

San Carlos de Bariloche, 19 de febrero de 2024.

VISTOS:

Los autos caratulados "CLUB COMUNICACIONES C/ COOPERATIVA DE TRABAJO PARA LA EDUCACION TECNICA LOS ANDES LTDA. S/ DAÑOS Y PERJUICIOS" (BA-17909-C-0000), para dictar sentencia.

RESULTA:

A) Que a fs. 14/17, Club Comunicaciones inició demanda en reclamo de la suma de \$ 536.000 en concepto de indemnización de daños y perjuicios contra Cooperativa de Trabajo Para la Educación Técnica Los Andes Ltda. Según sostuvo, en el año 1994 le dio en comodato una fracción de un lote de su predio a la demandada para que realizara ciertas actividades. Señaló que, como aquella no le restituía el bien, tuvo que realizar la pertinente acción judicial para ello y que, cuando el expediente se encontraba en la Cámara de Apelaciones luego de obtener sentencia favorable, en julio de 1995, hicieron un contrato de alquiler que operó como conciliación en el respectivo proceso judicial. Dijo que la demandada no pagó una sola cuota lo que motivó que en el año 2010 la intimara a restituir el inmueble y a pagar, aclarando que aquella no hizo ni una cosa ni la otra. Destacó que repitió dicha intimación en mayo de 2018. En síntesis, circunscribió su reclamo a la falta de pago por el uso del inmueble desde el vencimiento del contrato hasta la fecha de interposición de esta acción. Calculó el valor locativo del inmueble en la suma de \$ 4.000 por mes y lo multiplicó por el tiempo transcurrido desde junio de 2007 hasta agosto de 2018. Ofreció prueba.

B) A fs. 48/56 Cooperativa de Trabajo Para la Educación Técnica Los Andes contestó la demanda entablada en su contra solicitando su rechazo. En primer término, negó los hechos invocados por la actora como base de su pretensión. Seguidamente, opuso excepción cuestionando la supuesta interrupción de su curso. Según sostuvo, por aplicación del art. 2562 del Código Civil y Comercial, si se trata de una obligación contractual, el plazo de prescripción es de cinco años, mientras que si se trata de una obligación extracontractual, el plazo sería de dos años. Asimismo cuestionó la personería invocada pues, a su entender, la persona que suscribió la demanda, como integrante de la comisión normalizadora, sólo tiene facultades para "normalizar la vida institucional de entidad" y no para iniciar esta acción. En cuanto al fondo del asunto dijo que en cumplimiento del contrato los alquileres se le pagaron al representante del club que después de varios meses, por cuestiones administrativa aquéllos dejaron de

comunicarse para avanzar con la situación del inmueble luego de finalizado el contrato. Agrego que la Inspección General de Personas Jurídicas de la provincia le informó que el club se encontraba en vías de extinción. Destacó que, luego de un tiempo recibió noticias del representante del Club y al hacerlo le solicitaron, a fin de avanzar en cualquier tipo de negociación, que demostraran que el club había regularizado su situación y que acreditara la titularidad de dominio del lote. Ante ello no tuvieron más noticias. En síntesis, sostienen que no queda en claro quién está en condiciones de reclamar un valor locativo en concepto de daños y perjuicios. En último término, ofreció prueba.

C) Mediante providencia del 15.06.23 se clausuró el periodo probatorio poniendo los autos a disposición de las partes para alegar; de modo que, no habiendo hecho uso de tal facultad ninguna de ellas y encontrándose firme el llamamiento de autos, quedaron éstos en condiciones de dictar sentencia.

Y CONSIDERANDO:

1. Corresponde, en primer lugar, tratar las excepciones de falta de personería y prescripción articuladas por la demandada.

En lo que atañe a la primera de ellas, su rechazo resulta incuestionable a poco que se advierta que la misma fue deducida fuera del plazo previsto en el art. 346 del Código Procesal Civil y Comercial.

En efecto, la demanda fue notificada el 01.10.18 de modo que, contando el feriado del 15.10.18, el plazo con que contaba la demandada para deducir dicha defensa vencía el 18.10.19 dentro de las dos primeras horas. Por lo tanto, al haber sido esta deducida en forma conjunta con la contestación de demanda el 23.10.18 es claro que dicha defensa fue deducida en forma extemporánea.

