



Poder Judicial

1



MACCHI ANA MARÍA C/ SANFILIPPO ALBERTO S/ COBRO DE PESOS

21-14226627-7

Cámara Apelación de Circuito

ACUERDO N°

En la ciudad de Rosario, el día

de

del año dos mil dieciocho,

reuniéronse en Acuerdo los Jueces de la Cámara de Apelación de Circuito doctores Eduardo Jorge Pagnacco, Ricardo Netri y René Juan Galfré, para dictar sentencia en los caratulados "MACCHI ANA MARÍA c/ SANFILIPPO ALBERTO s/ COBRO DE PESOS" Expte. CUIJ N° 21-14226627-7 (Expte. 178/15 del Juzgado de Primera Instancia de Circuito de la 2° Nominación de Rosario).

Se resolvió someter a sorteo el estudio de la causa, resultando el siguiente orden: doctores Ricardo Netri, René Juan Galfré y Eduardo Jorge Pagnacco.

Hecho el estudio de la causa, se resuelve plantear las siguientes cuestiones:

1º) ES NULA LA SENTENCIA RECURRIDA ?

2º) EN SU CASO, ES JUSTA ?

3º) QUE PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR ?

A la primera cuestión, el doctor Netri dijo:

Mediante la sentencia N° 968/16 (fs. 449/455), a cuya relación de la causa me remito por razones de brevedad, se resolvió: 1) Hacer lugar a la demanda instaurada, condenando en consecuencia a Alberto Sanfilippo y/o Elba Estela Coria y/o María Gracia Sanfilippo y/o Hugo Héctor Bujan, a abonar a la actora dentro del plazo de cinco (5) días a contar desde la notificación de dicha sentencia, la suma reclamada, con más un interés equivalente a una vez

y media la tasa activa promedio mensual sumada que publica el Nuevo Banco de Santa Fe S.A.. Dicho interés deberá calcularse desde la mora y hasta el efectivo pago. 2) Imponer las costas del proceso a la parte demandada (art. 251 del C.P.C.C.S.F.).

Contra dicho pronunciamiento se alza la demandada Elba Estela Coria interponiendo recurso de apelación y conjunta nulidad (fs. 457). Respecto de los recursos incoados se dispuso conceder los mismos por Auto N° 1293/16 (fs. 458). Llegados los autos a esta instancia la demandada Elba Estela Coria expresa agravios a fs. 469/473 y la actora contesta los agravios a fs. 476/480.

Encontrándose consentida la providencia que llamó los autos para dictar sentencia (fs. 485, 486, 498, 499 y 500), quedan los presentes en estado de definitiva.

El recurso de nulidad deducido 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 la nulidad, por lo que corresponde su desestimación.

Por ello, voto por la negativa.

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

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

A la segunda cuestión, el doctor Netri dijo:

1) La apelante, en el primer agravio, reprocha que el fallo de primera instancia ha mal valorado prueba fundamental y decisiva para esta causa, como fue el documento de fs. 102 de autos, que -afirma- prueba un convenio entre las partes en el cual acuerdan:

- a) una obligación de realizar un contrato de locación,
- b) su prórroga y



Poder Judicial

3

c) su pago.

Señala que el fallo recurrido entendió que esa prueba no logra convencer de la existencia de un convenio previo al contrato de locación donde se estipula una prórroga y se paga la misma.

En el segundo agravio, la recurrente entiende que el *a-quo* restó valor probatorio a ese documento por la fecha en la cual fue redactado.

La quejosa considera que eso es un error por cuanto el contrato de locación de fs. 5/6 de autos dice que fue firmado en fecha 17 de febrero de 2004, pero que empezó a correr desde el 1° de enero de 2004, o sea que empezó su vigencia antes de ser firmado.

Argumenta que es imposible que se otorgue la tenencia de un inmueble a un inquilino sin la correspondiente suscripción del contrato de locación, sin realizar las correspondientes averiguaciones de las garantías y sin el pago de algún monto.

Dice que la única explicación de la firma de un contrato en el cual expresa que se otorgó la tenencia antes de su suscripción fue porque el contrato ya existía.

Remarca que de acuerdo al recibo que obra a fs. 91 se pagó en fecha 5 de febrero un año entero de locación y también fue antes de la suscripción del contrato de fs. 5/6.

Aduce que como fue expresado en la contestación de demanda, el demandado compró un fondo de comercio y para poder pedir la habilitación municipal de dicho fondo, se requiere un contrato de locación, y ése es el único fundamento por el cual no hubo apuro en suscribirlo.

