-2, 11/07/2002, entre otros).

Con base a lo expuesto, corresponde analizar la prueba producida en autos.

A fs. 3 obra copia del acta de exposición policial de fecha 30/04/12, en virtud de la cual el demandado declaró que alquilaba el inmueble de calle Jujuy N° 558 de la localidad de Catriel desde el 1 enero de 2012 pero que el 1/05/12 voluntariamente dejaría de alquilarla.

Ahora bien, en su argumento defensivo, el accionado sostuvo que reconoce el acta pero que fue inducido por engaño de la actora a firmar dicha declaración. Salvo los dichos del demandado en su escrito de contestación de demanda, que se contraponen con lo afirmado por ante funcionario policial, no existen siquiera indicios del engaño invocado. Cabe dejar sentado, que únicamente dos testigos declararon sobre la presencia de un móvil policial en la casa del demandado con el fin de buscarlo para ir a hacer una exposición policial; por un lado el testigo el Sr. MORENO (tío del demandado) quien no precisó fechas ni motivos o contenido de la exposición policial a la que hizo referencia; por el otro, la testigo DINA BOTO, quien tampoco pudo precisar fecha de la presencia policial en la casa de Camera. De todas maneras, ambos declararon que el demandado accedió voluntariamente a ir en el móvil policial. De igual modo, no se acreditó relación sentimental de la actora con funcionario policial alguno ni que, eventualmente, la misma pudiera haber influenciado en la declaración y posterior firma de la exposición policial del 30/04/12. Tampoco se arrió a la causa alguna denuncia penal respecto a la supuesta maniobra ardidosa insinuada por el demandado, ya sea contra la actora o contra los funcionarios policiales intervinientes.

El demandado, bien pudo haberse negado a ir o, haber concurrido a la delegación policial y no declarar lo que allí consta o bien pudo finalmente negarse a firmar o, en el último de los casos, haber ido, firmado y haber hecho las denuncias pertinentes del caso cuando supuestamente advirtió el engaño, que según surge de la contestación, ello habría ocurrido el día que recibió la misiva intimándolo a abonar las sumas hoy reclamadas en autos.

Es por ello, que en el caso concreto, la exposición policial donde el demandado reconoce el contrato de alquiler, constituye un medio probatorio en su contra, y que

para descalificarlo, tratándose de un propio acto de su parte, debió probar acabadamente la circunstancia de encontrarse su voluntad viciada. No hay duda de que la manifestación del demandado, mediante exposición policial del 30/04/12, no configura prueba en su propio beneficio. (conf. Zavala de González, Matilde, Resarcimiento de daños, El proceso de daños, t. 3, Bs. As., Hammurabi, 1993, fs. 160/161)

Ahora bien, el testigo MARTÍN, quien no tiene relación alguna con las partes, declaró que la actora le había alquilado el inmueble a él en el año 2009/2010 y al Sr. Camera posteriormente, destacando que el inmueble se encontraba en buen estado de conservación y él vio los recibos de alquiler a favor de Camera, acompañados luego a estos en autos a pedido del propio demandado y no impugnados ni desconocidos por ninguna de las partes al momento de su incorporación.

Además, adviértase que, sin perjuicio de la responsabilidad fiscal que pueda ser atribuida a la actora y que no es de competencia del suscripto juzgarla, la accionante solía dar recibos comunes y no oficiales. Justamente, el anterior inquilino (el testigo MARTÍN), recibía -según declaró- recibos comunes de alquiler.

También debemos decir que ha quedado acreditado en autos que la actora "vivía de alquileres", es decir, que de ello dependía su sustento y ello, me lleva a presuponer, como fuerte indicio, que muy difícilmente podría haber otorgado en comodato un inmueble de las características descritas por los testigos y por la experta a fs. 82/84, por tiempo indeterminado y a cambio de algunos arreglos. Arreglos que, por otro lado, tampoco describe con precisión el demandado en su contestación ni resultaron acreditados en autos.

Únicamente, el testigo MORENO, declaró haber colaborado en reparaciones en forma genérica; pero no hay prueba concreta a tal respecto, es decir, fotografías, presupuestos u otros elementos que permitan precisar tipo de reparaciones, fecha de las mismas, gasto incurrido y presupuestos.

En definitiva, no habiendo sido desvirtuado el reconocimiento del contrato de alquiler mediante acta policial de fecha 30/04/12 y sumado los restantes elementos probatorios reseñados, corresponde tener por acreditada la relación locativa entre la actora y el demandado, respecto del inmueble sito en calle Jujuy N° 558 de la localidad de Catriel con vigencia desde el 01/01/2012.

