



Rodipar adhirió al memorial de agravios de Liberman (fs. 139). A pesar de lo previsto a fs. 148, no podría ser oída en apelación esa sociedad si no se presentó al juez de primera instancia sino para apelar la sentencia. No tienen legitimación para recurrir la sentencia los subinquilinos y/u ocupantes que no se hubiesen presentado oportunamente a hacer valer sus pretensos derechos (arg. art. 684 del C. Procesal). Por otra parte, como el tribunal de alzada está limitado en el ámbito de competencia por el marco del art. 277 del Código Procesal, mal podría escuchar planteos no propuestos al juez de primera instancia. En fin, estas digresiones no cambian un ápice el sentido de la decisión porque, como antes señalara, Rodipar sólo adhirió a Liberman.

El locatario demandado reitera que la naturaleza jurídica del contrato celebrado no es la apreciada por el juez. Es más, con transcripción de algunos párrafos argumenta que la afirmación del juez “carece de una lógica de construcción, que al menos resulte comprensible para este justiciable”. Esto porque el juez no describe cuáles fueron los elementos que consideró para concluir de esa forma. Dice que es una mirada parcial y restringida. Discurre luego con citas de Nissen y Taruffo, y alguna jurisprudencia.

A fs. 100/1 del ejecutivo cobro de alquileres, esta Sala ha tenido oportunidad de señalar características del contrato que vincula a las partes y cuyo incumplimiento –en orden a la devolución de la cosa- motiva el pleito. Se dijo que las diez primeras evidencian ser un contrato de locación y que la undécima lo corrobora.

Aunque innecesario, me extiendo: el título y el encabezado refieren a “contrato de locación”. Después se hace reiterada referencia a locador y locatario, al precio de la locación, etc. No sigo porque es como explicar que es perro todo aquel bicho mamífero de cuatro patas, terrestre, con cola, que ladra, etc.

La cláusula 11ª. establece un mecanismo de compra. Pero eso no transforma al diáfano contrato de locación en uno de compraventa. Hay, si se quiere, una opción de compra.



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA L

Con obligaciones de quien debía pagar dinero que no encuentro cumplidas siquiera parcialmente. Es más, cuando fue desestimada la reconvenición, demoró una cantidad de meses para iniciar el juicio separado (desde noviembre de 2012 hasta septiembre de 2013). La conducta de las partes dentro y fuera del proceso es sumamente relevante. No veo real interés en la compraventa salvo en las palabras y los argumentos para defender del desalojo. Y lo oído en la audiencia llevada a cabo el 25 de febrero de 2015 no revela mucho más; no se ha pagado otro canon –o cuota de adelanto por la compraventa, si se quiere- desde principios de 2010. Van cinco años. No es poco; se trata del uso por cinco años de un importante inmueble sin contraprestación. Dejo de lado las gestiones para cobro que se siguen en el juicio ejecutivo.

Por estas razones, y las propias de la prolija sentencia en recurso, voto por confirmarla, con costas dealzada a cargo del demandado.

Por razones análogas a las expuestas por el Dr. Liberman, las Dras. Flah y Pérez Pardo votan en el mismo sentido.

Con lo que terminó el acto. Firmado: Víctor Fernando Liberman, Lily R. Flah y Marcela Pérez Pardo. Es copia fiel del original que obra en el Libro de Acuerdos de esta Sala.

Jorge A. Cebeiro  
Secretario de Cámara

//nos Aires, de marzo de 2015.

Y VISTOS: lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedentemente transcripto el tribunal decide: confirmar la sentencia, con costas de alzada a cargo del demandado.

Fíjense los emolumentos del Dr. Iñón en la suma de cuatro mil quinientos pesos (\$ 4.500); los del Dr. Flaks y Mantalbetti en la de mil trescientos cincuenta pesos (\$ 1.350) para cada uno, de conformidad con el art. 14 de la ley 21839.-

Conociendo de los recursos interpuestos a fs. 57, 65, 63 y 96 con relación a las regulaciones de honorarios practicadas a fs. 56 vta., habida cuenta las mismas pautas fijadas por el Sr. Juez de la causa y lo normado por los arts. 6, 7, 9, 19, 26, 41 y ccs. de la ley 21839 modificada por ley 24432, por reducidos se elevan los del Dr. Inón a la suma de quince mil pesos (\$ 15.000) y los del Dr. Garbarino a la de cinco mil trescientos sesenta pesos (\$ 5.360).-

Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia está sometida a lo dispuesto por el art.164, 2º párrafo, del Código Procesal y art.64 del Reglamento para la Justicia Nacional.

VICTOR FERNANDO LIBERMAN

LILY R. FLAH – (P.A.S.)    MARCELA PEREZ PARDO