

fuerza pública; 2) Restituir el inmueble a la Locadora que, en virtud de la cesión de la posición contractual, son los Señores Miguel Angel Juárez y Romina Lucrecia Juárez; 3) Imponer las costas a la demandada (art. 251 C.P.C.C.).-

Contra dicho pronunciamiento se alza el demandado, interponiendo recursos de apelación y conjunta nulidad (f. 89), los que fueron concedidos por el Juez A-quo a f. 94; y llegados los autos a esta instancia expresa agravios a fs. 100/102, los que fueron contestados por la actora a fs. 104/106.-

Encontrándose consentida la providencia que llamó los autos para dictar sentencia (f. 110), quedan los presentes en estado de resolver.-

El recurso de nulidad deducido por el recurrente no ha sido sustentado en esta instancia, y tampoco resulta de lo actuado que se hayan violado u omitido las formalidades prescriptas con carácter sustancial por la ley de rito, cuyo quebrantamiento podría autorizar la declaración oficiosa de nulidad.-

Por ello, voto por la negativa.-

A la misma cuestión los doctores Pagnacco y Netri dijeron:

De acuerdo con lo expuesto por el Vocal preopinante, votamos en igual sentido.

A la segunda cuestión, el doctor Galfré dijo:

El recurrente se queja, en el primer agravio, que la sentencia omite mencionar a uno de los tres actores, sobre cuya legitimación para demandar nada se dice con sustento en el contrato cedido.-

Refiere que no se trata solamente de una cuestión de forma, sino que revela que los actores actúan de forma conjunta para solicitar la restitución del bien, siendo que la legitimación para ello es diferente en cada uno. Continúa argumentando que, encontrándose en la base del procedimiento la necesidad de que las personas que demandan sean las que reúnen la calidad necesaria para entablar la acción, surgiendo el vicio que pesa sobre la presentación conjunta de los tres demandantes, debe hacerse lugar a la excepción de falta de legitimación



Poder Judicial

3

activa.-

En el segundo agravio, el apelante reprocha "...el modo en el que se tiene configurado el consentimiento de la cesión...". Sostiene que "...el principio general sobre la configuración de expresión de voluntad en la cesión contractual, es que ésta esté revestida de las mismas formas exigidas para el contrato original: En el presente caso, el cedido debió suscribir un nuevo documento en el que manifestara su conformidad con la cesión, lo cual no ocurrió..."-.

Alega que la respuesta a la notificación de la cesión contractual por parte del locatario recurrente, fue "...que no existe de mi parte oposición alguna a reformar el contrato original de manera tal que permita cambiar la persona del Locador en tanto el mismo acredite su facultad de administrar el bien...". Y se interroga acerca "...¿De qué parte de esta manifestación de voluntad se desprende el consentimiento del cedido sobre la cesión contractual?..."-.

En una poco ordenada sustentación de este agravio, continúa refiriendo que la cesión contractual habría ocurrido en fecha 23/10/2018, notificada al locatario en fecha 03/11/2015, en tanto que a f. 9 de los autos que marchan por cuerda obra un recibo de alquiler suscrito por la cedente señora Ortiz, e imputado al alquiler del mes de Noviembre de 2015. Y, con sustento en tal circunstancia, aduce que la cedente señora Ortiz "...aceptó un pago en concepto de alquiler para un mes para el que se alega que la primigenia locadora había cedido ya la posición contractual..."-.

En el tercer agravio, plantea la relevancia de la intimación previa al desalojo por falta de pago -refiriéndose al artículo 1222 del Código Civil y Comercial-. Y objeta que "...toda la jurisprudencia en la que el Sentenciante sostiene su negativa a concebir la intimación previa...como

requisito para la admisión de la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres trata de hechos en los que los demandados no tenían dudas sobre lo que se les reclamaba y quién se los reclamaba, siendo entonces la renuencia del locatario a pagar, el argumento utilizado por el Sentenciante para considerar el artículo de referencia como una mera formalidad. Pero dicha jurisprudencia no resulta aplicable al caso en el que el demandado solicitó se aclarase respecto a quién ostentaba la posición contractual de locador...”.-

Recalca que “...de no considerarse en este caso la intimación a cumplir el pago de los alquileres adeudados un requisito para iniciar la acción de desalojo por cobro de alquileres, no imagina esta parte en qué otra circunstancia de hecho podría tener operatividad...La falta de pago de alquileres es utilizada como una excusa para desalojar a la contraparte de un contrato que los locadores no tenían intención de continuar. Si son los locadores los que se valen de una argucia para enmascarar bajo la falta de pago de alquileres la acción para conseguir el primigenio y verdadero fin de su accionar que es la desocupación del bien, no puede no darse relevancia al requisito de la intimación previa...”.-