En el tercer agravio, la impugnante se queja porque el fallo de primera instancia calificó de un “absurdo” pagar por anticipado diez años de cánones locativos.

Explica que los demandados compraron el fondo de comercio en agosto de 2003, y allí debieron realizar un importante dispendio de dinero para poder remodelar el local. Señala que el pago anticipado le garantizaba: 1) una “jugosa” reducción en el valor del canon locativo. Afirma que el valor real de un canon por aquel entonces de ese lugar sería del doble, no menos de \$800 o hasta \$1.000. 2) Se aseguraba la posibilidad de “congelar” ese canon; y 3) si les iba bien a los locatarios, se aseguraban de que por lo menos durante el período de 10 años podían amortizar la inversión realizada en el arreglo del local, la cual -dice- fue mucho más que el triple del pago de esos cánones locativos.

En el cuarto agravio, la apelante considera que se valoró mal la actitud de la actora frente al documento. Antes de la demanda y su contestación, si la actora hubiera informado que firmó un documento en blanco y, además, cuál fue la finalidad de esa firma, hubiera quedado alguna “duda” de si hubo o no “abuso de firma en blanco”, como afirma el fallo de primera instancia. Por el contrario -añade- la actora en su demanda ocultó la existencia de dicho documento. Luego, cuando el demandado contestó la demanda, acompañó el documento. Entiende que era obligación de la actora, en ese momento, recordar que lo había firmado y expresar que fue un abuso de firma en blanco y señalar con qué debía haber sido llenado, dando sus explicaciones. Nada de ello hizo la actora, sino que guardó silencio. Después de la demanda y su contestación, ya en el período probatorio, se citó a la actora y en Audiencia afirmó que “... *no lo reconoce (el documento obrante a fs. 102) ni en firma ni en contenido...*”. Advierte la recurrente que esta negación del documento fue “tirada por tierra” por el informe pericial, cuando expresa: “... *la firma... es auténtica... no fue objeto de maniobras... que alteren su contenido... fue confeccionado con un solo sistema de impresión... no hubo aprovechamiento de firma en blanco...*”.

En el quinto agravio, la recurrente expone que quien firma un documento en blanco o lo hace de irresponsable o porque lo han engañado, por lo



Poder Judicial

que es a su cargo la prueba del aprovechamiento de su firma en blanco. Resalta que la actora nada hizo para probar algo del supuesto “aprovechamiento”. Añade que hasta el día de hoy, la actora no expresó que debió decir el documento y a que fin lo firmó. Reprocha que ese aprovechamiento solo existe en la cabeza del Juez de primera instancia.

Solicita que se haga lugar a sus agravios y, en consecuencia, se revoque la sentencia de primera instancia, con costas.

La actora contesta los agravios vertidos por la apelante y solicita el rechazo de los mismos y la ratificación de la sentencia en cuestión.

2) Entrando en el análisis de los agravios formulados por la demandada Elba Estela Coria, cabe observar que tanto en su contestación de la demanda (fs. 104/105), como en su expresión de agravios (fs. 469/473), basa su argumentación defensiva en el escrito que acompañó a fs. 102.

Veamos, pues, el escrito en cuestión.

En el mismo, la señorita Ana María Macchi se obliga a suscribir un contrato de locación “de Rioja 1970” (se supone que debía haber dicho del inmueble sito en calle Rioja 1970 de la ciudad de Rosario), del 1-01-2004 al 31-12-2006, y luego agrega que: “le otorga la prórroga automática de este contrato por 120 meses extendiéndolo hasta el 31-12-2016...” (fs. 102).

Lo primero que salta a la vista es que esa disposición es claramente ilegal porque el plazo del contrato a suscribir, que va del 1-01-2004 al 31-12-2006, más la prórroga que se extiende hasta el 31-12-2016, excede el plazo máximo establecido para un contrato de locación, que de acuerdo con lo dispuesto por el art. 1505 del Código Civil (vigente a la fecha del escrito en análisis: 8 de agosto de 2003), no puede hacerse por mayor tiempo que el de diez (10) años.

Pero más allá de la referida anomalía, hay otras cuestiones del

mentado escrito que ponen en crisis su validez.

En efecto, en dicho escrito de fecha 8 de agosto de 2003, la señorita Ana María Macchi se obliga a suscribir un contrato de locación “de Rioja 1970” con Alberto Sanfilippo y a otorgarle la prórroga automática de ese contrato por 120 meses.

