

REGISTRADA BAJO EL N° 176 (S) F° 1145/1149**EXPTE. N° 168121 y EXPTE. N° 168120 Juzgado N° 5**

En la ciudad de Mar del Plata, a los 3 días de Octubre de 2019, reunida la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Tercera, en el acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos acumulados: **"COOP PROVEEDORES DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCION MDP LTDA C/ GNC MAR S.A. Y OTRO/A S/ DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO)"** y **"GNC MAR S.A. C/ COOP PROVEEDORES DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCION MDP LTDA S/ CONSIGNACION DE SUMAS DINERO, ALQ., ARRENDAM."**, habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código de Procedimiento en lo Civil y Comercial, resultó que la votación debía ser en el siguiente orden: Dres. Nélide I. Zampini y Rubén D. Gérez.

El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes

CUESTIONES:

- 1) ¿Corresponde declarar desiertos los recursos interpuestos en fechas 20/5/2019 y 23/5/2019 en la causa 168.121 y 20/5/2019 en la causa 168.120?
- 2) ¿En caso negativo, es justa la sentencia única dictada a fs. 180/190 de los autos 168.121 y a fs. 251/261 de los autos 168.120?
- 3) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA LA SRA. JUEZ DRA. NELIDA I. ZAMPINI DIJO:

l) Dicta sentencia el Sr. Juez de Primera Instancia, resolviendo hacer lugar a la demanda de desalojo iniciada por Cooperativa de Proveedores de Materiales para la Construcción MDP LTDA. contra GNC MAR S.A., condenando esta última a la desocupación del inmueble objeto de autos, con costas a cargo de la accionada y de la sociedad garante Doña Martina S.A.

Asimismo rechaza la demanda por consignación de sumas de dinero promovida por GNC MAR S.A. contra Cooperativa de Proveedores de Materiales para la Construcción MDP LTDA., imponiendo las costas a la accionante por resultar vencida.

Para así decidir, indica inicialmente que la controversia que suscita la promoción de los procesos es el desacuerdo de las partes en torno a la operatividad o no de la cláusula de prórroga del plazo contractual -prevista en la cláusula "3.a)" y, sin perjuicio de la misma, la extinción del contrato por efectos de la cláusula de rescisión en favor de la locadora prevista en el punto "3.e)" del contrato celebrado entre las partes.

Especifica que lo que se encuentra controvertido es si se cumplió dentro del plazo legal con la notificación fehaciente del ejercicio de la opción de prórroga por parte de la locataria.

Al respecto, señala que la parte aquí demandada -GNC MAR S.A.-, en su carácter de locataria, remitió una carta documento (la n° 2196825) con fecha 31 de agosto de 2015, en la que hacía saber a la locadora que optaba en forma unilateral y voluntaria por la cláusula de prórroga contractual prevista en el punto "3.a)" del contrato celebrado con fecha 8 de septiembre de 2006, y refiere además que la misma volvió a reiterar dichos términos en una segunda Carta Documento de fecha 16 de septiembre de 2015.

Indica que dichas cartas documento fueron remitidas ambas al domicilio que denunció la locadora como contractual sito en ruta 88 km. 4,5 de la localidad de Mar del Plata, pero establece que nunca fueron entregadas a la locadora, habiéndose consignado en las mismas "07 y 10-09 domicilio cerrado con aviso. devuelta al rte. plazo vencido" y "21-09 domicilio cerrado. devuelta al rte. Plazo vencido".

Determina en tal sentido que dichas cartas documento no han tenido efecto o vinculación alguna, puesto que nunca llegó a conocimiento de la locadora -o mínimamente fue informada- la intención de la locataria de prorrogar el contrato de locación.

Expone que para que una carta documento goce de valor fedatario debe contener tres componentes, a saber: 1) Constancia de Imposición: sello de confronte y fecha en copia del Cliente; 2) Constancia de Entrega: firma y fecha de entrega en Aviso de Recibo y 3) Constancia del Contenido: copia confrontada y archivada en el Correo Oficial, y determina que las misivas glosadas en autos a fs. 48/50 y 54/56 no pueden tener eficacia jurídica alguna en este proceso, dado que no cuentan con el segundo de los aludidos caracteres.

