

DESALOJO. Causales. Cesión de la locación o sublocación. Improcedencia.

1. No se da la sustitución en el uso y goce de la cosa en el caso de dos domésticas que ocupan parte de la vivienda aún cuando las mismas, por razones afectivas, no cobren remuneración alguna.

2. La prohibición de sublocar no implica limitar el derecho del locatario a recibir y alojar amigos y parientes en la unidad, siempre que con ello no se encubra otra situación, es decir, que la permanencia por un corto período de un huesped, no autoriza el desalojo.

Anato Agoglia, Francisco e. Federico Ganem y otros

2ª instancia, Rosario, 23 de marzo de 1974. A la cuestión de si es justa la sentencia el Dr. **Alvarado Velloso** dijo: 1) A fs. 8 se demanda el desalojo de la finca de calle San Luis 2063, explicando el actor que el inquilino —contractualmente— no podía transferir su relación locataria sin el consentimiento del locador; pese a tal prohibición, la demandada cedió parte de la vivienda a dos mujeres, quienes en lugar de abonar un precio en dinero, lo hacen prestando servicio como domésticas. De tal circunstancia deduce el locador: a) si las dos personas referidas asumen tal calidad, el inquilino es pudiente; b) si no lo son, se transfirió ilegítimamente el contrato.

En la contestación de la demanda, se sostiene que la relación entre la inquilina y sus empleadas es netamente familiar y que la señorita Acosta tiene treinta y dos años de antigüedad, siendo la de la señorita Quinteros de veinticuatro. Agrega la demandada que, antes de morir el Dr. Ganem —primi-

tivo inquilino— pidió a las nombradas que no abandonaran a la viuda ni a sus hijos, siguiendo éstas en la casa sin percibir sueldo, atento la precaria condición económica en que quedó la familia.

Cumplidos los trámites procesales pertinentes, el a quo dicta la sentencia de fs. 68/72, en la cual hace lugar al desalojo por la causal de transferencia prohibida.

El fallo referido no conforma a la demandada, quien apela, expresando sus quejas en el memorial de fs. 77.

Allí dice, en resumen, que las citadas señoritas Acosta y Quinteros son empleadas domésticas y que, pese a ser cierto que desde la muerte del Dr. Ganem no perciben sueldo, tal defecto se reemplaza por una prestación "afectiva y cariñosa", que cumple una función más importante que el dinero. Insiste, también, en que no hay permuta de una habitación para dormir a cambio de trabajo doméstico, puesto que no se produjo modificación alguna al

morir el inquilino, sino que el sueldo desapareció en virtud de "la nada floreciente situación económica de la familia...".

II) Tal es, muy sencillamente, la forma en que ha quedado trabado este litigio. Por eso, y antes de seguir adelante, creo que es conveniente precisar aunque sea en forma breve, dos conceptos: el de cesión y el relativo a la vinculación de las señoritas Acosta y Quinteros con la inquilina. Conforme enseña Rezzónico, ceder la locación es transmitir a otra persona a título de cesión, los derechos y obligaciones que se tiene por efecto de un contrato de locación en el cual el cedente es la parte locativa" ("Locación de cosas", ed. 1959, p. 372); es decir, que hay una substitución en el uso y goce de la cosa, que ahora pertenecen al cesionario.

Con respecto al servicio doméstico, cabe recordar que el C. Civil remite a las ordenanzas municipales o policiales de cada pueblo (a. 1624); con lo que no es de estricta aplicación lo normado por el A. 1623 en cuanto exige el pago por el servicio, de un precio en dinero. Además, en la actualidad, el régimen de la locación de servicios, está integrado por leyes y reglamentaciones que han conformado un derecho especial.

III) De acuerdo a lo recién expuesto, analizaré los constancias de autos.

Destaco, de entrada, que las presuntas cesionarias percibieron sueldo hasta la muerte del Dr. Ganem, hecho ocurrido en el año 1966; o sea que durante muchos años su calidad de empleadas domésticas no puede discutirse. Y ahora, a mi juicio, tampoco. Repárese en que continúan realizando las mismas tareas y que si no cobran retribución alguna es por el cariño a sus patrones. En otras palabras: ambas "donan" su sueldo, lo que no es óbice para que —si quieren— exijan su pago. Además, conforme las testimoniales rendidas, tienen ellas evidentemente una relación de subordinación técnica y funcional, característica de toda relación laboral y que no se concibe como pago de una cesión. Pienso, también, que el hecho de que vivan en el

atillo no tiene por que ser permanente y que sólo lo hacen por ser tal parte de la casa destinada específicamente a este tipo de empleadas, circunstancia que no obsta a que la patrona, si lo considera conveniente, las mude a otro ámbito; por eso no se dá en el caso de autos la substitución en el uso y goce de la cosa de que hablaba supra, atento que cualquier decisión de la inquilina en esta materia —es decir, en el espacio que les correspondía ocupar— debe ser respetada por sus fámulas, ya que la primera conserva sus derechos sobre todo lo que locó.

Con respecto a la permanencia transitoria, hace ya años de un sobrino de la señorita Quinteros (v. 47v.), cabe recordar que "la prohibición de sublocar no implica limitar el derecho del locatario a recibir y alojar amigos o parientes en la unidad, siempre que con ello no se encubra otra situación, es decir, que la permanencia por un corto periodo de un huésped, no autoriza el desalojo" (cf. Arias C., "Derecho de Arrendamientos urbanos", 1966, p. 386).

IV) Párrafo aparte merece la "pudencia" imputada a la inquilina. Ella no ha sido probada y no cabe deducirla únicamente de las circunstancias destacadas a fs. 64, puesto que no surge el monto de los ingresos del hijo médico, ni el costo de la parrilla construída ni menos todavía el tipo de comidas que se sirven a los invitados etc.

V) No probadas las causales que harían viable la pretensión desalojista del actor corresponde rechazar la demanda y por ende revocar la sentencia en recurso. Así voto.

A la misma cuestión, dijeron los doctores **Isacchi** y **Casiello**: Compartiendo los fundamentos expuestos por el vocal preopinante, adherimos al voto que antecede.

Con lo que terminó el Acuerdo y atento los fundamentos y conclusiones del mismo, la Sala Tercera en lo Civil y Comercial resolvió desestimar el recurso de nulidad y revocar la sentencia de fs. 68/72, rechazando la demanda instaurada en estos obrados. Con costas, **Alvarado Velloso — Isacchi — Casiello**