Finalmente, peticona el acogimiento de la apelación, con costas.-

A fs. 104/106 la actora contesta los agravios vertidos por la recurrente, rechazándolos en todas sus partes, y solicita se confirme la sentencia recurrida por constituir una justa composición de la litis, con costas.-

Entrando al análisis del planteo recursivo articulado, previamente, deviene preciso advertir, que -aunque en el presente caso no genera consecuencias contrapuestas- el presente iter controversial debe juzgarse según las pautas del Código Civil y la Ley N° 23.091, habida cuenta de que los hechos constitutivos y extintivos que configuran el subjuice preceden a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial y a la derogación de le Ley N° 23.091 -de Locaciones Urbanas-.-

Al respecto, ha dicho la Corte Suprema de Justicia de la Nación



Poder Judicial

que debe juzgarse de conformidad con las normas del Código Civil hoy derogado, toda cuestión en la que se configure una situación jurídica agotada o consumada bajo el régimen anterior, ya que el principio de irretroactividad, obsta a la aplicación de las nuevas disposiciones (C.S.J.N., 27-02-18, “La Celina S.A. Agrícola, Ganadera e Industrial c/Buenos Aires Provincia s/Usucapión”, Fallos 341-180).-

Partiendo de la premisa de que el Contrato de Locación que da sustento al presente Juicio de Desalojo data de antes de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial (aprobado por Ley N° 26.994, cuya vigencia se operó el día 01 de Agosto de 2015), habida cuenta que fue celebrado el día 19 de Diciembre de 2014 (vide f. 4), sus efectos se proyectan bajo el manto protector de la normativa anterior.- Igual situación se presenta en relación a la Ley de Locaciones Urbanas N° 23.091, la cual fue derogada por imperio de la misma Ley aprobatoria del Código de Fondo de nueva sanción.-

No obstante la observación formulada, también corresponde resaltar que el nuevo ordenamiento civil ha recogido en su cuerpo la normativa preexistente en la materia -tanto la obrante en el contexto del Código derogado, como la Ley Especial de la materia precedentemente referenciada-, como así también la doctrina y la jurisprudencia que, como fuentes del Derecho se habían consolidado desde larga data.-

Efectuada tal determinación normativa preliminar, pasaré a considerar el primer agravio -legitimación activa.-

En este acápite yerra el recurrente en su afirmación de que el A quo no ha fincado su análisis en la determinación de la legitimación para accionar por desalojo por parte de los accionantes.-

Resulta francamente inaceptable la observación que persistentemente plantea el quejoso, tendiente a dejar establecido si las tres

personas que el letrado de la parte actora lleva a suscribir la demanda impetrada en autos, revestían la calidad -circunstancial- de legitimados para accionar por desalojo.-

Si bien, en el caso, cada uno de ellos pudo estar legitimado en momentos distintos, el único responsable de crear ese estado de incertidumbre formal, es el propio demandado señor Virgilio René Cisneros.-

Véase al respecto, que, al momento de suscribirse el Contrato de Locación obrante a fs. 4/5, quien actuó como Locadora fue la señora Margarita Mafalda Ortíz.-

Que, posteriormente, habiéndose operado la venta del inmueble arrendado, al señor Miguel Angel Juárez y la señora Romina Lucrecia Juárez -durante la vigencia del ya aludido Contrato de Locación- mediante el Boleto de Compra Venta obrante a f. 7, se celebró una Cesión Gratuita del Contrato de Locación de marras, conforme consta en la pieza documental obrante a f. 8, con certificación de sus firmas agregada a f. 9.-

Es del caso que si bien al momento de celebración del Contrato de Locación, quien revestía la condición de Legitimada activa para accionar en un eventual desalojo, era la primigenia Locadora señora Margarita Mafalda Ortíz; en tanto que, posterior a la Cesión del mismo Contrato Locativo al señor Miguel Angel Juárez y la señora Romina Lucrecia Juárez -y como consecuencia de la misma-, estos últimos adquirieron la condición de Locadores de la cual se desprendía la señora Ortíz, y, por tanto, la Legitimación activa para encauzar el desalojo, pasó a recaer sobre los referidos cesionarios locativos.-