Es así que considera que la locadora no ha tomado efectivo conocimiento de la voluntad de la locataria de hacer efectiva la cláusula de prórroga del plazo contractual previsto en el punto "3.a)", en base a lo cual sostiene que el sinalagma celebrado por las partes venció con fecha 30 de septiembre de 2016, siendo por ello precaria la ocupación.

Establece así que la continuación en el uso y goce del bien se entiende como una continuación de la locación ya vencida al no existir tácita reconducción, y que ello motiva que en cualquier momento la parte locadora puede exigir la restitución del inmueble a la locataria.

Aduna que aún en el supuesto en que no se considerase dicha circunstancia, lo cierto es que la defensa opuesta por la demandada a la pretensión de desalojo tampoco podría tener andamiaje, habida cuenta que el contrato se encuentra extinto por efectos de la rescisión unilateral pactada en favor de la locadora.

Refiere en tal sentido que tanto en los términos del anterior art. 1220 del C. Civil como en los del art. 1077 del CCyC, el contrato se encontraba extinto por efectos de la rescisión unilateral ejercida por la locadora en los términos de la cláusula "3.e)", con efectos para el futuro (es decir, ex nunc) a partir del 1 de octubre de 2016, tal como expresamente se anotó a la contraria mediante las cartas documentos de fs. 15/17, en la que se aludió a la mencionada manda contractual.

Consecuentemente, considera que a partir del 1 de octubre de 2016 la locadora se encontraba en condiciones de requerir la restitución inmediata del inmueble, como consecuencia de la tenencia precaria que detentaba la locataria del bien objeto del litigio, tornándose por ello procedente la pretensión de desalojo de la accionante Cooperativa Proveedores de Materiales para la construcción MDP Ltda, con costas a cargo de la demandada y de la firma Doña Martina S.A., esta última por haberse constituido fiadora lisa y principal pagadora de todas las obligaciones contraídas por la locataria.

En relación a la acción de consignación de sumas de dinero incoada (causa 168120), advierte que de las constancias de autos surge que la accionante (la locataria) no interpeló fehacientemente ni constituyó en mora al acreedor de la obligación (locadora), en tanto afirma que no existió notificación alguna con posterioridad al 30 de septiembre de 2016, más precisamente durante el lapso de tiempo que pretende consignar, esto es el período que va desde octubre de 2016 a Febrero de 2017.

Agrega que si el propio accionante consideraba que el contrato debía ser prorrogado en los términos y por el plazo que consideraba, por efectos de los propios actos jurídicamente relevantes debió constituir en mora al acreedor a los fines de tornar eficaz el pago del canon locativo.

Aduna a lo anterior que en los términos del art. 908 del CCyC, cuando el deudor moroso pretende hacer válido su pago en el ámbito judicial, debe consignar la prestación debida con los accesorios devengados, circunstancia que no se acredita en el presente y que a todas luces vulnera el principio de integralidad del pago.

II) Dicho pronunciamiento es apelado por GNC Mar S.A. y Doña Martina S.A. en fechas 20/5/2019 y 23/5/2019 en la causa 168.121 y por GNC Mar S.A. en fecha 20/5/2019 en la causa 168.120, fundando sus recursos en fechas 12/7/2019, con argumentos que merecieron respuesta de la contraria en fecha 23/7/2019.

III) Agravia en primer lugar a las apelantes el rechazo de la alegada prórroga del contrato de locación.

A tal efecto, refieren que la controversia se vincula a la validez legal de las cartas documento remitidas en fechas 31/8/2015 y 16/9/2015 por la inquilina a la propietaria, a través de las cuales la primera notificaba a la segunda la opción de prórroga contractual prevista en el punto "3.a" del contrato locativo.

Indican que en ambos casos fueron dirigidas al domicilio contractual cuya vigencia no fue cuestionada por la locadora, dejándose el aviso de rigor, sin que las mismas fueran retiradas del Correo Argentino por la interesada.

Sostienen que resulta evidente que no se puede entregar una carta documento cuando el interesado se niega a recibirla, y que quien obra de esa manera debe cargar con las consecuencias de su renuencia.

Agregan que el destinatario es único y absoluto responsable de su accionar y mala fe contractual, y refieren que tanto la doctrina como la jurisprudencia son concordantes en aceptar ese principio, ya que de otra manera quien debe notificar una medida quedaría imposibilitado de ejercer sus derechos.

