

## **Datos del Expediente**

**Carátula:** NUCCI RAUL NICOLAS C/ ARADO ISABEL TERESA S/DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO)

**Fecha inicio:** 23/04/2015

**N° de Receptoría:** MP - 25252 - 2014 **N° de Expediente:** 159168

**Estado:** En Letra - Espera Cédulas

## **REFERENCIAS**

**Sentencia - Folio:** 1752

**Sentencia - Nro. de Registro:** 332

**19/12/2019 - SENTENCIA DEFINITIVA**

## **Texto del Proveído**

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

**REGISTRO N° 332-S FOLIO N° 1752/4**

**EXPEDIENTE N° 159168 JUZGADO N° 11**

En la ciudad de Mar del Plata, a los 19 días del mes de diciembre de 2019, reunida la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Segunda, en acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos caratulados "**NUCCI RAUL NICOLAS C/ ARADO ISABEL TERESA S/DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO)**", habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial, resultó que la votación debía ser en el siguiente orden: Dres. Roberto J. Loustaunau y Ricardo D. Monterisi.-

El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes

## **CUESTIONES**

**1) ¿Es justa la sentencia de fs. 1039/1042?**

**2) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?**

**A la primera cuestión planteada el Sr. Juez Dr. Roberto J. Loustaunau dijo:**

I. En la sentencia recurrida la Sra. Jueza de primera instancia hizo lugar a la demanda de desalojo interpuesta por el Sr. Raul Nicolás Nucci contra la Sra. Isabel Teresa Aradó, imponiéndole las costas a la demandada en su calidad de vencida.

Para decidir como lo hizo, consideró que el caso debía resolverse aplicando el Código Civil [ley 340] porque los hechos en los que se funda la pretensión datan del año 2011, esto es con anterioridad a la entrada en vigencia

del actual Código Civil y Comercial de la Nación [ley 26994].

Advirtió que más allá de las frustradas tratativas de renovación del contrato de locación, ésta no llegó a concretarse, por lo que los argumentos defensivos de la demandada deben rechazarse. Afirmó que no existe controversia en relación al vencimiento del plazo y por ello procede la restitución del inmueble al actor. La magistrada además tuvo en cuenta la entrega voluntaria de las llaves y el abandono del inmueble por parte de la locataria, lo que asimiló a un allanamiento.

**II.** Apeló la demandada a fs. 1052, recurso que fue concedido libremente a fs. 1054 y fundado a fs. 1083/1097. La parte actora contestó la expresión de agravios mediante la presentación de fecha 22.8.2019.

Los agravios pueden sintetizarse así:

*i)* Imputa al fallo la falta de tratamiento de una cuestión que se revela como esencial para la solución del caso, y por lo ataca de nulidad. Advierte que la magistrada evadió la controversia suscitada en torno a la opción de renovación, soslayando que su parte la ejerció oportunamente antes del vencimiento del contrato y que había cumplido estrictamente con las obligaciones a su cargo.

*ii)* Afirma que la entrega del inmueble y el depósito de las llaves en el expediente no puede calificarse como allanamiento. Explica que no es lo mismo allanarse, que restituir el inmueble cuando expiró la renovación del contrato (2017).

**III.** El recurso no prospera.

*i.-* El recurrente no logra conmovir la premisa fundamental de la sentencia: el desalojo procede porque el contrato de locación venció por lo que el demandado carece de derecho para retener el inmueble alquilado, tan es así, que éste último depositó las llaves en el expediente. Frente a este contundente argumento, los agravios expuestos lucen irrelevantes para revertir la solución dada por la magistrada de la instancia de origen.

Las defensas que el demandado había ensayado para resistir la acción en base a la prórroga del contrato por un nuevo período fueron rechazadas expresamente (fs. 1041 vta.), por lo que debe rechazarse la omisión denunciada por el apelante.

Las partes se relacionaron contractualmente en virtud de un contrato de locación de un inmueble propiedad de la Sra. María Rosa Maoloni de Nucci. De la cláusula segunda del instrumento agregado a fs. 9/10 surge que el plazo pactado fue desde el 01.2.2011 al 01.02.2014, con la *opción* de renovar el contrato por un nuevo período,

condicionado a la acreditación del cumplimiento estricto con las obligaciones asumidas por la locataria y la determinación del nuevo precio.