Por su parte la Locadora cedente señora Ortíz, remitió oportunamente -con fecha 03 de Noviembre de 2015 y despachada en fecha 06 de Noviembre de 2015- al señor Virgilio René Cisneros la Carta Documento N° 669977389 que obra agregada a f. 33 del expediente de Medidas Preparatorias que marcha por cuerda al presente, mediante la cual le notifica lo siguiente:



Poder Judicial

“...Quien suscribe, Margarita Mafalda Ortíz, EN MI CARÁCTER DE LOCADORA, le comunica a Ud. en CARÁCTER DE LOCATARIO, del inmueble sito en calle Quintana N° 1658, notifíco que el día 23 de octubre del corriente, efectué una CESIÓN DE CONTRATO DE LOCACIÓN, a los Sres. MIGUEL ANGEL JUAREZ y ROMINA LUCRECIA JUÁREZ, quienes a partir de la fecha indicada gozan de todas y cada una de las obligaciones y derechos emergentes del contrato locativo suscripto en fecha 19 de diciembre de 2014. Se hace expresa mención que, en consecuencia, el pago del canon locativo, hasta la finalización del plazo oportunamente acordado, deberá ser abonado a estos últimos, en el domicilio que ellos le indicaren. Queda Ud. debidamente notificado. Firmado: Ortíz Margarita M. 5.094.442”.-

Por su parte, los Cesionarios del Contrato locativo -y nuevos Locadores en el mismo contrato- señor Miguel Angel Juárez y señora Romina Lucrecia Juárez, hicieron lo propio con la Carta Documento N° 669977392 -fecha el 03 de Noviembre de 2015 y despachada en fecha 06 de Noviembre de 2015 (obrante a f. 32)-, remitida al señor Virgilio René Cisneros, mediante la cual ponen en su conocimiento lo siguiente: “...Quien suscribe, MIGUEL A. JUAREZ, EN MI CARÁCTER CESIONARIO DE CONTRATO DE LOCACIÓN, comunica a Ud. que a partir del 23 de octubre del corriente, la Sra. MARGARITA MAFALDA ORTÍZ, cedió al suscripto y a ROMINA LUCRECIA JUAREZ, todas y cada una de las obligaciones y derechos emergentes del contrato locativo suscripto en fecha 19 de Diciembre de 2014. En consecuencia, el pago del canon locativo, hasta la finalización del plazo oportunamente acordado, deberá estar disponible y a mi orden en el domicilio de calle San Salvador de Jujuy N° 641 de esta ciudad, o en aquel que en lo sucesivo se le indicare. Queda Ud. debidamente notificado. Firmado: Miguel Juarez 8507140”.-

Esta situación, fácilmente comprensible y determinable, fue

oscurecida por parte del demandado Cisneros cuando mediante la Carta Documento de fecha 18 de Noviembre de 2015 -obrante a f. 12-, remitida a la señora Margarita Ortiz, le contestó a esta última, conforme a los siguientes términos: "...Estimada MARGARITA M. ORTIZ, por la presente me dirijo a Ud. en virtud de haber recibido la CD N° 669977389, en la cual figura como firmante y por la que se me notifica de una supuesta "CESIÓN DE CONTRATO DE LOCACIÓN", interpretando esta parte a que se hace referencia a la cesión de la posición contractual. A tal efecto le informo que el contrato que nos une en su cláusula SEXTA expresamente dispone que 'El presente contrato de locación es absolutamente intransferible...'. Por si fuere necesario, manifiesto que el art. 3270 de nuestro CC dispone 'Nadie puede transmitir a otro sobre un objeto, un derecho mejor o más extenso que el que gozaba...'. Por tal motivo, mi buena fe, predisposición a acordar e intención de continuar nuestro vínculo, me obligan a solicitar ACLARE SU ACCIONAR previo a interpretar que existe una violación a las disposiciones contractuales, máxime siendo que desconozco la persona a la cual se pretende ceder el contrato de referencia, al tiempo que el contrato que nos vincula tiene obligaciones personales que evidencian que la pretendida cesión no resulta indiferente a los efectos regulados por la locación que oportunamente suscribiésemos. En cualquier caso, solicito se me imponga del contrato de cesión al que se hace referencia, el cual, lógicamente, debe ser de fecha anterior a la notificación. Sin perjuicio de reafirmar que el contrato que actualmente nos une veda en su letra la posibilidad de ceder la posición contractual (e, incluso, que la cesión de la posición de locador no se encuentra prevista en nuestro C.C.) y dando nueva cuenta de mi buena voluntad, manifiesto que no existe de mi parte oposición alguna a reformar el contrato original de manera tal que permita cambiar la persona del LOCADOR en tanto el mismo acredite su facultad de administrar el bien. Me veo obligado, sin embargo, a expresar que el contrato que nos vincula también se encuentra suscripto por garantes que verán así modificada su posición