Citan jurisprudencia en apoyo de sus afirmaciones, y aducen que de compartirse el criterio de Primera Instancia, se trataría de una prórroga legalmente imposible.

En base a lo expuesto, requieren que se deje sin efecto la sentencia dictada en los autos caratulados *"Cooperativa Proveedores de Materiales para la Construcción Mar del Plata LTDA c/ GNC Mar S.A. s/ Desalojo"*, en tanto rechaza la prórroga del contrato de locación oportunamente celebrado entre las partes, y solicitan que se admita la mentada prórroga por el término de cinco años en las condiciones pautadas oportunamente.

En lo atinente al decisorio dictado en la causa acumulada caratulada *"G.N.C. Mar S.A. c/ Cooperativa de Proveedores de Materiales para la Construcción Mar del Plata LTDA s/ Consignación de alquileres"*, se agravian de los fundamentos que sustentan el rechazo de la consignación de alquileres decretada.

Indican en tal sentido que en la sentencia de Primera Instancia se rechaza la consignación de alquileres por no haberse constituido en mora al acreedor con posterioridad al 30 de setiembre de 2016, por lo que el pago se tomaría por esa circunstancia en ineficaz.

Argumentan en tal sentido que la decisión de no intimar al locador a percibir los alquileres obedeció sencillamente a que el mismo transformó en abstracta e innecesaria su constitución en mora, en tanto la locadora remitió a la locataria (en fecha 12 de agosto de 2016) la carta documento N° 650776120, a través de la cual le informa que el contrato de locación en cuestión vencería el día 30 de setiembre de 2016 y que el mismo no se renovarían.

Entienden que ante ello carecería de sentido intimar la recepción de los alquileres, dado que fehacientemente la locadora había notificado que no renovará el plazo locativo.

Adunan que en fecha 8 de setiembre de 2016 la locadora remite una nueva carta documento (N° 770194276, obrante a fs. 92 vta), donde en el punto "c" dice textualmente que *"nos oponemos a la renovación del contrato en los términos que prevé la cláusula 3...resultando*

irrevocable nuestra posición a la renovación del contrato...", en base a lo cual afirman que resultaba inoficioso pretender que se intime a la locadora para recibir los alquileres.

En relación al restante argumento utilizado para desestimar la consignación, consistente en que el pago no comprendió los accesorios devengados, aclaran que su parte ha cumplido con los pagos mensuales en un todo de acuerdo a lo preceptuado en la "cláusula "4 e", que dispone un alquiler equivalente a u\$s 1.300,00, habiéndose tomado como referencia el precio oficial del mismo al día de pago. Refieren en tal sentido que no comprenden cuál ha sido el criterio observado por el *a quo* sobre el particular.

IV) Pasaré a analizar los agravios planteados.

Luego de haber realizado un análisis integral de los escritos recursivos, advierto que los apelantes no han efectuado una crítica concreta y razonada de los argumentos esgrimidos por el juzgador de primera instancia para fundar la procedencia de la acción de desahucio y el rechazo de la acción de consignación de sumas de dinero, panorama éste que impone la deserción.

En efecto, ateniéndome inicialmente a la acción de desahucio, es posible apreciar que el *a quo* afirma que es precaria la ocupación por no haberse cumplido con la notificación fehaciente del ejercicio de la opción de prórroga por parte de la locataria, y además, habida cuenta que el contrato se encuentra extinto por efecto de la rescisión unilateral ejercida por la locadora en los términos de la cláusula "3.e)".

En vista a ello, es posible apreciar que la tarea argumentativa de la parte apelante se limitó a criticar el primero de los aludidos fundamentos, sin hacerse cargo del segundo (léase del que determina que se ha ejercido la rescisión unilateral del contrato), implicando ello la inexistencia de una crítica concreta y razonada conforme lo requiere el art. 260 del CPC. Es decir, se ha dejado incólumne uno de los pilares de la fundamentación del decisorio, que por sí sólo conlleva a la admisión de la acción de desahucio, lo que deriva inexorablemente en la deserción del recurso.

