

CCCR, S. 3a.

LOCACION. Prórroga. DERECHO DE OPCION. Condición suspensiva.

1. En un régimen de libertad contractual en materia locativa, no puede prorrogarse judicialmente un convenio contra la expresa voluntad de uno de los contratantes.

2. Si el derecho de opción otorgado al locatario quedó sujeto a condición suspensiva, no pueden generarse efectos jurídicos sin el previo cumplimiento de dicha condición.

Bartolacci, Luis c. Zucchetto, Benito

Rosario, 4 de setiembre de 1979. A la cuestión de si es justa la sentencia apelada, dijo el Vocal doctor Alvarado Velloso: Han llegado a esta Sala tres expedientes acumulados que muestran otros tantos litigios existentes entre las partes y que fueran resueltos por el juez a quo en sentencia única que no conformó a ninguna de ellas, quienes ya en esta sede expresan sus agravios en tiempo oportuno.

Antes de comenzar el estudio de cada uno de los fundamentos recursivos, me parece conveniente reseñar cómo se operó este singular proceso, a fin de que luego pueda mejor comprenderse la solución que propiciaré a su respecto.

Según consta a fs. 5 de este expediente, en 27/5/74, Zucchetto locó a Bartolacci un inmueble por el plazo de tres años, pactándose en el respectivo contrato, como cláusula adicional, la que con poca feliz redacción transcribo seguidamente: "las partes convienen que el locatario tendrá opción al vencimiento de este contrato a un nuevo período de locación, por el término y alquiler que se convendrá oportunamente".

Conforme se halla aceptado en autos —al igual que todos los hechos sobre los cuales versa el litigio total— tiempo antes del vencimiento contractual, para ser más preciso el 9/3/77, Zucchetto escribió a Bartolacci a fin de hacerle conocer sus pretensiones en cuanto a plazo y precio de prórroga, a lo que éste respondió que, acogiéndose a la prórroga por un nuevo período, no aceptaba ninguna de las condiciones sugeridas por el locador.

En un nuevo cruce —ahora de telegramas— el locador intimó al locatario para que aceptara en 48 horas las condiciones del nuevo contrato que habían sido ya estipuladas por nota anterior, so pena de tenerlo por desistido de la opción, respondiéndole éste que reiteraba su acogimiento a la prórroga y aceptaba fijación judicial del nuevo alquiler.

Así las cosas, y en la misma fecha de vencimiento de la locación originariamente concretada —27/5/77— Bartolacci inició demanda contra Zuchetto por "cumplimiento de contrato", pretendiendo que en esta sede judicial se estableciera el plazo y precio de la nueva contratación.

Por otra parte, Bartolacci inicia también juicio de pago por consignación de alquileres devengados con posterioridad al vencimiento del plazo locativo originario, mediante expediente que se encuentra agregado por cuerda a los principales.

A su turno, en setiembre de 1977, Zucchetto demandó a Bartolacci pretendiendo el desalojo —fundado en la falta de pago de los arriendos— de la finca motivo de los precedentes resultados.

El juez a quo, sentenciando todas las causas pendientes, declaró prorrogado el contrato locativo, concluido el juicio por consignación de alquileres y rechazó la pretensión desalojista. Tal pronunciamiento no conformó a ninguna de las partes, quienes expresan sus agravios tempestivamente en esta sede.

Pues bien: luego de analizar detenidamente las constancias de los autos que tengo a mi vista, adelanto que le otorgaré la razón a Zucchetto, por los motivos que seguidamente expondré y que llevará, inexorablemente, a la desestimación de los agravios que Bartolacci expresó en esta instancia.

Están de acuerdo las partes en el acontecimiento de cada uno de los hechos que he relatado. La cuestión estriba en interpretar la cláusula adicional que ya he transcripto en este voto e inferir lo que las partes quisieron en su momento, a la luz de la buena fe que debe presidir toda contratación.