En lo que refiere a la excepción de prescripción cabe señalar que la norma señalada establece, en el párrafo tercero, que si se opusieron excepciones, la de prescripción debe oponerse en forma simultánea, lo cierto es la actora consintió que la misma fuera deducida una vez transcurrido el plazo señalado, no corresponde expedirse si la misma fue o no deducida en tiempo oportuno.

A fin de dar tratamiento a dicha excepción, es necesario señalar, ante todo, que la obligación objeto de reclamo es de carácter contractual por cuanto deriva de la falta de entrega del inmueble cuya tenencia fue otorgada al aquí demandado por vía de un contrato de alquiler, el cual tenía fecha precisa de restitución.

Dicho esto, cabe tener presente que, mientras regía el viejo Código Civil, toda obligación vinculada con el pago de arriendos de una finca rústica o urbana, prescribía a los cinco años (art. 4027, inc. 2°).

Por su parte, el Código Civil y Comercial, establece, en el art. 2562, inc. "c" que prescribe a los dos años "el reclamo de todo lo que se devenga por años o plazos periódicos más cortos excepto que se trate del reintegro de un capital en cuotas".

Ahora bien, desde la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, hecho ocurrido antes de la fecha de interposición de esta demanda, "los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior. Sin embargo, si por esa ley se requiere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplido una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contado desde el día de su vigencia, excepto que el plazo fijado por la ley antigua finalice antes que el nuevo plazo contado a partir de la vigencia de la nueva ley, en cuyo caso se mantiene el de la ley anterior" (art. 2537).

De acuerdo con lo previsto en la norma señalada, la prescripción de la acción en el caso de pago de cánones locativos, prescribe a los dos años.

Corresponde recordar que el actor, al iniciar la demanda, señaló que el curso de la prescripción se vio suspendido por las intimaciones del 24.01.10 y del 09.05.18 y por la mediación llevada a cabo el 04.06.2018.

Si bien ello es así, cabe destacar que la suspensión del curso de la acción, tanto en el viejo código como en el vigente, sólo puede realizarse una vez.

En efecto, el art. 3986, 2do. párrafo del Código Civil disponía que "la prescripción liberatoria se suspende, por una sola vez, por la constitución en mora del deudor efectuada en forma auténtica. La suspensión sólo tendrá efecto durante un año o el menor tiempo que pudiere corresponder a la prescripción de la acción".

Por su parte, el art. 2541 del Código Civil y Comercial dispone que "el curso de la prescripción se suspende, por una sola vez, por la interpelación fehaciente hecha por el titular del derecho contra el deudor o poseedor. Esta suspensión sólo tiene efecto durante seis meses o el plazo menor que corresponda a la prescripción de la acción".

En consecuencia, de los tres hechos invocados por el actor como suspensivo del cómputo del plazo de la prescripción, sólo corresponde considerar el primero de ellos, es decir, el llevado a cabo mediante carta documento el 24.01.10. En función de ello, el cómputo de la prescripción renació el 24.01.11.

Siendo ello así, como la demanda fue interpuesta el 03.09.18, por aplicación del

art. 2537 supra señalado, corresponde admitir la excepción articulada por la demandada y declarar la prescripción de los cánones locativos impagos desde junio de 2007 hasta julio de 2016.

2. En lo que respecta a la cuestión de fondo, cabe señalar que, tal como surge de este trámite, una vez vencido el plazo fijado en el contrato, el inquilino mantuvo la ocupación del bien dado en locación.

En función de ello, nada impide señalar que subsistió la obligación de pago de los cánones locativos pues, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 1622 del Código Civil -vigente al tiempo de finalización del contrato- "si terminado el contrato, el locatario permanece en el uso y goce de cosa arrendada, no se juzgará que hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación concluida, y bajo los mismos términos, hasta que el locador pida la devolución de la cosa...".

