



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expediente: 140.712.-

Número de Orden:

Libro de Sentencia N°: 34

En la ciudad de Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires, veintiuno de mayo de 2013, reunidos en acuerdo los Señores Jueces de la Sala Dos de la Excma. Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial Doctores Abelardo A. Pilotti, Leopoldo L. Peralta Mariscal y María Cristina Castagno, para dictar sentencia en los autos caratulados: "**TENENTI María Angélica/ SAIA Osvaldo I. y otra s/ desalojo**", Expediente 140.712, y en virtud del sorteo practicado (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal), resultó que la votación debía tener lugar en el siguiente orden: Doctores Pilotti, Peralta Mariscal y Castagno, resolviéndose plantear y votar las siguientes

CUESTIONES

1ra.) ¿Se ajusta a derecho la sentencia dictada a fs. 109/110?

2da.) ¿Que pronunciamiento corresponde dictar?

VOTACION

A LA PRIMERA CUESTION EL Sr. JUEZ DOCTOR PILOTTI DIJO:

1.- El curador definitivo de María Angélica Tenenti demandó por desalojo contra Osvaldo I. Saia y Lilian E. Arce Martínez, a fin de recuperar el inmueble sito en calle Rodríguez 434/436 de esta ciudad. Relató que por contrato que adjuntó, cedió el bien en locación a los accionados en fecha 1 de enero de 2.006 por un plazo de 2 años venciendo el mismo el 31 de diciembre de 2.007. En el año 2.009 se iniciaron conversaciones con los demandados tendientes a la desocupación sin resultados satisfactorios y las cartas documento que enviara no fueron recibidas. Ante la falta de entrega del inmueble al vencimiento del contrato, sin que se hubiera pactado prórroga es que promovió la demanda. Fundó en derecho y ofreció prueba.

2.- A fs 26 se presentaron Osvaldo José Saia y Lilian E. Arce Martínez contestando la acción, alegaron que alquilaban el inmueble desde el año 1.989 y reconocieron el contrato de locación que se acompañó con la demanda. Dijeron haber abonado puntualmente el precio convenido. Ofrecieron

prueba y pidieron el rechazo de la demanda.

3.- A fs 45 se abrió la causa a prueba y producida la misma, finalmente a fs 109 se dictó sentencia. En ella la Señora Juez a quo hizo lugar a la demanda al decir que “Si bien los demandados han continuado locando el inmueble en las mismas condiciones que las originariamente pactadas, lo cierto es que vencido el contrato el locador tiene derecho a pedir la restitución del mismo.-artículo 1.622 C.C.”

4.- Contra dicho pronunciamiento se alzaron los demandados Osvaldo José Saia y Lilian Arce Martínez a fs. 114, sosteniendo su recurso con el memorial de fs. 124, que no mereció réplica alguna.

5.- Sostienen los apelantes en su recurso que la sentencia hizo lugar a la demanda por “la prerrogativa que le otorga el art. 1622 del Cód. Civil al locador”, refiriendo el derecho a pedir la restitución del bien al vencimiento del contrato, con lo que si bien el concepto es correcto, se desentendió la sentencia de todo lo suscitado en la causa.

Seguidamente describe la relación locativa, con contrato original celebrado el 1º de enero de 2006, habiéndose prorrogado tácitamente a partir del 2008 pues el 31 de diciembre del 2007 venció el primero. En esta prórroga nada se cambió del contrato, hasta el precio siguió siendo el mismo, por lo que al vencer la misma en diciembre de 2009, dada la situación pacífica de la relación contractual y la cercanía del inmueble con el domicilio del estudio del Curador de la locadora la acción les resultó más que sorpresiva. Destacan que nunca recibieron las cartas documento, de las que tomaron conocimiento recién con el traslado de demanda. Argumentan entonces que para ellos el 1º de enero de 2010 operó una nueva prórroga de la locación dado que una negativa nunca les fue comunicada, pues si las cartas documento no les llegaba existían otros medios de comunicarles, máxime teniendo en cuenta la cercanía referida con el domicilio legal de la locadora. Resaltan haber pagado como se estableció en la cláusula tercera por lo que la actora siguió percibiendo dichos alquileres.

Concretan: que existe una prórroga tácita del contrato, que no fueron intimados por lo que no hay mora, que no existe causal de desalojo por



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expediente: 140.712.-

lo que la sentencia recurrida debería ser revocada.