Poder Judicial

contractual, motivo por el cual, para el caso en que se pretenda una extensión de responsabilidad, necesitaremos que los mismos reiteren su conformidad en un nuevo documento. Siendo que se me informa un potencial cambio de domicilio de pago, a los fines de no dar lugar a interpretar un incumplimiento contractual, para el caso en que usted no exprese su voluntad en contrario, comenzaré a partir del mes siguiente a depositar los emolumentos correspondientes en una cuenta bancaria a abrirse a su nombre. Sin otro particular, a la espera de una pronta respuesta, la saludo atte. Firmado: V R Cisnero 28869853”.-

En respuesta al sorprendente planteo que le formula el Locatario Cisneros, la señora Margarita Mafalda Ortíz, le remitió la Carta Documento N° 687109098 (f. 35) despachada el día 30 de Diciembre de 2015, mediante la cual le expresa: “...Quien suscribe, MARGARITA MAFALDA ORTÍZ, acusa recibo de CD fechada 18 de noviembre de 2015, atento al contenido de la misma, procedo a ampliar lo oportunamente notificado, aclarando que, oportunamente en fecha 23/10/15, se hizo efectivo un negocio inmobiliario mediante el cual el Sr. MIGUEL ANGEL JUAREZ y ROMINA JUAREZ adquirieron todos y cada uno de los derechos pertenecientes a la suscripta, sobre el inmueble sito en calle Quintana N° 1658 de esta ciudad, el cual, al día de la fecha se encuentra por Ud. ocupado en carácter de LOCATARIO. Que asimismo, y a fin de evitar cualquier tipo de confusión entre las partes sobre la titularidad de los derechos emergentes del contrato de locación vigente, no estando prohibida por ninguna normativa específica, ni por disposición contractual alguna, se efectuó una cesión del contrato de locación, en virtud de la cual, además de los derechos de propiedad adquiridos por los Sres. Juárez, el mismo recibió todos los derechos y obligaciones que emanan del contrato de locación antes mencionado. Es por ello, que, apelando a su voluntad de

cumplimiento, le solicito que los pagos sean efectuados al Sr. MIGUEL ANGEL JUAREZ, quien cuenta con facultades suficientes de administración y disposición sobre el inmueble ocupado, quien extenderá válidamente los recibos de pago correspondientes hasta la finalización del vínculo. Queda Ud. debidamente notificado. Firmado: Ortíz Margarita 5.094.442”.-

Así planteada la situación prejudicial, se advierte que la oposición del demandado Virgilio René Cisneros -locatario- a admitir la Cesión del Contrato de Locación por parte de la Locadora señora Margarita Mafalda Ortíz a favor de los Cesionarios Miguel Angel Juárez y Romina Lucrecia Juárez, y, conforme a dicha resistencia, a reconocer el derecho de la Locadora a ceder el Contrato de Locación, llevó a ambas contratantes -Cedente y Cesionarios- a encaminar en forma conjunta la presente acción de Desalojo, sustentada en la causal de falta de pago, habida cuenta de que el Locatario Cisneros dejó de cumplir con su principal obligación -pago de los alquileres-, y, ni tan siquiera recurrió a la Consignación Judicial de los mismos.-

Al respecto, resulta indiscutible que ninguna conformidad del Locatario Cisneros requería la aludida Cesión Locativa, bastando para que la misma resulte oponible al Locatario, que tal contrato de Cesión le haya sido notificado -lo cual fue cumplimentado por la Cedente Ortíz, como por los Cesionarios Juárez-, con lo cual tan sólo resultaba suficiente para accionar por Desalojo por Falta de Pago, que la acción la encaminaran los Cesionarios. Pero, por otra parte, no es menos cierto que la insustentable oposición del Locatario Cisneros, llevó a que Cedente y Cesionarios coadyuvaran sus esfuerzos para repeler la resistencia del accionado.-

Si tal como señalamos, el accionar de los Cesionarios resulta suficiente, la intervención de la Cedente Ortíz, en modo alguno, resultada desatinada, habida cuenta de que el Locatario Cisneros resistía el Contrato de Cesión, retaceando el pago de los arriendos y continuando con la ocupación del