Pero en el contrato de locación celebrado el 17 de febrero de 2004, entre la señorita Ana María Macchi, como locadora, y Alberto Sanfilippo y Elba Estela Coria, como locatarios, sobre el inmueble sito en calle Rioja 1968/70 de Rosario, en la cláusula Tercera se convino: *“El término de la locación se establece en treinta y seis meses contados desde el día 1° de enero de 2004 debiendo a su vencimiento el “Locatario” restituir el inmueble al “Locador” en buenas condiciones de uso y conservación y totalmente libre de todo ocupante y/u ocupación, para el caso de que el “Locatario” demorase la entrega del inmueble con posterioridad al vencimiento de este contrato deberá pagar sin perjuicio del canon locativo pactado, en concepto de cláusula penal a favor del “Locador”, la suma equivalente al duplo del último alquiler mientras se mantenga en la ocupación indebida por los daños y perjuicios que ella ocasione que así quedan estimados, sin que ello implique reconocimiento alguno de continuación ni tácita reconducción de la locación”* (fs. 5 y 321).

A su vez, en la cláusula Décimo tercera, las partes acordaron lo siguiente: *“Al vencimiento del presente en caso de convenirse nueva locación o extenderse la misma por disposición de orden público, esta deberá formalizarse mediante nuevo contrato, siendo a cargo del “Locatario” los gastos que demande, sellados, aranceles, etc.”*.

Por añadidura, en la cláusula Décimo octava, las partes dispusieron: *“En caso que el “Locador” determine seguir locando el inmueble a la terminación de este contrato, le dará prioridad al “Locatario”, siempre que éste se adecue al valor que estime el “Locador” y se cumpla con los requisitos de las garantías”*.



Poder Judicial

7

Debe tenerse presente que el demandado Alberto Sanfilippo reconoció el contrato de locación de fecha 17 de febrero de 2004 (fs. 344) y la señora Elba Estela Coria reconoció también el contrato de locación de fecha 17 de febrero de 2004, en contenido y firma, señalando su firma como la primera de arriba para abajo en la primer foja del contrato (fs. 346 vta.).

Entonces, aún cuando se considere que la señorita Ana María Macchi le haya otorgado el 8 de agosto de 2003, la prórroga automática al contrato de locación que se obligó a suscribir con Alberto Sanfilippo (según el escrito de fs. 102), si después cuando se formalizó el contrato, esto fue el 17 de febrero de 2004, las partes contratantes, es decir, no solamente la señorita Ana María Macchi como locadora, sino también Alberto Sanfilippo y Elba Estela Coria, como locatarios, acordaron todo lo contrario a la fijación de la prórroga automática del contrato, resulta incuestionable que la voluntad concordante de las partes manifestada con posterioridad a la fecha del escrito en análisis (que data del 8 de agosto de 2003) significó una expresa modificación a lo que anteriormente había expresado la señorita Ana María Macchi.

El art. 1200 del Código Civil vigente a la época del hecho de autos, establecía que: *“Las partes pueden por mutuo consentimiento extinguir las obligaciones creadas por los contratos... y pueden también por mutuo consentimiento revocar los contratos...”*.

En el comentario al citado art. 1200 del Código Civil, se ha dicho: “La derogación tácita del contrato resulta de las disposiciones de otro contrato posterior, suscripto entre las mismas partes, cuyas disposiciones sean incompatibles con las del primero (Conf., CNCiv., Sala D, 16/11/60, La Ley, 102-319). Pero no debe confundirse la derogación tácita, con la manifestación tácita de la voluntad de derogar un contrato. En el primer caso, el contenido de un contrato deja implícitamente sin efecto el contenido del otro; en el segundo,

esa operación se produce, además, mediante una declaración tácita de la voluntad”.

Y, más adelante, el mismo comentarista añade: “Si las partes por mutuo consentimiento pueden extinguir las obligaciones creadas por los contratos, con mayor razón pueden modificarlas, incluso mediante la manifestación tácita de su voluntad, en los casos en que ello es admitido por la ley (CNCiv., Sala D, 1/2/72, La Ley, 153-438, 31.012-S; CNPaz, Sala III, 19/2/71, La Ley, 143-353)” (“Código Civil y leyes complementarias. Comentado, Anotado y Concordado”, Director: Augusto C. Belluscio; Coordinador: Eduardo A. Zannoni; 2° reimpresión, Editorial Astrea, Buenos Aires, 1994, Tomo 5, págs. 947 y 948).