Tal como se desprende de las constancias de autos y de la ejecución de alquileres que en este acto tengo a la vista, aunque la prórroga no se concretó la demandada permaneció ocupando y utilizando el inmueble hasta febrero de 2017, es decir hasta el momento en que - según su criterio - "el nuevo período" había vencido (ver allanamiento parcial en los autos Nucci Raul Nicolás c/ Aradó Teresa Isabel s/ ejecución de alquileres fs. 136/139- 145/7 y sentencia de esta Sala obrante a fs. 162/165). En dicha oportunidad consignó las llaves, motivo por el cual la jueza le otorgó al actor la tenencia provisional del bien (fs. (fs. 906/34; 939 de estos autos).

No cabe lugar a dudas, que en el mejor de los supuestos y aún si las defensas del demandado hubieran podido ser atendidas, a la fecha de la sentencia, el pretendido "nuevo contrato" también estaba vencido.

ii.- El segundo agravio tampoco puede ser estimado, ya que el recurrente no explica cuál es perjuicio que le ocasiona que la entrega de las llaves mediante el depósito en autos, haya sido asimilado por la magistrada a un allanamiento.

Nuestro ordenamiento procesal sólo permite el acceso a la segunda instancia cuando lo resuelto por el Juez de grado provoca un gravamen de insusceptible reparación ulterior (esta Sala en causas n° 96.445 RSI 74 del 15/2/1996; 108.210 RSI 1146 del 29/12/1998; 114.121 RSI 343 del 2/5/2001; 129.276 RSI 586 del 18/5/2004; 143.515 RSI 428 del 27-5-2009, 162.506 RSI 563 del 29/11/16).

Respecto a los alcances de esta expresión, tanto la doctrina como la jurisprudencia, se han ocupado de aclarar que se refiere a la necesidad de acreditar, por parte del recurrente, la existencia de un perjuicio que no pueda ser subsanado en el curso ulterior del proceso ni en la sentencia definitiva (De Vicente y Caravantes, Tratado, t.II, p. 241; Prieto Castro y Ferrandiz, Derecho Procesal Civil, vol. I, p. 539; Alsina, Tratado, t.IV, p. 106; Palacio, Derecho Procesal Civil, t.V, ps. 13/14; Jurisp. Cám. Nac. Civil, Sala, A, 8/6/84, L.L. 1984-D-408; todos cit. por Loutayf Ranea "El recurso ordinario de Apelación en el Proceso Civil", ps. 336/337, ed. Astrea, 1989; esta Sala en causas n° 114.121 RSI 343 del 2/5/2001, 105.121 RSI 620 del 31/5/2005; 141.702 RSI 1132 del 4/12/2008; 143.515 RSI 428 del 27-5-2009, entre otras).

Más allá del *nomen iuris* utilizado por la sentenciante al depositar las llaves en el expediente la accionada evidenció su indudable voluntad de someterse a la pretensión de la actora, que consiste en recuperar la tenencia del inmueble objeto de locación.

**Así lo voto.**

**El Sr. Juez Dr. Ricardo D. Monterisi votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.**

**A la segunda cuestión planteada el Sr. Juez Dr. Roberto J. Loustaunau dijo:**

Corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto por el demandado con costas (art. 68, 254, 267, 676 y sigts. del CPCC; art. 1556, 1564, 1604 inc. 1º; 1609, 1622 y concordantes del CC).

**Así lo voto.**

**El Sr. Juez Dr. Ricardo D. Monterisi votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.**

En consecuencia se dicta la siguiente

### **SENTENCIA**

Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo, se resuelve: i) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por el demandado con costas (art. 68, 254, 267, 676 y sigts. del CPCC; art. 1556, 1564, 1604 inc. 1º; 1609, 1622 y concordantes del CC). ii) Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 de la ley 14967).

**REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE (art. 135 del C.P.C.). DEVUÉLVASE.**

**ROBERTO J. LOUSTAUNAU RICARDO D. MONTERISI**

**Alexis A. Ferrairone**

**Secretario**

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----

[Volver al expediente](#) [Imprimir](#) ^