Poder Judicial

11

inmueble locado -lo cual se mantiene hasta el presente-.-

El correcto análisis efectuado por el A quo, lo llevó a discernir adecuadamente y otorgar el derecho a recuperar el inmueble a los Cesionarios Juárez.-

La intervención de la Cedente Ortiz -es dable remarcar-, no ha provocado perjuicio alguno al Locatario, a lo que, cabe agregar, que la misma cumplimentó el aporte de un relevante plexo probatorio tendiente a afirmar el derecho desalojista de los Cesionarios. Es decir, la Cedente reviste en la causa una Legitimación Coadyuvante.-

Abundando en consideraciones al respecto, cabe agregar que el Locatario cuya oposición carece en absoluto de fundamentos -tanto emanados de la normativa pertinente, como de las cláusulas contractuales- pone en evidencia que su único propósito radica en obstruir el presente desalojo, y, remitiéndome a sus escritos de contestación de demanda y oposición de excepciones (fs. 36/38); como así también en su Expresión de agravios (fs. 100/102), el quejoso expresa: "...los actores tenían un único vínculo con el inmueble objeto de la demanda, el contrato de locación por ellos rescindido. Siendo que actualmente ninguno de los actores reviste el carácter de locador del inmueble, y que al momento de ostentar el mismo no pudieron reprochar ningún incumplimiento al locatario, no pueden ser sujetos activos de la acción que pretenden entablar..." -vide fs. 36 infra/36 vta. supra-; "...conforme los términos en los que se plantea la demanda, debe reconocerse legitimación a los tres actores para poder hacer lugar a la acción...Por ello, encontrándose en la base del procedimiento la necesidad de que las personas que demandan sean las que reúnen la calidad necesaria para entablar la acción, surgiendo el vicio que pesa sobre la presentación conjunta de los tres demandantes, debe hacerse lugar a la excepción de falta de legitimación activa..." -vide fs. 100/100

vta. supra.-

La literalidad de lo expresado por el recurrente, deja nítidamente expuesto que el mismo niega legitimación activa tanto a la Cedente como a los Cesionarios, y, conforme a dicho argumento, postula el rechazo de la demanda impetrada en la presente causa.-

Ello resulta claramente inadmisibile.-

Por los fundamentos expuestos, el primer agravio es rechazado.-

En cuanto al segundo agravio -consentimiento del Locatario respecto a la Cesión efectuada por la Locadora-, adelanto mi opinión, en orden a que la formulación efectuada por el Locatario recurrente, no resiste el menor análisis.-

Tanto el Código Civil (Ley 340) como el Código Civil y Comercial (Ley 26.994), contemplan en la normativa específica de la contratación locativa, únicamente la Cesión de la Locación por parte del Locatario (vide arts. 1584, 1583 y concordantes del Cód. Civil; y art.1213 del Cód. Civil y Comercial).-

La Cesión del Contrato de Locación por parte del Locador -no estando reglada para el caso específico de la Locación-, la misma encuadra dentro de la Cesión de Créditos.-

A este respecto, el derecho a percibir los arriendos por parte del Locador, no es otra cosa que un derecho de crédito, y como tal puede ser Cedido a favor de terceros.-

El *art. 1434 del Código Civil*, dispone: *“Habrá cesión de crédito, cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra parte el derecho que le compete contra su deudor, entregándole el título del crédito, si existiere”*. (texto que conserva su esencia en el art. 1614 C.C.C.).-

Por su parte, el *art. 1457 C.C.* reza: *“La propiedad de un crédito pasa al cesionario por el efecto de la cesión, con la entrega del título si existiere”*.-

Y el *art. 1459 C.C.* prevé: *“Respecto de terceros que tengan un*



Poder Judicial

13

*interés legítimo en contestar la cesión para conservar derechos adquiridos después de ella, **la propiedad del crédito no es transmisible al cesionario, sino por la notificación del traspaso del deudor cedido, o por la aceptación de la transferencia de parte de éste***”.-

Tal como se desprende de la norma precedente, no se requiere de forma conjunta la “notificación de la cesión al deudor cedido” y la “aceptación por parte de éste”. Ambas formas son alternativas, habida cuenta de que el referido artículo del Código de fondo, las separa con la conjunción disyuntiva “o”, la cual despeja toda incertidumbre al respecto.-