A riesgo de ser reiterativo, recuerdo que la cláusula de marras —nudo gordiano de todo el proceso— establecía que “el locatario tendrá opción al vencimiento de este contrato a un nuevo precio de locación por el término y alquiler que se convendrá oportunamente”. Dos cosas puedo destacar a partir de su mera lectura: el locador confirió un derecho al locatario para que éste —obviamente— lo ejercitara o no; pero, entiéndase bien, quedó sujeto a una clara condición suspensiva: que ambas partes convinieran oportunamente (el momento no puede ser otro que el de la finalización del contrato originario y el consiguiente ejercicio de la opción) el término de la prórroga y el precio del nuevo alquiler que tendría que abonarse. Recalco que no otra cosa surge de lo convenido; no se trata de que, en el régimen de libertad contractual que presidía y preside el mercado locativo, pueda prorrogarse un convenio en contra de la expresa voluntad de uno de los contratantes. Y si ello es así, entiendo que Bartolacci entabló inútilmente su demanda dirigida a la determinación de un plazo y a la fijación de un precio, pues la voluntad del juez no puede suplir —en la especie— la del propio interesado.

Abundando en esta idea, no puedo dejar de destacar que en el caso, en lugar de hacer Bartolacci su opción, fue el propio Zucchetto quien se adelantó —bastante tiempo antes de la finalización del plazo convenido— para proponer sus nuevas condiciones, en ejercicio de un legítimo e indiscutible derecho: hacer saber a su contraparte cuál sería la posición que adoptaría para el supuesto de ejercitarse la opción.

En lugar de iniciar tratativas para arribar a un resultado convencional útil para las dos partes, Bartolacci se concretó a negar toda posibilidad de diálogo,

a esperar el vencimiento del contrato entonces vigente y a presentar una demanda a todas luces inconducente en un régimen locativo como el actual.

Sintetizando: la opción —indudablemente conferida con el sentido de preferencia absoluta para continuar ocupando el local rentado, pero con un nuevo convenio al efecto— se efectivizó, pero quedó incumplida la condición suspensiva no hubo acuerdo de partes en cuanto a plazo y precio. De tal manera, la opción no alcanzó en momento alguno a generar efectos jurídicos (Código Civil, 548). Por ello, corresponde revocar la sentencia inferior emitida en el proceso sobre cumplimiento de contrato —insisto en que el locador a nada se obligó, salvo respetar la opción si se llegaba a un total acuerdo respecto de las nuevas condiciones contractuales— con costas.

Atendiendo el resultado que propicio respecto de la primera de las causas a sentenciar, resulta fácil y breve resolver las restantes: el pago por consignación debe ser rechazado —toda vez que carece de causa (nótese que Bartolacci dejó de ser inquilino el 28 de mayo de 1977)— y el desalojo con fundamento en el vencimiento del término contractual debe prosperar, por las razones apuntadas precedentemente. En ambos casos, con costas al perdedor (CPC, 251). Voto en tal sentido.

A la misma cuestión, dijeron los Vocales doctores **Isacchi** y **Casiello**: conforme con los fundamentos expuestos por el Vocal preopinante, votamos en igual sentido.

Con lo que terminó el Acuerdo, y atento sus fundamentos y conclusiones, la Sala Tercera de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, **Resuelve**: Revocar la sentencia inferior y en su lugar, a) Rechazar la demanda de cumplimiento de contrato con costas; b) Rechazar la demanda de consignación incoada originariamente ante el Juzgado de Paz Letrado de la Quinta Sección, con costas; c) Acoger la demanda de desalojo incoada originariamente ante el Juzgado de Paz Letrado de la Tercera Sección, y ordenar el desahucio del inmueble objeto de la ocupación dentro del plazo de quince días, bajo apercibimiento de lanzamiento, con costas. Insértese, hágase saber y bajen. **Adolfo Alvarado Velloso**. — **Guillermo S. Casiello**. — **Jorge A. Isacchi**.