Asimismo, sobre esta cuestión la jurisprudencia ha resuelto: “Así como el consentimiento anuda el vínculo contractual, puede igualmente manifestarse la voluntad concordante que ponga fin a la relación jurídica de que se trata, que es el derecho que consagra el art. 1200 C.C. para rescindir las obligaciones creadas por los contratos por voluntad de ambas partes” (CNCiv., Sala A, 27/10/92, J.A., 1993-III-610).

“El contrario consenso puede resultar de manifestaciones tácitas de voluntad cuando esta forma es admitida para la celebración del contrato de que se trate, por lo que si el primero se celebró por escrito, el distracto debe revestir igual formalidad, para lo cual se ha considerado suficiente que con respecto al mismo objeto, se haya celebrado un nuevo contrato incompatible con la subsistencia del primero” (CNCiv., Sala A, 30/06/93, J.A., 1994-III-132).

Los dos fallos citados anteriormente se encuentran en “Código Civil. Análisis jurisprudencial. Comentado, Concordado y Anotado”, Directores: Ghersi - Weingarten, Editorial Jurídica Nova Tesis, Rosario, 2003, Tomo II, págs. 411 y 412.

“El distracto puede tener lugar aunque medie principio de ejecución del convenio, pues sólo se requiere el mutuo consentimiento de quienes lo celebraron, sin más restricción que el respeto de los derechos de terceros”



Poder Judicial

(“Código Civil y Leyes Complementarias Anotados” por Acdeel Ernesto Salas y Félix A. Trigo Represas, 2° edición, actualizada, Ediciones Depalma, Buenos Aires, 1993, Tomo II, pág. 51).

De conformidad con lo expuesto anteriormente, no puede discutirse que la manifestación de voluntad expresada por ambas partes en el contrato de locación celebrado el 17 de febrero de 2004, donde convinieron la obligación de los locatarios de restituir el inmueble locado al vencimiento del plazo establecido en el contrato (31 de diciembre de 2006) libre de todo ocupante y/u ocupación, estableciéndose, incluso, una sanción punitiva para el supuesto de no cumplir los locatarios con dicha restitución, entre otras convenciones incompatibles con una prórroga automática del contrato, han modificado la voluntad que pudo haber expresado con anterioridad (específicamente el 8 de agosto de 2003) la señorita Ana María Macchi en otorgar la prórroga automática de dicho contrato

Por otro lado, en la expresión de agravios, la recurrente dice que: *“Conforme fuera expresado en la contestación de demanda el demandado compró un fondo de comercio. Para poder pedir la habilitación municipal de dicho fondo se requiere un contrato de locación. Ese es el único fundamento por el cual no hubo apuro en suscribirlo”* (fs. 471 vta.).

Lo manifestado por la quejosa, transcrito en el párrafo anterior, no resulta razonable porque si el demandado compró un fondo de comercio y para pedir la habilitación municipal de dicho fondo se requiere un contrato de locación, al contrario de lo que expresa, eso es fundamento para tener apuro en suscribir el contrato, puesto que la demora en hacerlo implica que mientras tanto no podía pedir la habilitación municipal del fondo de comercio, y mientras no tuviera la habilitación municipal, el demandado no podía explotar el negocio que pensaba instalar en el inmueble a alquilar (que era de bar y confitería

bailable), lo que le representaba una pérdida económica por dicha demora.

También en la expresión de agravios, la apelante pone de relieve la actitud asumida por la actora frente al escrito en cuestión. Ello por cuanto resalta que la demandante en ningún momento hizo referencia al escrito de fecha 8 de agosto de 2003 (fs. 102 y 150) y en la Audiencia de reconocimiento de documental, la señorita Ana María Macchi no reconoció ni la firma, ni el contenido de dicho escrito (fs. 347).