Sentado ello, corresponde determinar si efectivamente corresponden los rubros reclamados en la demandada por la actora en su liquidación (Punto IV de la demanda), esto es: dos meses de alquiler por incumplimiento de notificar la rescisión anticipada y

un mes y medio de alquiler por hacer uso de la opción de rescindir el contrato a lo cinco meses (Art. 8 de la ley 23.091).

La norma precedentemente citada prescribe que "el locatario podrá, transcurridos los seis primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con una antelación mínima de sesenta días de la fecha en que reintegrará lo arrendado. El locatario, de hacer uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar la vivienda y la de un sólo mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso".

El contrato de locación se encuentra sometido a un régimen jurídico de orden público que los contratantes no son libres de derogar por convenciones particulares, ni por interpretaciones caprichosas o convenientes.

En efecto, la ley establece la facultad de rescindir anticipadamente el contrato, determinando que, una vez resuelto a ejercer el derecho de resolver, el locatario debe "notificar" de ello al locador, con una anticipación mínima de sesenta días y abonar una indemnización tarifada que varía según sea el tiempo de vigencia del contrato.

Entonces, si la ley acuerda dicho beneficio para el locatario, la expresión legal "deberá el locatario pagar una suma equivalente a un mes y medio de alquiler al desocupar la vivienda", debe entenderse como referida a la oportunidad de pago, la cual no es otra que al restituirse la vivienda, en nuestro caso, 01/05/2012 (desde allí se calcularán los intereses).

Por otro lado, así como se concede al locatario la facultad de resolver anticipada y unilateralmente el contrato, también se pretende evitar mayores perjuicios al locador por lo cual se debe comunicar con un plazo, mínimo, de 60 días la decisión de resolver, y de no hacerse así, y retirarse del inmueble en forma intempestiva, el locatario deberá suplir dicha falta de comunicación, con las sumas correspondientes a los dos meses de alquiler que el locador deja de percibir.

La jurisprudencia ha sostenido al respecto que "es procedente la acción incoada por el locador de un inmueble comercial a fin de reclamar al inquilino el pago de una indemnización por la resolución anticipada del contrato de locación y los días de preaviso establecidos en el art. 8 de la ley 23.091, pues si bien éste último alegó que decidió rescindir el contrato como consecuencia de desacuerdos derivados de la relación locativa, de las cartas documento acompañadas surge que dichas desavenencias se

habían producido meses antes de la disolución del contrato, por lo que debe concluirse que tomó tal determinación por motivos particulares" (conf. Cámara 2a de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributaria de Mendoza, in re "JC SA c/ Menagazo, Marcos y otro", del 16-12-2009, LLGran Cuyo 5-2010, pag. 374).

En consecuencia, corresponde hacer lugar a los rubros peticionados (punto IV de la demanda, fs. 10 vta) de dos meses de alquiler en concepto de indemnización por falta de preaviso y un mes y medio de alquiler por haber rescindido el contrato antes de cumplirse el año de vigencia.

No corresponde, acoger la multa prevista en el art. 525 inciso 3 del CPCC, en tanto dicha multa se encuentra prevista para el caso de que un locatario desconozca la calidad de tal en un juicio de preparación de vía ejecutiva para ejecución de alquileres, y luego, durante la sustanciación del juicio ordinario se probase la calidad de inquilino, que no resulta ser el caso de autos.

Ahora bien, corresponde por último pronunciarme sobre el precio del alquiler.

La actora sostiene que el valor del alquiler fue pactado en \$ 3.500 mensuales. Si bien adjunta una exposición policial efectuada por la misma, de fecha 23/05/12, la misma no tiene validez alguna atento a que se trata de una simple manifestación unilateral por su parte, desconocida por el demandado.

Por otro lado, de la imputación suscripta en los los recibos de alquiler, la suma pretendida de \$ 3.500 no resulta del todo clara; en un sólo recibo se especifica concretamente que \$ 3.500 se imputan a alquiler y el resto a gastos (ver. fs. 47, recibo del 05/04/2012), en los de fecha anterior la imputación al precio del alquiler difiere; así, por ejemplo, en el recibo de fecha 6/02/12, sólo se imputa a alquiler la suma de \$ 3.000 y las sumas de \$ 1.500 y \$ 100 a otros conceptos.

La pericia efectuada a fs. 83, resulta poco clara, dado que determina que "...los alquileres a la fecha del contrato oscilaban en la suma de pesos tres mil quinientos, en el año 2008...". No es precisa la perito respecto al precio que correspondería por alquiler en enero de 2012, que es lo que interesa en autos. Luego, la experta determina un valor de \$ 12.000 mensuales pero a la fecha de la confección de la pericia (es decir, año 2014).

