



Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA J

22418/2015. BARRETO MORENO, EDUARDO AGAPITO c/
CEJAS DEL VALLE, TERESITA Y OTRO s/ DESALOJO POR
VENCIMIENTO DE CONTRATO.

Buenos Aires, 25 de abril de 2016.

Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:

I. Contra la sentencia de fs.54/55, en tanto hace lugar al desalojo impetrado, se alza la demandada a fs.56, fundando sus agravios en el memorial que obra a fs.61/62, los cuales fueron replicados a fs.64 por parte de la adversaria.

II. Critica la apelante la falta de valoración de la prueba relativa al hecho de no haber acompañado oportunamente la documentación que avalara la prórroga del contrato de locación, sin considerar que el mismo se renovó tácitamente por haber continuado el pago de los arriendos devengados en los meses posteriores al vencimiento del contrato, ocurrido el 29 de agosto de 2014. Sostiene que, prueba de su defensa, resultan ser los comprobantes de pago de alquiler y expensas del año 2015 que arrimara al proceso; comprobantes que junto con los pagos de servicios y de distintos arreglos necesarios para el uso de la vivienda, dan cuenta de que el contrato se encontraba tácitamente renovado.

Se agravia también de la falta de consideración del estado de salud en que se encuentra, lo que hace presumir que se ha fallado sin tener en cuenta la particular situación de vulnerabilidad en que se encuentra, que ha acreditado en autos. Asimismo, destaca sus bajos ingresos y las dificultades que se le presentan para encontrar otra vivienda.

III. En lo que concierne a los primeros agravios levantados por la apelante, hemos de adelantar que no han de ser atendidos cuando ha reconocido la existencia del contrato y el vencimiento del mismo y, si





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

bien postuló una supuesta renovación del convenio, no aportó medio probatorio eficiente que respaldara el aserto; ningún elemento de prueba idóneo aportó para probar el presupuesto de hecho que contiene su afirmación: la voluntad del locador de reconducir el contrato en iguales condiciones a las del contrato extinguido.

Los recibos y demás documentación que adunara al contestar la demanda, no alcanzan para tener por demostrado que hubiera voluntad de novar, cuando no puede perderse de vista que, tanto los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, como sus prórrogas y modificaciones deben formalizarse por escrito (*art.1188, Código Civil y Comercial; íd. art.1º ley 23.091*).

En ese sentido, antes de la sanción del nuevo Código Civil y Comercial, se ha resuelto que cuando las partes han concertado por escrito el contrato original de locación, la circunstancia de no haberse acudido al mismo medio para la presunta prórroga constituye una presunción adversa a quien la invoca (*conf. esta Sala “J”, Expte. n° 42661/2003, “Leandro H. Salas y Cia. SRL c/Berdala Liliana Mabel y otros s/Desalojo por vencimiento de contrato”, del 12/11/2006; íd. CNCiv, Sala “I”, LL.1989-C,281*).

En función de lo explicitado, la permanencia en el bien alquilado, circunstancia en que respalda sus quejas, se sustenta en la regla del artículo 1218 del Código Civil y Comercial, norma que establece que no hay tácita reconducción de configurarse este supuesto; entendiéndose por “tácita reconducción”, la renovación automática del contrato en las mismas condiciones y por el mismo plazo a partir de una conducta inequívoca de las partes, y que, como tal, el Código no consagra. La solución legal determina que una vez vencido el plazo pactado, o el mínimo presunto en ausencia del este, la conducta de las partes será considerada en el sentido de la continuación de la locación concluida en los mismos términos.

En efecto, respecto a la continuación de la locación concluida, //





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

con similar esencia a lo regulado por el art.1622 del derogado Código Civil, la norma referida establece que si vence el plazo convenido o el plazo mínimo legal en ausencia de convención, y el locatario continúa en la tenencia de la cosa, no hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación en los mismos términos contratados, hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato mediante comunicación fehaciente.

A párrafo seguido, el artículo 1218 expresamente establece que la recepción de pagos durante la continuación de la locación no altera lo dispuesto en el primer párrafo. Así, a modo ratificatorio de lo expresado en su primer párrafo, la ley insiste en la conclusión de que aun cuando el locador recibiera pagos en esa circunstancia de continuación, se interpretará como una situación no configurativa de tácita reconducción, sino como continuación de la locación con vigencia original ya concluida. En suma, en modo alguno se modifica la circunstancia descripta por el hecho de que el locador continúe percibiendo alquileres luego del vencimiento, ya que mientras dure la ocupación se mantiene la obligación del inquilino de pagar el canon locativo.

En definitiva, como en el “sub examine”, extinguido el plazo locativo acordado en el contrato, si el locatario permanece en el uso y goce de la cosa arrendada, se considera que continúa la locación concluida bajo los mismos términos, hasta que el locador pida la devolución de la cosa, o bien el locatario haga uso de la facultad con que la nueva norma lo dota –expresamente– para dar fin a la continuación locativa. Para ello expresa que la continuación se extenderá “hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato mediante comunicación fehaciente”.

Sella lo explicitado la suerte adversa de los principales reproches levantados por la locataria demandada.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

IV. Igual solución cabe acordar con respecto a los reparos que formula la apelante en segundo término, cuando los argumentos en que centra su resistencia aparecen más efectistas que reales, pues con su formulación, más que argumentos jurídicos, se hacen prevalecer factores personales y familiares que buscan producir fuerte efecto o impresión en el ánimo del tribunal.

Sin desmerecer la discapacidad que aqueja a la demandada, ni desconocer el tribunal las dificultades que se presentan en la actualidad, en el mercado inmobiliario, para acceder a la locación de una vivienda, ello no configura una oposición válida al progreso del derecho fundante de la pretensión del locador.

En mérito a los fundamentos dados y lo establecido por las normas legales citadas, el Tribunal RESUELVE: Confirmar la sentencia apelada en todo cuanto decide y fuera materia de agravio. Con costas de alzada a la demandada vencida (arts.68, 69 y conc. del Cód. Procesal).

Regístrese. Comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada N°15/13, art.4°) y devuélvase a la instancia de grado.