Ahora bien, la misma actitud que reprocha a la actora asumió la quejosa en el momento de firmar el contrato de locación, puesto que en dicha oportunidad la señora Elba Estela Coria suscribió como locataria el contrato agregado a fs. 5/6 y 321/322 (que ella reconoció a fs. 346 vta.), y nada dijo sobre la prórroga automática, ni sobre el escrito que en este juicio acompañó a fs. 102. Tal conducta tampoco tiene explicación, puesto que las cláusulas del contrato de locación que firmó el 17 de febrero de 2004 son expresamente incompatibles con la prórroga automática otorgada en el escrito de fecha 8 de agosto de 2003 (fs. 102 y 150). Reitero, si la apelante consideraba vigente el escrito en que funda todo su recurso, por qué no hizo mención expresa del mismo en el contrato de locación que constituyó el acuerdo de voluntades referido al inmueble de calle Rioja 1968/70 de la ciudad de Rosario. Máxime cuando las cláusulas del contrato de locación que la recurrente firmó eran claramente contrarias a la fijación de una prórroga automática del mismo.

No obstante, en ese momento fundamental del acuerdo de voluntades, la señora Elba Estela Coria nada dijo. Como ella misma dice en su expresión de agravios: *“guardó silencio”* (fs. 472 vta.). Entonces, cómo puede ahora reprochar al *a-quo* de haber hecho una mala valoración de la actitud de la actora frente al escrito de fecha 8 de agosto de 2003, si ella misma no tuvo una conducta clara al firmar sin hacer ninguna observación, un contrato de locación totalmente opuesto al otorgamiento de una prórroga automática.



Poder Judicial

11

Por último, no puede dejar de mencionarse que en la absolución de posiciones del demandado Alberto Sanfilippo, éste reconoció la nota que dice: *“Sra. Ana María vine a traerle los cheques de honorarios Sr. Bianco y reajuste pagado por Ud. metros cubiertos, Impuestos Munic/Agua e Inmobiliario y Alquileres 2007 y Impuestos Muni/Agua e Inmobiliario y Alquileres 2008 de Enero a Dic. inclusive. Espero que se encuentre bien. Vuelvo mañana. A. Sanfilippo”* (fs. 344).

Tal reconocimiento significa una evidente contradicción con la postura asumida en este juicio, donde afirma haber pagado por adelantado la suma de \$ 48.000 “como pago total y cancelatorio por todo el período prorrogado”, el que dice que comenzó el 01-01-2007 hasta el 31-12-2016.

Está claro que si estaba todo pagado a partir del 01-01-2007, por qué el demandado Alberto Sanfilippo (locatario) iba a pagar incluso Alquileres correspondientes a los años 2007 y 2008.

Nadie puede ponerse en contradicción con sus propios actos ejerciendo una conducta incompatible con otra anterior deliberada, jurídicamente relevante y plenamente eficaz (*venire contra factum proprium*).

Por las razones expresadas anteriormente, considero que los agravios no pueden tener acogida.

Por ello, voto por la afirmativa.

A la misma cuestión, los doctores Galfré y Pagnacco 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 Netri dijo:

Atento el resultado obtenido al votar las cuestiones precedentes, corresponde desestimar la nulidad y rechazar el recurso de apelación interpuesto por la demandada Elba Estela Coria, confirmando la sentencia N°

968/16 (fs. 449/455), e imponiendo las costas de segunda instancia a cargo de la recurrente por resultar vencida (art. 251 del CPCC). Propongo que los honorarios de Alzada de los Dres. Carlos Gustavo Torres e Souza y Carlos Manuel Hernández -en proporción de ley- y los de la Dra. María Luisa Duarte 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.

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; “Capello, Hugo Héctor -Auto de Procesamiento- s/ Queja por denegación del recurso de inconstitucionalidad”, 26-12-2003, A. y S., t. 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 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). En consecuencia, corresponde 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 el 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 recurso, 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**.



Poder Judicial

13

Así voto.

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

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

Por todo ello, la Cámara de Apelación de Circuito; **RESUELVE:**
Desestimar la nulidad y rechazar el recurso de apelación interpuesto por la demandada Elba Estela Coria, confirmando la sentencia N° 968/16 (fs. 449/455), e imponiendo las costas de segunda instancia a cargo de la recurrente por resultar vencida (art. 251 del CPCC). Fijar los honorarios de Alzada de los Dres. Carlos Gustavo Torres e Souza y Carlos Manuel Hernández -en proporción de ley- y los de la Dra. María Luisa Duarte 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.

Insértese, notifíquese a las partes y bajen de inmediato a los fines expuestos en el último párrafo de la parte considerativa. (AUTOS: “MACCHI ANA MARÍA c/ SANFILIPPO ALBERTO s/ COBRO DE PESOS” Expte. CUIJ N° 21-14226627-7).

NETRI

GALFRÉ

PAGNACCO

MUNINI