Tal como señalan Llambías y Alterini, “La 'notificación' consiste en una comunicación recepticia, dirigida al deudor, haciéndole saber la transmisión del crédito...La 'aceptación' por parte del deudor es la manifestación de estar informado del traspaso del crédito, para atenerse a ello en el futuro. Es de notar que *tal aceptación no implica conformidad*: es irrelevante la actitud del deudor, que no está habilitado para aprobar o rechazar la cesión, ni para impedir sus efectos, y sólo vale como prueba de su conocimiento de la *cesión*, que suple la notificación...” (LLAMBÍAS, Jorge Joaquín, ALTERINI, Atilio A., “Código Civil Anotado- Doctrina y Jurisprudencia”, Edit. Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1985, T. III-B, pág. 55).-

Yerra el recurrente en su pretensión de que, además de su “consentimiento”, también deba la Locadora Cedente señora Ortíz celebrar un nuevo contrato de locación entre los Cesionarios Juárez y el Locatario.-

El Contrato de Locación celebrado entre la original Locadora señora Margarita Mafalda Ortíz y el Locatario Virgilio René Cisneros, al momento de la Cesión, era un contrato bilateral en ejecución, del cual emergía un crédito a favor de la Locadora Ortíz, consistente en el derecho a cobrar los alquileres aun pendientes hasta su vencimiento.-

Operada la Cesión de dicho contrato por parte de la Locadora, el vínculo contractual básico -generado por la Locación- permanece incólume, asumiendo los Cesionarios Juárez el papel de la Locadora cedida, pero, siempre dentro de las cláusulas originariamente previstas entre la Cedente y el Locatario. En otras palabras, el Contrato de Cesión de crédito celebrado tiene como objeto transmitir la situación jurídica de la Locadora (acreedora) -contratante en otra relación- a los Cesionarios, frente a un deudor (el Locatario), y, siempre dentro de los límites del Contrato de Locación del cual emerge el crédito cedido.-

Tampoco deviene válido el argumento de que, habiendo fiadores en dicha locación, se requiere la aceptación de éstos para que la cesión les resulte oponible.-

Los fiadores en una locación, garantizan las obligaciones locativas que el Locatario asumió -mediante el contrato suscripto- frente a la Locadora. Por consiguiente la Cesión del Crédito de la Locadora, no introduce ninguna agravante a la responsabilidad garantizadora de los fiadores, habida cuenta de que éstos, a la hora de disponerse a suscribir la Fianza han tomado en cuenta las calidades de su afianzado -el Locatario- y no las de la acreedora -la Locadora-.-

Craso error el puesto de manifiesto por el recurrente, cuando pretende darle a sus fiadores las mismas atribuciones que le otorga el artículo 1582 bis del Código Civil a los fiadores para el caso de renovación o prórroga locativa.-

El último aspecto que tampoco tiene asidero, es el hecho de que la Locadora Ortiz le haya cobrado al Locatario el alquiler del mes de Noviembre de 2015 -extendiéndole recibo-. Ninguna trascendencia tiene tal circunstancia, habida cuenta de que tanto la Cedente como los Cesionarios, han tenido por bien efectuado dicho pago, y, en la demanda suscripta por ambos -mediante su apoderado- (fs. 14/15), no invocan que la causal de Falta de Pago, involucre el referido mes de Noviembre de 2015, sino que expresamente señalan que el



Poder Judicial

15

Locatario Cisneros "...no abonó los alquileres correspondientes a los meses de diciembre de 2015, enero, febrero y marzo de 2016..." (vide f. 14 vta. infra).-

Por todo ello, este segundo agravio, también es rechazado.-

Finalmente, en el tercer agravio -falta de intimación previa a efectuar el pago, para iniciar el desalojo por falta de pago-, cabe señalar al respecto, que la intimación de pago requerida por el art. 5 de la ley 23.091 (hoy reflejada en el art. 1222 del C.C.C.), no es una exigencia impuesta por la ley para constituir en mora al locatario, sino para brindarle una oportunidad extra de abonar los arriendos y advertirle que si no la aprovecha será demandado por desalojo por falta de pago.-

Esta Cámara tiene resuelto desde larga data que: "Las disposiciones legales no tienen otro efecto que no sea tener íntima relación con la razón de su existencia y, por lo tanto, el requisito del art. 5° de la Ley 23.091 debe interpretarse en función de la finalidad perseguida; entonces, si el querer de la norma es sólo que se recuerde al locatario la situación en que se encuentra, preservándolo y defendiéndolo de demandas no previstas, y la ley no contempla expresamente la sanción del rechazo de la acción, lo racional, lo lógico -y el derecho no puede renegar de estos conceptos- es que conocida por el locatario no ya la exigencia de pago, sino la promoción misma del desalojo, ante la ausencia o deficiencias de la referida intimación, se le otorgue sí la posibilidad de empecer la acción abonando lo que realmente cree adeudar dentro del término para contestar, incluso con eximición de costas (cosa que no podría lograr si no existiera el requisito de la intimación, puesto que el simple atraso implicaría la resolución del contrato -interp. art. 1579 Código Civil-), pero no más. Porque encima que la finalidad del desalojo es distinta de la del cobro de pesos, es evidente que su notificación ha servido al menos para recordar al locatario su demora en el pago de los alquileres, que es ni más ni menos, lo que

se quiere lograr con la intimación. Que se traten de evitar demandas sorpresivas es plausible; pero ello no quiere decir, ni con mucho, que se autoriza al locatario a seguir ocupando el inmueble sin pagar el canon respectivo en tanto dura el proceso; y encima pretender que al final de éste se proceda al rechazo de la demanda". (Cám. Circuito Rosario, Sala II, Acuerdo 121 del 20/12/96).-

Esta postura es concordante con la sustentada por el Máximo Tribunal de la Nación, que tiene establecido que: "La exigencia de esta intimación previa no puede ser dejada totalmente a un lado, ya que sería apartarse de disposiciones legales expresas, pero el intérprete debe actuar con suma flexibilidad cuando se trata de analizar su contenido, ya que por tratarse de un recaudo formal que supedita el reconocimiento de un derecho, su interpretación no debe efectuarse en modo tal que prevalezca sobre la verdad objetiva, cuya necesaria primacía es concorde con el adecuado servicio de justicia y compatible con la garantía de defensa en juicio". (C.S.J.N., Rep E.D., T. 16, pág. 572, N° 94; id. E.D., 19-418).-

Tal intimación previa es un remedo de la época en que regían las leyes de prórroga locativa, y mediante ella el legislador trataba de impedir que los locadores provocaran la causal, negándose al cobro o dilatándolo con pretextos, y actualmente sólo cumple la función de dar al deudor una última oportunidad de redimir su mora.-

Precisamente por ello, y en virtud de que la falta de cumplimiento de tal recaudo se ha convertido en un artilugio para controvertir pretensiones de desalojo, la interpretación jurisprudencial ha ido evolucionando desde la aplicación a ultranza de la exigencia legal, hasta una morigeración tal que, en los hechos, la ha convertido en un formalismo perfectamente prescindible.-

Serantes Peña, por su parte, considera que la exigencia de esta intimación previa no puede ser dejada totalmente de lado, ya que sería apartarse de disposiciones legales expresas que acuerdan una garantía más de los



Poder Judicial

derechos del inquilino, pero el intérprete debe actuar con suma flexibilidad, ya que por tratarse de un recaudo formal que supedita el reconocimiento de un derecho, no debe darse prevalencia a éste sobre la verdad objetiva, cuya necesaria primacía es concorde con el adecuado servicio de justicia y compatible con la garantía de la defensa en juicio (*“La intimación previa en el desalojo por falta de pago”* en E.D. 56-691).-

Actualmente la jurisprudencia ha superado la interpretación rígida de la norma, por considerar que la intimación prevista en dicha norma no constituye una finalidad en sí misma, sino que se trata de un arbitrio del legislador orientado a evitar el litigio, al dar al deudor una última oportunidad para redimir su mora, de modo que cualquier deficiencia formal, y aún su ausencia, quedan cubiertas por la posibilidad de probar la inexistencia de la causal invocada o, en su caso, depositando judicialmente los importes adeudados al contestar la demanda, postulando en tal caso válidamente la imposición de costas al actor por haber provocado un desgaste jurisdiccional innecesario (Vgr. E.D. 129-305; L.L. 1986-C-212; LLBA. 1996-1080; LLNOA 2003-23; Zeus 75, J-316; J.S. 29-96; L.L. 1998-A-168; L.L: 1998-E-299; J.A. 1990-II, síntesis; L.L.1986-D-686; C.Circ. Rosario Ac. N° 221 del 5-8-04; C.Circ. Rosario Ac. N° 142 del 30-6-11; C.Circ. Rosario Ac. N° 106 del 27-9-12; C.Circ. Rosario Ac. N° 136 del 13-8-14; etc.).-

Probada la relación locativa y habida cuenta que la causa de la pretensión de desalojo deducida radica en la falta de pago de los arriendos, devenía inexcusable para el demandado la carga de probar el pago de los cánones locativos.-

Si el Locatario entendía que no le quedaba claro “quién ostentaba la posición contractual de locador...”, pues debió haber recurrido al mecanismo previsto por el artículo 757 inc. 4 del Código Civil (hoy art. 904 inc. b

del C.C.C.), efectuando el pertinente pago de los alquileres adeudados, mediante la Consignación Judicial. Nada de ello cumplimentó ni acreditó en autos el accionado, por lo que la demanda debe prosperar.-

Este agravio, no resulta admitido.-

Por consiguiente, considero que el recurso de apelación interpuesto por el Locatario demandado, debe ser rechazado, confirmándose, en consecuencia, la sentencia recurrida.-

Las costas de la Alzada se imponen al demandado perdidoso (art. 251 C.P.C.C.).-

Por lo expuesto, voto por la afirmativa.-

A la misma cuestión, los doctores Pagnacco y Netri dijeron:

De acuerdo a los principios y fundamentos a los que arriba el Vocal preopinante, votamos en igual sentido.

A la tercera cuestión, el doctor Galfré dijo:

Atento el resultado obtenido al votar las cuestiones precedentes, corresponde: I) Desestimar la nulidad; II) Rechazar la apelación, y, en consecuencia, confirmar la Sentencia Nº 27/18 (fs.81/86); III) Imponer las costas de Alzada al demandado perdidoso (art. 251 C.P.C.C.); IV) Propongo que los honorarios de Alzada de los doctores Sebastian Trucco y Jorge Daniel Joly, se fijen en el cincuenta por ciento del honorario que en definitiva les corresponda a los profesionales de cada parte por su labor desplegada en lo principal en sede inferior con noticia de la Caja Forense; V) Conforme lo dispuesto por el art. 9 de la ley 7055 (*contrario sensu*) y tal como lo ha resuelto la Corte Suprema de Justicia de la Provincia de Santa Fe (autos: “López, Eduardo J. s/ Infracción arts. 12 y 88 del Código de Faltas”, 10-04-2003, A. y S. 188, págs. 123/127; “Capella, Hugo H. s/ Auto de Procesamiento”, 26-12-2003, A. y S., 194, págs. 229/234) y subraya la doctrina más prestigiosa, el eventual recurso de inconstitucionalidad que pudiera interponerse contra la presente sentencia condenatoria **no tiene efecto**



Poder Judicial

suspensivo (Martínez, Hernán, “El Recurso de Inconstitucionalidad en la Provincia de Santa Fe. Ley 7055. Actualización”, Tomo II, pág. 83; Sagües, Néstor y Serra, María M., “Derecho Procesal Constitucional de la Provincia de Santa Fe”, pág. 551; Chiappini, Julio, “El Recurso de Inconstitucionalidad. Ley 7055”, pág. 85; ídem, “El efecto no suspensivo en el recurso de inconstitucionalidad”, en Zeus 65, D-109), corresponde disponer que notificada que fuere la presente sentencia, bajen los autos al Inferior a fin de posibilitar su ejecución. Ello así, por cuanto en caso de que se interpusiese recurso de inconstitucionalidad, **el escrito de interposición deberá ser autosuficiente, bastarse a sí mismo** (art. 3° de la Ley 7055), en orden a demostrar la concurrencia de los recaudos de admisibilidad del recuso, comprender los hechos de la causa y la cuestión constitucional planteada (esto es, los tres niveles del juicio de admisibilidad), **sin necesidad de acudir a los autos principales.-**

Así voto.-

A la misma cuestión, los doctores Pagnacco y Netri dijeron:

El pronunciamiento que corresponde dictar es el que propicia el doctor Galfré.

Por todo ello, la Cámara de Apelación de Circuito, **RESUELVE:**

I) Desestimar la nulidad; II) Rechazar la apelación, y, en consecuencia, confirmar la Sentencia N° 27/18 (fs.81/86); III) Imponer las costas de Alzada al demandado perdidoso (art. 251 C.P.C.C.); IV) Fijar los honorarios de Alzada de los doctores Sebastian Trucco y Jorge Daniel Joly, en el cincuenta por ciento del honorario que en definitiva les corresponda a los profesionales de cada parte por su labor desplegada en lo principal en sede inferior con noticia de la Caja Forense; V) Insértese, notifíquese a las partes y bajen de inmediato a los fines expuestos en el último párrafo de la parte considerativa. (AUTOS: “ORTÍZ

MARGARITA Y OTROS C/CISNEROS VIRGILIO RENÉ Y OTROS S/DESALOJO”
CUIJ. 21-22982517-5).-

GALFRÉ

PAGNACCO

NETRI

MUNINI