Ahora bien, de la tasación acompañada a fs. 75, no impugnada ni observada por las partes, se informa que el valor locativo, respecto de una propiedad de las características similares a la de la actora, en enero de 2012, era de \$ 3.200.

Es entonces que: teniendo en consideración que existe un recibo donde se imputa

claramente la suma de \$ 3.500 a alquiler; que según la tasadora ya sea en el año 2008 o a la fecha del contrato (lo que ya dije que resultaba poco claro) el alquiler oscilaba los \$ 3.500; y que de la tasación acompañada a fs. 75 e desprende que el valor oscilaba los \$ 3.200, muy próximo al alquiler que la actora dijo había pactado, es que he de reconocer la suma indicada por la accionante como canon locativo del contrato celebrado (01/01/2012), esto es la suma de \$ 3.500 mensuales.

De ello en consecuencia surge que la demanda debe prosperar por la suma de \$ 7.000 en concepto de falta de preaviso (\$ 3.500 x 2), más la suma de \$ 5.250 (\$ 3.500 + \$ 1.750) en concepto de indemnización por rescisión anticipada antes de cumplirse el año de vigencia. (art. 8 ley 23.091), lo que hace un total de \$ 12.250.

A dicha suma corresponderá adicionar los intereses, que se calcularán conforme la Tasa Activa del Banco de la Nación Argentina, desde el 01/05/12 hasta su efectivo pago.

Con relación al depósito en garantía, la actora solicita que la suma de entregada de \$ 3.500 percibida en tal concepto sea imputada a mes de alquiler adeudado 01/05/2012. Por otro lado el demandado, solicita la restitución de la misma, para el hipotético caso que la acción prospere.

Entiendo que corresponde hacer lugar a la pretensión de la actora y ello así porque como bien dispone el art. 8 de la ley 23.091, el locatario solo puede rescindir el contrato pasados los primeros seis meses, antes de ello la ley no lo permite, en consecuencia, a pesar de que el inquilino hubiese desocupado el inmueble con anterioridad al plazo legal indicado, la relación locativa continua vigente, por imperio de la ley, por ese plazo mínimo, y por ende, los alquileres se continúan devengando. Es por ello que, en nuestro caso, al haber desocupado la propiedad el 1/05/2012 y solo haber abonado hasta el mes de abril de 2012, es decir, hasta el cuarto mes de la relación contractual, el demandado estaría adeudando el quinto y sexto mes (mayo y junio de 2012), lo que representaría la suma de \$ 7.000.

Sin embargo, la actora en su demanda no ha incluido dicha pretensión y condenar al demandado a abonar una suma que la actora no ha reclamado implicaría fallar extra petita y una incongruencia de la sentencia, que se debe limitar a las pretensiones formuladas por las partes en sus presentaciones. Así entonces encuentro que la actora sólo renuncia a su derecho a cobrar el alquiler de junio de 2012, adeudando consecuentemente el mes de mayo, por lo que resulta procedente la pretensión de compensarlo con el fondo de garantía retenido.

Por todo lo expuesto FALLO:

I. Hacer lugar a la demanda, condenando al Sr. AXEL JOSÉ RODRIGO CAMERA a abonar a la Sra. NANCY ESTELA MONSALVE, en el término de diez días, la suma de PESOS DOCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA (\$ 12.250), en concepto de capital, con más los intereses que se calcularán en la forma prevista en los considerandos.

II. Las costas se imponen a cargo del demandado en su calidad de perdidoso (conf. art. 68 del CPCC).

III. Regúlanse los honorarios del letrado patrocinante de la actora, Dr. Rubén Ángel Montevidone, en la suma de PESOS CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTE (\$ 4.920) (10 IUS), y los del letrado patrocinante del demandado, Dr. Daniel Faustino Lucero, en la suma de PESOS CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTE (\$ 4.920) (10 IUS), dejándose constancia que para efectuar tales regulaciones se han tenido en consideración la naturaleza, extensión y resultado de las tareas cumplidas en autos por los beneficiarios (conf. Arts. 6, 8, 9, 10, 20, 39 y conc. de la L.A.) (M.B. \$ 12.250). Cúmplase con la ley 869.

Asimismo, regúlanse los honorarios de la perito tasadora Susana Beatriz Pospisil, en la suma de PESOS SEISCIENTOS TREINTA (\$ 630) (M.B. X 1,5%), dejándose constancia que para efectuar tal regulación se han tenido en consideración la naturaleza, extensión y complejidad de la pericia presentada en autos, como así también los honorarios regulados a los letrados de las partes (conf. art. 28, inc. a) de la ley 2051) (M.B. \$ 42.000 = \$ 3.500 x 12)

Notifíquese por Secretaría.

Regístrese.

Alejandro Cabral y Vedia

Juez