Iguals consideraciones he de realizar en relación a la crítica direccionada al rechazo de la acción de consignación de sumas de dinero, en tanto el Juez determina que la accionante (la locataria) no interpelló fehacientemente ni constituyó en mora al acreedor de la obligación (locadora), y aduna a lo anterior que en los términos del art. 908 del CCyC, cuando el deudor moroso pretende hacer válido su pago en el ámbito judicial, debe consignar la prestación debida con los accesorios devengados, circunstancia que no se acredita en el presente y que a todas luces vulnera el principio de integralidad del pago.

Nuevamente en este parcial la tarea argumentativa de la apelante se desentiende del argumento brindado por el Juez de grado relativo al defecto en el integralidad del pago por no haberse consignado los accesorios devengados, limitándose a mencionar al respecto que su parte ha cumplido con los pagos mensuales convenidos en la cláusula "4.e" y que por ello "*...no se comprende cual ha sido el criterio observado por el a quo sobre el particular*" (sic; ver último párrafo del escrito recursivo).

Es decir, existe una ausencia absoluta de crítica en relación a la falta de consignación de los accesorios (que han sido pactados en la cláusula 9), valorándose a tal efecto que la cláusula "4.e" hace alusión exclusivamente al valor locativo. Ello nuevamente importa la inexistencia de una crítica concreta y razonada conforme lo requiere el art. 260 del CPC, en tanto se ha dejado incólumne uno de los pilares de la fundamentación del decisorio, que por sí sólo conlleva al rechazo de la acción de consignación de sumas de dinero.

Desde esta perspectiva, ha sostenido esta Alzada que "*... la expresión de agravios debe estar directamente dirigida a la sentencia, debiendo ser una crítica objetiva y razonada de la misma;*

requiriéndose una articulación seria, fundada, concreta, orientada a demostrar la injusticia del fallo atacado..." (esta Cámara y Sala, en las causas; N°154.506 "Cons. Prop. Edif. Calle 3 de febrero 3993/95 c/ Flomenbaum, Ricardo Gregorio s/ acciones de la ley de Prop. Horizontal", sent. del 04-10-2013; N°154.404 "Correa, Guido Armando c/ Juan José Boubée S.A.I.C.A.I. s/ resolución de contrato", sent. del 06-08-2013; N°145.804 "Herrera, Walter c/ Cons. Edif. Entre Ríos s/ daños y perjuicios", sent. interlocutoria del 08-06-2010; N°144.507 "Seguro de depósitos S.A. c/ Tabone, Gladis Noemí s/ ejecución", sent. del 24-09-2009; entre otras).

En definitiva y de conformidad con todo lo expuesto, corresponde declarar desierto los recursos, por ausencia de crítica concreta y razonada (art. 260 del CPC).

El recurso articulado en fecha 31/5/2016 de la causa N° 168.121 contra la cautelar dictada a fs. 192 será analizado en resolutorio separado.

ASI LO VOTO.

El Sr. Juez Dr. Rubén D. Gérez votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

Atento como ha sido resuelta la primer cuestión, no corresponde ingresar al tratamiento de la segunda, y;

A LA TERCERA CUESTION PLANTEADA LA SRA. JUEZ DRA. NELIDA I. ZAMPINI DIJO:

Corresponde:

I) Declarar desiertos los recursos interpuestos en fechas 20/5/2019 y 23/5/2019 en la causa N° 168.121 y 20/5/2019 en la causa 168.120, confirmando en consecuencia la sentencia única que obra a fs. 180/190 de los autos 168.121 y a fs. 251/261 de los autos 168.120; II) Imponer las costas de Alzada a la parte apelante, por resultar vencida (art. 68 del CPC); III) Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 de la ley 14.967).

ASI LO VOTO.

El Sr. Juez Dr. Rubén D. Gérez votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

En consecuencia se dicta la siguiente;

S E N T E N C I A:

Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo:

I) Se declaran desiertos los recursos interpuestos en fechas 20/5/2019 y 23/5/2019 en la causa N° 168.121 y 20/5/2019 en la causa 168.120, y se confirma en consecuencia la sentencia única que obra a fs. 180/190 de los autos 168.121 y a fs. 251/261 de los autos 168.120; II) Se imponen las costas de Alzada a la parte apelante, por resultar vencida (art. 68 del CPC); III) Se difiere la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 de la ley 14.967). Notifíquese personalmente o por cédula (art. 135 inc. 12 del CPC).

NELIDA I. ZAMPINI RUBEN D. GEREZ

Marcelo M. Larralde

Auxiliar Letrado