En virtud de ello, el demandado debe abonar los cánones locativos posteriores al vencimiento del contrato, a excepción de aquéllos que fueron alcanzados por la prescripción. Por lo tanto, debe los devengados entre agosto de 2016 y agosto de 2018.

Ello establecido cabe señalar, en lo que refiere al valor del canon locativo que, del contrato suscripto entre las partes -cuyo original obra a fs. 297/298 de la causa ""Club Comunicaciones c/ Cooperativa de Trabajo Los Andes s/ sumario" expte. 15692 -078-00, agregada como prueba instrumental- se desprende que las partes lo acordaron la suma mensual de \$ 400.

Si embargo, es oportuno señalar que, pese a que, como se dijera en los párrafos precedentes, la permanencia en el uso y goce de la cosa arrendada implica la continuación de la locación bajo los términos pactados no puede obviarse que el importe allí pactado resulta irrisorio ya que no se condice con el nivel inflacionario habido entre la fecha en que el mismo se determinó y el momento en que se devengó la obligación de pago, es decir, entre junio de 2005 y junio de 2016.

Ninguna duda cabe que, de haberse desarrollado la relación locativa en términos normales, el precio del alquiler habría sido modificado pues ello es lo que ha ocurrido entre la fecha en que aquél fue determinado y el momento en que el actor inició esta acción.

Se trata de un hecho notorio que no requiere una puntual acreditación. Es que es un hecho indiscutible que el valor de los alquileres ha ido aumentando en los últimos años.

Por tal razón, no pude tomarse en cuenta el precio fijado en el contrato.

No obstante ello y dada la inexistencia de elementos que determinen de modo exacto el importe que correspondería al tiempo de interposición de esta acción, se estima prudente atenerse al valor fijado por la actora en su escrito de inicio (ver fs. 16vta.).

3. En función de ello, corresponde hacer lugar, parcialmente, a la demanda interpuesta por la suma de \$ 96.000.

A dicha suma deberá adicionarse los intereses corridos desde la mora y hasta su efectivo cumplimiento, conforme los índices fijados por el Superior Tribunal en sus sucesivos pronunciamientos.

4. Las costas se imponen a la demandada vencida, atento no haber razón alguna para apartarse del principio objetivo de la derrota. Ello, aún cuando, como ocurre en el caso, se haya hecho lugar a la excepción de prescripción, dado que el incumplimiento

de la demandada dio motivo a este trámite manteniendo la ocupación del bien durante más de diez años, pese a encontrarse vencido el contrato, a lo que corresponde agregar que durante dicho lapso omitió abonar los respectivos cánones locativos.

5. Regular los honorarios de los profesionales intervinientes, Dr. Rodolfo Rodrigo, en su carácter de apoderado y patrocinante de la parte actora, en la suma de \$ 457.262, los del Dr. Jorge Daniel Barber, en su carácter de letrado patrocinante de la parte demandada en la suma de \$ 272.180 y los del perito Arquitecto, Daniel Rubinstein, en suma de \$ 136.090 (conf. arts. 6, 8 -12 y 10 jus-, 10 y conc. de la ley 2212 y 18 -5 jus- de la ley 5069).

En atención a todo lo cual,

FALLO: 1) Rechazar la excepción de falta de personería. 2) Hacer lugar a la excepción de prescripción por los periodos señalados en el punto 1 de los considerandos. 2) Hacer lugar, parcialmente, a la demanda entablada y condenara a la demandada a abonar a la actora la suma de \$ 96.000 en concepto de capital, con más los intereses fijados en el punto 3 de los considerandos. 3) Imponer las costas a la demandada vencida. 4) Regular los honorarios del los Dres. Rodolfo Rodrigo, en la suma de \$ 457.262, Jorge Daniel Barber, en la suma de \$ 272.180 y los del perito arquitecto, Daniel Rubinger, en la suma de \$ 136.090. 5) Fijar en diez días el plazo para el pago de las condenas precedentes, bajo apercibimiento de ejecución. 6) Notificar a Caja Forense por cédula y a las partes y a los letrados de conformidad a lo dispuesto por la Ac. 36/22, Anexo I Pto. 9 "a".

Santiago V. Moran
Juez