Finalmente se agravian del monto regulado en concepto de honorarios a los letrados.

6.- A poco que nos detenemos en la lectura del memorial se advierte que solo cumple con la carga del art. 260 del CPC al amparo del criterio amplio de esta Sala a la hora de juzgar tal requisito a fin de extremar la garantía del derecho de defensa, de todos modos se adelanta que el recurso no puede prosperar.

Admiten inicialmente, y no existe razón para no hacerlo, que según lo prevé el art. 1622 del Cód. Civil asiste a la locadora el derecho a pedir la restitución del inmueble al vencimiento del contrato.

Tal afirmación no se desnaturaliza por la continuidad del mismo contrato a su vencimiento, pues en tal supuesto la ley presume que no existe una tácita reconducción, sino la continuidad del mismo contrato, pero sin que a partir de entonces exista, como parecen entenderlo los apelantes, un determinado plazo locativo como existió en el primer contrato, o como habitualmente ocurre cuando se acuerdan prórrogas anuales, pero que en este supuesto no existió, ni a partir de 2009, ni antes a partir de 2008 como lo mencionan en el memorial.

Asiste entonces a la locadora desde el vencimiento del único contrato suscripto entre las partes, el derecho a requerir la restitución del inmueble, "en cualquier tiempo" como lo dice textualmente la norma.

Ello no varía por la falta de comunicación fehaciente del ejercicio de tal derecho en tiempo determinado, a lo sumo, la falta de tal requerimiento colocaba a los locatarios en la posición de allanarse al conocer la demanda y lograr que el mismo fuera oportuno por no estar en mora, pero ya, a esta altura del proceso que resistieron, aunque hayan continuado abonando los cánones locativos, se encuentran claramente en mora en el cumplimiento de su obligación de restituir (art. 1622 citado).

En consecuencia no hay mérito alguno para admitir la queja traída por los recurrentes, razón por la que doy mi VOTO POR LA

AFIRMATIVA.

A LA MISMA CUESTION EL SEÑOR JUEZ DR. PERALTA MARISCAL, DIJO:

Adhiero al voto del distinguido colega que me precede en el orden de votación:

¿Puede dudarse de la claridad del artículo 1622 del Código Civil en cuanto a la inexistencia en nuestro derecho de la llamada “tácita reconducción”? Se impone en primer lugar determinar qué entendemos por ella. Siguiendo a Salgado, digo que es la que “permite al locatario hacer nacer un nuevo plazo de locación, por el solo hecho de continuar en el uso y goce sin que medie reclamación del locador” (Salgado, Alí Joaquín: *Locación, comodato y desalojo*. 3ª edición actualizada. Ediciones La Rocca, Buenos Aires, 1994, p. 201/202).

El artículo 1622 es muy claro en cuanto a que la permanencia en el uso y goce de la cosa luego de terminado el contrato no importa una tácita reconducción, “sino la continuación de la locación concluida, y bajo sus mismos términos, hasta que el locador pida la devolución de la cosa; y podrá pedirla en cualquier tiempo...”.

Sin embargo, más de una autorizada doctrina ha cuestionado esta interpretación. Por ejemplo, sostuvo Segovia que “Es precisamente lo que nuestro artículo hace, por más que por huir confesarlo, diga que haya continuación de la locación concluida, en lo que existe verdadera implicancia: si continúa, no ha concluido y si ha concluido y las obligaciones subsisten, es que hay un nuevo contrato tácito”, por lo que resulta equívoca la expresión “continuación de la locación concluida”. Entendía Machado, por su parte, que cuando la relación locativa continúa una vez vencido el contrato, el locatario goza de los términos establecidos por la ley para la locación sin término fijo, ejemplificando con supuestos que a su juicio demuestran la injusticia de sostener que el locador puede requerir la devolución de la cosa en cualquier momento (Tanto Segovia como Machado fueron citados por Zago, Jorge A. en su comentario al artículo 1622 del Código Civil en *Código Civil y leyes complementarias* comentado, anotado y concordado dirigido por Augusto César



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

Expediente: 140.712.-

Belluscio coordinado por Eduardo A. Zannoni, Ed. Astrea, Buenos Aires, 1998 Tomo 7, pág. 608/609).

