



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA I

27328/2017 RUSSO, CINTHIA CLARISA c/ TORRES, JORGE DANIEL Y OTRO s/ DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

Buenos Aires, 1 de junio de 2018.-

AUTOS, VISTOS Y CONSIDERANDO:

I. Se alzó el demandado contra la decisión de fs. 157/158 que admitió el desalojo del inmueble sito en Av. Cabildo 2040, de esta ciudad. El memorial consta a fs. 165/169 y fue respondido a fs. 174/175.

La demanda se fundó en el vencimiento del contrato celebrado el 7/12/2012 por un plazo de dos años.

El apelante insiste en que había un contrato vigente distinto del adjuntado en la demanda y que la carga de acreditar que no existía, pesaba sobre la demandante. Pretende respaldar sus dichos con copia de un contrato anterior al que la locadora adjuntó al escrito de postulación y con recibos de alquileres —algunos de ellos—, posteriores al vencimiento del convenio.

III. Esta sala ha tenido ocasión de sostener que el pago de arriendos posterior al vencimiento del plazo convenido en el contrato celebrado por escrito, no es más que la contraprestación lógica por el uso y goce de la cosa objeto del arrendamiento y, de por sí, no es prueba de la celebración de un nuevo contrato, ni de que se haya convenido la prórroga del existente más allá del lapso por el cual se perciban (expte. n° 17950/2011 “Buján Juan Norberto c. Zhang Yarqing s. desalojo por vencimiento de contrato” del 24/11/2011).

En tal sentido, el art.1218 del Código Civil y Comercial, -como lo establecía el 1622 del Código Civil—, establece que si vencido el plazo contractual el locatario siguiese ocupando la cosa arrendada, no se juzgará que ha nacido un nuevo plazo, sino la continuación de la locación concluida, bajo los mismos términos, hasta que cualquiera



de las partes de por concluido el contrato por comunicación fehaciente.

Pues bien, dado que se encuentra vencido el plazo contractual de la locación, que el locatario habría continuado el uso y goce de la cosa en los términos de las normas mencionadas y que el pretendiente ha requerido su devolución con la promoción de la presente acción, resulta exigible la obligación del demandado de restituir el inmueble objeto de la litis.

Si había alguna circunstancia obstativa a la aplicación de esa consecuencia jurídica, era el demandado a quien le correspondía acreditarla, lo que no hizo (art. 377 del Código Procesal).

Consecuentemente, cabe concluir que en autos, tal como resolvió el juez, se encuentran debidamente acreditados los extremos requeridos por la normativa vigente para la procedencia de la acción de desalojo por la causal invocada, a saber: existencia del vínculo contractual y vencimiento del plazo establecido. Estos extremos no fueron desvirtuados por el apelante, razón por la que el recurso intentado no ha de tener favorable recepción.

En razón de lo expuesto el Tribunal **RESUELVE**: confirmar la sentencia de fs. 157/158. Con costas al vencido.

Regístrese, notifíquese y devuélvase.-

El Dr. Posse Saguié no interviene por hallarse en uso de licencia (cfr. art. 14 RLJN).

Se hace constar asimismo que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2º párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Información Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la C.S.J.N.

Fdo. Dras. Guisado-Castro. Es copia de fs. 188.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA I