No obstante, estas interpretaciones han caído en el olvido. La abrumadora mayoría de la doctrina y de la jurisprudencia han interpretado el artículo 1622 del Código Civil en el sentido que la tácita reconducción no existe en nuestro derecho; que el solo vencimiento del plazo no hace cesar de inmediato la locación, sino que produce su continuación con subsistencia del contrato, en sus mismos términos, hasta tanto el locador pida la devolución de la cosa. No se trata de una prórroga sino de una mera continuación fáctica del contrato original ya vencido.

La intención de Dalmacio Vélez Sarsfield queda claramente expresada en su nota al artículo 1622 del Código Civil. Repárese especialmente en el hecho que, luego de reseñar las diversas legislaciones en que la tácita reconducción es admitida, sostiene el codificador que “Se ve, pues, que todo es arbitrario en las resoluciones de los códigos citados”, indicando luego que sigue al Código de Prusia, que no admite la tácita reconducción sin el consentimiento expreso del propietario.

Bajo estos parámetros, la única interpretación adecuada del artículo 1622 del Código Civil es que “la continuación de la relación locativa, cualquiera que sea el tiempo de ella, no implica que las partes hayan consentido en acordar un nuevo contrato con las modalidades del anteriormente celebrado entre ellas, prolongándolo por un nuevo plazo entero o por otro tiempo más” (Zago, Jorge A.: comentario al artículo 1622 del Código Civil en *Código Civil y leyes complementarias comentado, anotado y concordado* dirigido por Augusto César Belluscio coordinado por Eduardo A. Zannoni, Buenos Aires, Astrea, 1998, Tomo 7, pág. 608).

No obstante, coincido con Riccio en cuanto a que “el contrato de locación no queda resuelto de pleno derecho al vencer el término legal o convencional, y que para colocar en mora con los efectos propios de ésta a la otra parte, el locador debe intimar por medio fehaciente el reintegro de la tenencia del bien locado y el inquilino, también por medio fehaciente, debe

intimar la recepción por parte del arrendador de dicha tenencia” (Riccio, Jorge A.: *Conclusión de la locación urbana – causales de desalojo*, Ediciones Depalma, Buenos Aires, 1992, p. 11). Ello, claro está, siempre que no se hubiera previsto lo contrario en el contrato (artículo 1197 y concordantes del Código Civil). Nuestra legislación se aparta en este punto de la regla general de la mora automática establecida en el artículo 509 del orden jurídico sustantivo por cuanto el artículo 1622 permite, con los alcances analizados, “la continuación de la locación concluida, y bajo sus mismos términos”, lo que es a todas luces incompatible con el instituto de la mora automática. Distinto es el caso en que la mora automática se previó expresamente, aunque resulta claro que el pago del alquiler contra recibo por un período posterior al del vencimiento del contrato hace desaparecer los efectos de la mora, continuando la locación en los términos del artículo 1622. Pero es claro, como lo puso en evidencia el voto que antecede, que la ausencia de intimación habilita a lo sumo a un allanamiento oportuno, pero no más que eso, pues la notificación del traslado de la demanda constituye suficiente interpelación.

Destacando que la sanción de la ley 23.091 no ha cambiado el panorama de nuestro Código Civil, continuando la plena aplicabilidad de su artículo 1622, presto mi completa adhesión al voto precedente.

Voto, también, por la afirmativa.

A LA MISMA CUESTION LA SEÑORA JUEZ DRA. CASTAGNO DIJO:

Adhiero al voto de mi distinguido colega Dr. Pilotti, que inaugura este Acuerdo, con las ilustradas acotaciones efectuadas por mi también distinguido colega Dr. Peralta Mariscal.

A LA SEGUNDA CUESTION EL Sr. JUEZ DOCTOR PILOTTI DIJO:

En atención al resultado arribado en la votación precedente, propongo confirmar la sentencia apelada, sin costas ante la ausencia de contradicción (arts. 68 y 69 del C.P.C.).

ASI LO VOTO.

Los Sres. Jueces Dres. PERALTA MARISCAL y CASTAGNO por los mismos fundamentos votaron en igual sentido.-



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

Expediente: 140.712.-

Con lo que terminó este acuerdo dictándose la siguiente

SENTENCIA

Y VISTOS: CONSIDERANDO: Que en el acuerdo precedente, ha quedado resuelto que la sentencia dictada a fs. 109 se ajusta a derecho.

POR ELLO, y lo normado por el art. 1622 del CC, se confirma la sentencia dictada a fs. 109/110, sin costas de alzada ante la ausencia de contradicción.

Hágase saber y devuélvase

Ante mí:

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA