

Contratos. Locación de inmueble destinado a comercio: Falsedad del plano de obra (necesario para la habilitación municipal del comercio) cometida por un tercero a quien la locadora le encargó su confección. **Resolución contractual:** improcedencia de la pretensión del locatario por no configurarse un incumplimiento moroso de la locadora. **Mora. Obligaciones con plazo tácito:** Necesidad de interpelación (art.509 segundo párrafo del Código Civil). **Locación de inmueble. Conclusión:** Falta de configuración de la causal invocada por el locatario de conclusión de la locación por imposibilidad de darle a la cosa el destino acordado (art.1604 inciso 4 Código Civil).

La Sala II de la Cámara Civil y Comercial de Azul confirmó el rechazo de la resolución del contrato de locación de inmueble para comercio pretendida por el locatario, al señalar que no hubo incumplimiento moroso de la locadora, quien no fue interpelada para que se subsanara, en un plazo razonable, la falsedad del plano de obra necesario para la habilitación municipal del negocio, que había sido cometida por un tercero a quien la locadora le encargó su confección; entendiendo que se está ante un supuesto de obligación con plazo tácito que requiere interpelación para la constitución en mora. También resolvió que no se configuró la causal de conclusión de la locación por imposibilidad de usar la cosa según su destino, ya que bastaba con la subsanación de la falsedad del plano para que pudiera tramitarse la habilitación municipal del comercio del locatario.

Causa n° 56.802 “Franchini Sergio José
c/ Napoleón María Angélica
s/ Resolución de Contrato”.
Juzgado Civ. y Com. n° 1 –Tandil-
Reg....64...Sent. Civil.

En la ciudad de Azul, a los 12 días del mes de Julio del año Dos Mil Trece, reunidos en Acuerdo Extraordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, Doctores, **Víctor Mario Peralta Reyes y Jorge Mario Galdós**, habiéndose retirado del Acuerdo la Dra. María Inés Longobardi (arts. 47 y 48 Ley 5827), para dictar sentencia en los autos caratulados: “**Franchini Sergio José c/ Napoleón María Angélica s/ Resolución de Contrato**” (causa n° 56.802), habiéndose procedido oportunamente a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, arts. 263 y 266 del C.P.C.C., resultando de ella que debían votar en el siguiente orden: **Dr. Peralta Reyes, Dr. Galdós y Dra. Longobardi.**

Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

-CUESTIONES-

1ra.- ¿Es justa la sentencia de fs. 461/468?

2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

-VOTACION-

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez **DR. PERALTA REYES**, dijo:

I. **Sergio José Franchini**, en su carácter de locatario, promovió demanda contra **María Angélica Napoleón**, en su condición de locadora, con el objeto de que en la sentencia a dictarse en autos **se declare resuelto por culpa de la demandada, desde el día 16 de setiembre de 2006, el contrato de locación urbana con fines comerciales que las partes habían celebrado con fecha 16 de mayo de 2006 y que luce agregado a fs.66/69**. Se solicitó en la demanda que, como consecuencia de ello, se condene a la demandada al pago de la suma a fijarse en concepto de indemnización de daños y perjuicios, con más intereses, costos y costas (fs.49).

Mediante el contrato cuya resolución se pretende en el presente juicio, la locadora María Angélica Napoleón cedió en locación al locatario Sergio José Franchini un salón situado en calle Rodríguez n° 459, planta alta, de la ciudad de Tandil (fs.66, cláusula primera), habiéndose establecido el destino del bien locado para **uso exclusivo de comercio en los rubros de confitería**. Asimismo, le quedaba prohibido al locatario darle otro destino y recaía sobre éste la obligación de **"habilitar a su nombre el comercio por ante las autoridades de la Municipalidad de Tandil y demás reparticiones que correspondan teniendo en cuenta el destino estipulado anteriormente"** (fs.67vta., cláusula tercera).

A modo de antecedente del referido contrato de locación, cabe recordar lo afirmado en la demanda en el sentido de que el locatario **Sergio José Franchini** había adquirido a **Laura Gomory**, con fecha **9 de mayo de 2006**, el **fondo de comercio denominado "La Palestra"**, ubicado en el referido domicilio de calle Rodríguez n° 459, planta alta, de Tandil. Dijo el actor que por

averiguaciones realizadas en la Dirección de Inspección General de la Municipalidad de Tandil, se le informó que dicho fondo de comercio se encontraba habilitado a nombre de **Laura Gomory**, quien había presentado la totalidad de la documentación requerida, entre la cual se encontraba el **plano de obra del inmueble de propiedad de María Angélica Napoleón** (ver fs.119vta.). Se puntualizó en la demanda que ya se había celebrado un contrato de locación entre Napoleón (como locadora) y Gomory (como locataria), pero que por exigencia del Dr. Edgardo Omar Roglich (representante de la locadora) se procedió a la firma de un **nuevo contrato** entre Napoleón (como locadora) y Franchini (como locatario), que es el referido en los párrafos precedentes y cuya declaración de resolución se persigue en el presente proceso.

Ahora bien, conforme los términos de la demanda, el conflicto que dio lugar al presente litigio se generó, precisamente, con el **plano de obra** del inmueble de la locadora María Angélica Napoleón, **que ésta última estaba obligada a suministrarle al locatario Sergio José Franchini, a los fines de la habilitación del negocio a su nombre (por la Municipalidad de Tandil) y del contralor de la seguridad en materia de incendios (por la Dirección de Bomberos)**. Manifestó el actor que requirió varias veces -en forma infructuosa- la entrega del referido plano de obra, ante la urgente necesidad de habilitar su comercio, y que **el Dr. Roglich le entregó, el día 14 de setiembre de 2006, un plano de obra del inmueble que resultó ser falso**, supuestamente autorizado por el Arquitecto Hugo Alberto Metilli, responsable del área de obras privadas del municipio de Tandil (fs.121/121vta.). Continuó expresando el actor que, detentando ese plano, se presentó ante las autoridades municipales el día

15 de setiembre de 2006, a fin de cumplimentar el trámite de habilitación de su comercio; pero ocurrió que **dicho funcionario le informó que en su área no existía el expediente que figuraba en el plano y que era falsa la firma que se le atribuía inserta en el mismo**. Fue así que el Arquitecto Metilli le extendió el certificado agregado a fs.75, habiendo afirmado el actor que ello constituía "*prueba cabal del fraude del que fui víctima por la acción de la demandada y su representante Roglich*" (fs.121vta.). Puntualizó el demandante que ante esta situación y dada la **imposibilidad de darle a la cosa el destino especial para el que fuera expresamente arrendada**, el día **16 de setiembre de 2006** le remitió una carta documento a la locadora (no recibida por ésta), **donde le comunicaba lo sucedido con el plano de obra y consideraba resuelto el contrato de locación por su culpa** (fs.121vta./122).

O sea que el momento de resolución del contrato de locación que el locatario postula en su demanda (**16 de setiembre de 2006**), coincide con la referida carta documento que en esa fecha le remitió a la locadora, no recibida por esta última (ver documento de fs.76 y manifestaciones de fs.121vta./122). Conforme ya lo anticipé, en este envío postal expresó el locatario que consideraba resuelto -por culpa de la locadora- el mencionado contrato de locación, **indicando como motivo la imposibilidad de dar a la cosa locada el destino especial para el cual fue arrendada, y encuadrando su planteo en el art.1604 inciso 4 del Código Civil** (fs.76). Sólo resta precisar que en la demanda también se aludió a otro hecho acaecido el día **18 de setiembre de 2006**, cuando -en el decir del actor- **le fue clausurado su negocio por personal del Cuartel Tandil de Bomberos, por la carencia derivada de la**

falta de presentación del aludido plano de obra (fs.78/78vta. y 122). También manifestó el accionante que el día **20 de setiembre de 2006**, ante la negativa de la locadora a recibir la carta documento remitida, se constituyó en el domicilio de ésta con una notaria y se labró un acta donde se hizo constar su decisión fehaciente de resolver el contrato de locación (fs.79/81 y 122).

II. La aludida demanda fue contestada por la locadora María Angélica Napoleón, **quien expresó que la confección del plano de obra se la encargó oportunamente al Sr. Marcel**, quien era competente en la materia y prestaba esos servicios. Y agregó que una vez finalizado dicho plano, **se lo entregó a la anterior inquilina Laura Gomory, quien obtuvo la habilitación municipal del comercio a su nombre (ver certificado municipal de fs.34)**. Dijo la demandada, asimismo, que esto se plasmó en la cláusula segunda del contrato de compraventa de fondo de comercio celebrado entre Laura Gomory y Sergio José Franchini (ver relato formulado en la contestación de demanda, a fs.156vta.).

Adujo la demandada, seguidamente, que el día **14 de setiembre de 2006** el aquí accionante se comunicó con su letrado Dr. Roglich, manifestándole que había inconvenientes con un plano en la Municipalidad de Tandil. Puntualizó que, en virtud de ello, su letrado se entrevistó con el Arquitecto Metilli, **constatándose que el Sr. Marcel había falsificado firmas para obtener la aprobación del plano** (fs.156vta./157). Dijo la demandada que su letrado presentó un reclamo formal ante el jefe del área municipal; y que ella se comunicó con el Sr. Marcel, a quien le manifestó su rechazo ante el referido accionar y le solicitó explicaciones, requiriéndole, también, una resolución

inmediata de la situación. Adujo que **los planos fueron finalmente presentados ante la municipalidad con fecha 19 de setiembre de 2006**, restando únicamente en esa fecha el pago de los aranceles y derechos que finalmente abonó (fs.157). Dejó en claro, en definitiva, que **en menos de tres días el actor pudo haber contado con el plano que le requería la municipalidad para culminar el trámite** (fs.157/157vta.). Así afirmó que la causa invocada **no revestía entidad suficiente para hacer caer la locación**, pues en tres días los papeles estaban presentados y listos para su aprobación (fs.157vta.). Cuestionando el proceder de la contraria, sostuvo que *"el juicio fue el único camino que dejó abierto el accionante, en una actitud maliciosa y contraria a la buena fe y las costumbres, sin mediar aviso ni plazo para esta parte, que pudiera haber evitado este dislate jurídico"* (ver fs.158, lo destacado me pertenece). Expresó, además, que la clausura del negocio por parte de bomberos no fue por falta de habilitación por carecerse de plano de obra, sino que se debió a una desactualización del asesoramiento técnico y final de obra en materia de seguridad, por haber cambiado la razón social (fs.157vta.). En suma, la locadora solicitó el rechazo de la demanda incoada, y destacó la mora en que se hallaba el actor en su obligación de pagar los arriendos (fs.158/158vta.).

III. Habiéndose tramitado el proceso se llegó al dictado de la sentencia de la anterior instancia, **donde se dispuso el rechazo de la demanda impetrada por la parte actora, con costas a la vencida** (fs.461/468). En la misma sentencia se practicó una regulación parcial de los honorarios

profesionales, habiéndose procedido al dictado del auto regulatorio ampliatorio de fs.661/662, en virtud de lo proveído por el Presidente de este tribunal a fs.483.

El rechazo de la demanda estuvo basado, exclusivamente, en que el actor no cumplimentó el mecanismo legal para resolver el contrato que establece el art.1204 del Código Civil. Así tuvo por probado el sentenciante que eran falsos los planos de obra originarios, con los que seguramente habilitó su negocio Laura Gomory. Pero sostuvo, seguidamente, que el actor debió haber intimado por el plazo de quince días a su subsanación, para luego, en caso de persistir el incumplimiento y después de haber advertido de ello, dar por resuelto el contrato por autoridad del acreedor (ver fs.467vta.).

IV. La referida sentencia fue apelada por el actor perdidoso (fs.471), quien en esta instancia expresó sus agravios mediante el escrito que obra agregado a fs.689/700vta.

Luego de relatar los antecedentes de la causa y los hechos que consideró probados en el proceso, acometió el apelante la crítica de la sentencia apelada y señaló que la misma ha quebrantado el principio de congruencia procesal (fs.696). Así manifestó que la sentencia ha ido más allá de la aportación de las partes y en especial de lo alegado como defensa por la parte demandada, al haber decidido que el locatario no cumplió con el mecanismo resolutorio establecido en el art.1204 del Código Civil (fs.696/696vta.). Insistió en que la demanda se fundó en el art.1604 inciso 4 del Código Civil, según el cual la locación finaliza por la imposibilidad de dar a la cosa locada el destino especial para el que fuera arrendada (fs.696vta.). Adujo que su negocio no pudo ser habilitado por carecerse del imprescindible plano de obra aprobado por la

autoridad municipal, con el agravante de que el plano presentado se hallaba falsificado por la autoría de quien fue contratado por la accionada; y así expresó que la extinción del contrato opera de pleno derecho, sin necesidad de intimación previa (fs.697). Aseveró que cuando dio por extinguido el contrato de locación, ya habían pasado cuatro meses desde la celebración del contrato, sin que en ese tiempo la locadora hubiera subsanado el impedimento invalidante; lo que condujo a que no pudiera darse a la cosa el destino para el cual había sido arrendada (fs.697vta.). Dijo que siempre mantuvo su decisión de extinguir el contrato y que la actitud de la demandada fue variable, sin que ésta haya manifestado su voluntad de subsanar la falta de cumplimiento de su obligación (fs.698/698vta.). Cuestionó los dichos de la demandada en el sentido de que la habilitación hubiera podido obtenerse mediante la presentación de un nuevo plano de obra, pues ello requiere de un complejo trámite de inspecciones y comprobaciones (fs.699). Expresó que se ha minimizado la clausura ordenada por personal del cuartel de bomberos y criticó la actitud de la contraria de hacerlo aparecer en mora (fs.699vta.). Sostuvo que, contrariamente, era la demandada la que se encontraba en mora y quien provocó, con su proceder, la ruptura contractual (fs.700). Solicitó, en definitiva, la revocación del decisorio apelado y el acogimiento de la demanda, sosteniendo que se está ante un supuesto de invalidez contractual previsto en el art.1604 inciso 4 del Código Civil, donde la extinción del contrato opera de pleno derecho, sin necesidad de intimación previa (fs.700vta.).

Las regulaciones de honorarios practicadas en la anterior instancia también fueron apeladas por la parte actora, por altas y bajas, mediante

los recursos que lucen a fs.471, 662, 664 y 681. Al haberse cumplimentado todos los pasos procesales de rigor, se encuentran los presentes actuados en condiciones de ser examinados para el dictado de la presente sentencia.

V. Anticipo opinión en el sentido de que propiciaré la confirmación de la sentencia apelada, aunque por distintos fundamentos a los expresados por el juez de grado. En efecto, el pronunciamiento de la anterior instancia estuvo basado en la **falta de cumplimiento -por parte del actor- del mecanismo resolutorio implícito previsto en el art.1204, segundo párrafo, del Código Civil**; según el cual, no habiéndose ejecutado la prestación tiene el acreedor el deber de formularle un requerimiento formal, claro y expreso al deudor para que cumpla su obligación, **debiendo otorgarle un nuevo plazo que no debe ser inferior a quince días**, salvo que los usos o un pacto expreso establecieran uno menor (ver fs.466/467). Sostuvo el *a quo* que en la carta documento que remitió el actor con fecha **16-9-06** (fs.20), manifestó su voluntad resolutoria del contrato, pero sin haber puesto en marcha el mecanismo previsto en la citada norma legal (fs.467vta.). Adujo que de la prueba rendida podría advertirse una situación como la que denuncia el actor, **sosteniendo que está probado claramente, incluso con sentencia penal, que los planos de obra originarios eran falsos en cuanto a su existencia**. Pero destacó el juzgador, finalmente, que **el actor debería haber intimado por el plazo de quince días a los fines de su subsanación**, para luego, en caso de persistir el incumplimiento y de haber advertido ello, dar por resuelto el contrato por autoridad del acreedor (fs.467vta.).

Discrepando con las motivaciones dadas en la anterior instancia, entiendo que la resolución contractual intentada no es procedente, pero no por la situación apuntada por el sentenciante de grado, sino porque no se configuró un presupuesto esencial de la misma, cual es el **incumplimiento moroso de la locadora María Angélica Napoleón (art.509, segundo párrafo, y art.1204 del Cód. Civil)**. Conforme se describió en el apartado I del presente voto, la decisión de resolver el contrato plasmada por el locatario en su carta documento de fecha **16 de setiembre de 2006**, estuvo basada en la situación por la que atravesó el día anterior en la Municipalidad de Tandil. Allí se le informó que el plano del inmueble no reunía los requisitos mínimos para el trámite de habilitación de su comercio, puesto que **la firma que aparecía en el plano como del Arquitecto Hugo Alberto Metilli, no pertenecía a este funcionario**; a la vez que tampoco constaba en los registros informáticos de la dependencia el supuesto expediente de incorporación donde se habría extendido el referido plano. Así sostuvo el actor que, en virtud de estas circunstancias, **mediaba una imposibilidad de dar a la cosa locada el destino especial para el cual fuera locada** (ver envío postal de fs.76).

En atención a las especiales características del presente caso, considero que el locatario debió haber cursado una **interpelación** a la locadora, a los fines de **constituirla en mora**, puesto que la obligación de ésta última encuadraba en el art.509, segundo párrafo, del Código Civil. En dicha interpelación que -a mi juicio- resultaba insoslayable, el locatario debió hacerle saber a la locadora la situación descrita en el párrafo precedente **y reclamarle categóricamente el cumplimiento de la prestación a su cargo**, la que

consistía, concretamente, en la **subsanción de la grave irregularidad que presentaba el plano obrante en la oficina municipal, mediante la entrega de otro plano confeccionado en debida forma** (conf. Wayar, Tratado de la mora, Bs.As. 2007, Lexis Nexis, págs.433, 434, 439, 440, 441 y 442). Muy por el contrario, **el locatario no cumplimentó esta imprescindible interpelación y procedió -derechamente- a resolver el contrato de locación**, mediante la carta documento de fecha 16-9-06 (fs.76), ratificada por otra carta de fecha 19-9-06 y por el acta notarial de fecha 20-9-06 (fs.77 y 79/81). Le asiste razón a la demandada cuando expresó en su responde que el juicio fue el único camino que dejó abierto el accionante, **sin haber mediado aviso ni plazo para su parte que pudiera haber evitado el presente litigio** (ver apartado II de este voto; arts.34 inciso 4, 163 inciso 6, 330, 354, 375, 384 y ccs. del Cód. Proc.).

En virtud de todo ello, deviene improcedente la resolución contractual dispuesta -en forma extrajudicial- por el locatario, y cuyo acogimiento judicial se persigue a través de la demanda que dio inicio al presente juicio. En el capítulo siguiente abundaré en consideraciones de derecho relativas a la referida interpelación, la que -como ya lo puse de relieve- en el caso en juzgamiento se mostraba imprescindible.

VI. He señalado en el anterior apartado que resulta improcedente la resolución contractual dispuesta por el actor, ya que éste **no constituyó en mora a la locadora, no habiéndole requerido -vía interpelación- el cumplimiento de la obligación de entregar un nuevo plano confeccionado en legal forma**. En nuestra doctrina es generalizada la opinión de que **para que sea procedente la resolución contractual, el deudor debe**

estar constituido en mora (conf. López de Zavalía, Teoría de los contratos, Parte General, pág.395; Ibañez, Resolución por incumplimiento, págs.222, 223 y 224; Mosset Iturraspe, Contratos, edición actualizada, págs.447 y 448). Así expresa Gastaldi que se trata de un requisito esencial, pues sin mora no hay incumplimiento (Pacto comisorio, pág.147).

Precisando aún más la temática en análisis, asevera Ibañez que **el presupuesto resolutorio es el incumplimiento, el que para ser tal conlleva implícito el requisito de la mora, la que a su vez puede o no exigir la previa interpelación para su configuración**. En algunos supuestos, que no coinciden con el conflicto debatido en autos, el incumplimiento se configura con el **simple retraso**, tal como acontece en los casos de incumplimiento absoluto, mora automática o mora legal. Pero en otros supuestos, donde queda incluido el *sub exámine*, el incumplimiento resolutorio para ser tal presupone no sólo el retardo sino, además, la **interpelación al deudor constitutiva de la mora**. Ésta es, precisamente, la hipótesis de las **obligaciones con plazo tácito** comprendidas en el segundo párrafo del art.509 del Código Civil, donde queda encuadrado el presente caso. Puntualiza Ibañez que, en estas situaciones, **sin interpelación moratoria no puede hablarse de incumplimiento y, por ende, no cabe la resolución sin cumplir dicho recaudo previo** (Resolución por incumplimiento, págs.226, 227 y 228).

Y sostengo que la obligación de la locadora de **entregar un nuevo plano en debida forma, en reemplazo del anterior**, debe quedar encuadrada en el citado segundo párrafo del art.509, por cuanto -sin lugar a dudas- se trataba de una **obligación con plazo tácito**. Es obvio que dicho plazo

no estaba expresamente convenido, por la sencilla razón de que la aludida obligación -que recayó sobre la locadora- **sobrevino durante el desarrollo del contrato y obedeció a una maniobra delictiva que a ésta le fue completamente ajena (más aún, la locadora fue víctima del delito)**. En efecto, la falsificación del plano recién fue advertida el día **15 de setiembre de 2006**, tal como emana de la constancia emitida en esa fecha por el Arquitecto Hugo Alberto Metilli, Responsable de Obras Privadas de la Municipalidad de Tandil (fs.75). Y, además de ello, el autor de esa falsificación fue **Oscar Marcel**, quien resultó condenado -en juicio abreviado- a la pena de un año de prisión de ejecución condicional y dos años de inhabilitación absoluta para el desempeño de funciones y cargos públicos; siendo víctima María Angélica Napoleón y ofendidos Laura Gomory y Sergio José Franchini (ver informe del agente fiscal que luce a fs.425/427).

En supuestos como el que nos ocupa, de la naturaleza y circunstancias de la misma obligación es posible inferir el momento o la época a partir de la cual el comportamiento debido es exigible. En otras palabras, se trata de obligaciones que no tienen señalada una época -ni cierta ni incierta- de vencimiento del plazo, pero que **de su naturaleza y circunstancias resulta, tácitamente, el momento a partir del cual el acreedor podrá exigir el cumplimiento de la prestación**. O sea que la obligación debe cumplirse **dentro de un plazo razonable según su naturaleza** (Wayar, Tratado de la mora, pág.534). Este mismo autor menciona como ejemplos de plazo tácito a algunos casos jurisprudenciales en los que debía concretarse una subdivisión, tenerse la documentación en orden o los certificados listos para escriturar, y en los cuales

se entendió que la escrituración del inmueble no podía quedar librada *sine die* a la voluntad del vendedor (ob. cit. pág.537).

En estas hipótesis de obligaciones con plazo tácito la interpelación se presenta insoslayable, y si la misma se encuentra ausente deviene inviable la resolución contractual, tal como sucede en la especie. Bien sostiene Lorenzetti que la razón de este requisito es que el incumplimiento es el presupuesto de la resolución, y para que exista incumplimiento debe existir mora. Por lo tanto, hay que configurar el estado de mora, que requiere habitualmente de la interpelación, salvo que sea automática (Tratado de los contratos, Parte General, pág.661). Y en las concretas circunstancias del *sub exámine* se presentaba nítida la conducta que debió haber asumido el locatario: **una vez detectada la falsificación del plano en la dependencia municipal, pesaba sobre él la carga de interpelar a la locadora para que dentro de un plazo razonable subsanara la deficiencia mediante la entrega de un nuevo plano en debida forma.** Éste es, precisamente, el reproche que plantea la accionada en su contestación de demanda, donde destaca -como ya lo apunté- que la causa invocada por el locatario no revestía entidad suficiente como para hacer caer la locación, y que **el juicio fue el único camino que dejó abierto el accionante, sin mediar aviso ni plazo para su parte que pudiera haberlo evitado** (fs.157vta./158). Sin embargo, pese a la clara actitud que las circunstancias le imponían, el accionante no procedió de tal manera, habiéndose apresurado a decidir la inmediata resolución contractual sin que mediara constitución en mora de la locadora. Y esta improcedente decisión conduce, naturalmente, al rechazo de la pretensión esgrimida en autos (art.509 segundo

párrafo, art.1198 primer párrafo, art.1204 y ccs. del Cód. Civil; arts.375, 384 y ccs. del Cód. Proc.).

VII. Todo lo hasta aquí señalado debe complementarse con otros aspectos de la cuestión litigiosa, que pasaré a desarrollar en el presente capítulo y que sirven para corroborar la solución que propicio al acuerdo.

1. En primer lugar, es preciso destacar que **no fue diligente la conducta desplegada por el actor en lo que respecta al trámite de habilitación de su negocio**, siendo que el mismo se hallaba a su cargo por expresa estipulación contractual (ver fs.67vta., cláusula tercera de la convención). Así se tiene que luego de haberse celebrado -con fecha **16-5-06**- el contrato de locación cuya resolución se pretende, el locatario presentó ante la Municipalidad de Tandil, con fecha **19-5-06**, una solicitud de uso de suelo conforme para habilitar comercios (fs.519/520). Más, sin embargo, el siguiente trámite que surge de las constancias de autos recién se concretó el día **11-8-06**, cuando el actor presentó una medición realizada por el Agrimensor Jorge Zabaleta, donde constaban las medidas que separan el comercio a habilitarse de una casa velatoria cercana (fs.521/522).

Luego de estos escasos y espaciados trámites, con fecha **15-9-06** se produjo la situación conflictiva ya analizada, cuando el actor concurrió a la oficina municipal de obras privadas y tomó conocimiento de la falsedad del plano (fs.523). Ahora bien, por lo que surge de las constancias de autos, dicho plano ya se encontraba en la dependencia municipal con motivo de la anterior habilitación del negocio a nombre de Laura Gomory, conforme emana del propio relato de la demanda y de la declaración prestada en autos por el Arquitecto

Metilli (ver apartado I de este voto, tercer párrafo; ver preguntas formuladas a fs.398/398vta. y respuestas dadas por dicho testigo en el acto de la audiencia). De este modo, se muestra carente de utilidad la pretensión del actor de que la demandada le suministrara otro ejemplar del referido plano (ver cuarto párrafo del mencionado apartado I). Así se desprende de lo expuesto precedentemente, que **la conducta desplegada por el actor en el trámite de habilitación municipal no revistió la diligencia que las circunstancias le imponían**, lo que abona aún más la solución propiciada en el presente voto (art.512 del Cód. Civil; arts.163 inciso 5, 384, 456 y ccs. del Cód. Proc.).

2. También cabe enfatizar que en el *sub caso* **no se dan los extremos que hubieran tornado viable la conclusión de la locación por imposibilidad de usar la cosa conforme a su destino (art.1604 inciso 4 del Código Civil)**. En efecto, para que proceda este medio extintivo de la locación se requiere que la cosa no pueda ser utilizada por el locatario, lo que provoca una verdadera **frustración del fin del contrato**. Así se presenta, como ejemplo, el supuesto en que se alquila un inmueble para una determinada actividad o industria, y después las autoridades municipales o edilicias prohíben el funcionamiento de esa actividad en el lugar de ubicación del bien locado; por lo que no podría mantenerse el contrato obligando al locatario a abonar un alquiler por el uso y goce de la cosa arrendada de la que no puede disfrutar (conf. Zago y Cifuentes en Código Civil y leyes complementarias, director Belluscio, coordinador Zannoni, tomo 7, pág.561). Esta situación no se presenta en el supuesto de autos, **donde hubiera bastado que se subsanara la deficiencia del plano para que el actor pudiera continuar el trámite de habilitación**

municipal, más allá de las inspecciones o constataciones que tuvieran que llevarse a cabo por parte de las autoridades competentes. No surge de las constancias de la causa que la actividad en cuestión hubiera sido prohibida por la autoridad municipal, más aún, ya había funcionado un negocio similar en el mismo inmueble, lo que permite descartar la causal extintiva esgrimida por el actor en su demanda (arts.330, 354, 375, 384 y ccs. del Código Procesal).

3. Corresponde señalar, en tercer lugar, que no presenta relevancia la clausura llevada a cabo por el personal del cuartel de bomberos, siendo inviable el planteo formulado en el escrito de expresión de agravios (fs.699vta.). Si se analiza el acta de clausura labrada por esa autoridad, se observa que su fundamento radica en que se hallaban desactualizados por cambio de razón social, el asesoramiento técnico y final de obra en materia de seguridad antisiniestral (fs.22/22vta.). O sea que estos motivos no guardan ninguna vinculación con los esgrimidos por el locatario para estructurar su planteo de resolución contractual (art.384 del Cód. Proc.).

VIII. En virtud de todo lo expuesto y por los fundamentos dados en el presente voto, propicio al acuerdo la confirmación de la sentencia apelada de fs.461/468, donde se rechazó la demanda impetrada por el actor, con imposición de costas. En cuanto a las costas de alzada, también deben ser impuestas al actor, en razón del resultado desfavorable que obtuvo en el trámite recursivo (art.68 del Cód. Proc.). Las regulaciones de honorarios practicadas en la anterior instancia (fs.468 y fs.661/662) serán examinadas al abordarse la segunda cuestión, en virtud de los recursos de apelación deducidos a fs.471, 662, 664 y 681.

Así lo voto.

A la misma cuestión, el **Dr. Galdós** adhiere al voto que antecede, votando en idéntico sentido por los mismos fundamentos.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Doctor **PERALTA REYES**, dijo:

Atento a lo que resulta del tratamiento de la cuestión anterior se resuelve confirmar la sentencia apelada de fs.461/468, por los fundamentos expuestos precedentemente, con imposición de las costas de alzada al actor que resultó vencido en el trámite recursivo (art.68 del Cód. Proc.).

En virtud de los recursos de apelación deducidos a fs.471, 662, 664 y 681, corresponde revisar las regulaciones de honorarios practicadas a fs.468 y a fs.661/661vta., regulándose los honorarios por los trabajos realizados y a mérito de lo dispuesto por los arts. 9, 14, 16, 21, 28, 47 y conc. Ley 8904/77 de la siguiente forma: **A)** por el principal, costas impuestas a la actora perdidosa: Dra. M. M. V., en la suma de pesos ... (\$...), Dr. B. J. V., en la suma de pesos ... (\$4.410); Dr. E. O. R., en la suma de pesos ... (\$...), con más aporte legal. **B)** Por la incidencia obrante a fs.188/192, costas a la actora vencida: Dres. B. J. V., en la suma de pesos ... (\$...); M. M. V., en la suma de pesos ... (\$...) y al Dr. E. O. R. en la suma de pesos ... (\$...), todos ellos más los respectivos aportes legales. **C)** Por la incidencia obrante a fs.212/216, costas a la demandada vencida: Dres. B. J. V. y M. M. V. en la suma de pesos ... (\$...) para cada uno respectivamente, con más aporte legal, confirmándose, dada la forma de apelación la regulación recurrida. **D)** Por los trabajos realizados en esta instancia, se regulan los

honorarios del Dr. E. O. R., en la suma de pesos ... (\$...) y a la Dra. M. M. V., en la suma de pesos ... (\$...), con más aporte legal (art. 31 Ley 8904/77).

Así lo voto.

A la misma cuestión, el **Dr. Galdós** adhiere al voto que antecede, votando en idéntico sentido por los mismos fundamentos.

Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:

S E N T E N C I A

Azul,

Julio de 2013.-

AUTOS Y VISTOS:

CONSIDERANDO:

Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts. 266, 267 y concs. del C.P.C.C., **se resuelve:** confirmar la sentencia apelada de fs.461/468, por los fundamentos expuestos precedentemente, con imposición de las costas de alzada al actor que resultó vencido en el trámite recursivo (art.68 del Cód. Proc.). En virtud de los recursos de apelación deducidos a fs.471, 662, 664 y 681, corresponde revisar las regulaciones de honorarios practicadas a fs.468 y a fs.661/661vta., regulándose los honorarios por los trabajos realizados y a mérito de lo dispuesto por los arts. 9, 14, 16, 21, 28, 47 y conc. Ley 8904/77 de la

siguiente forma: **A)** por el principal, costas impuestas a la actora perdidosa: Dra. M. M. V., en la suma de pesos ... (\$...), Dr. B. J. V., en la suma de pesos ... (\$...); Dr. E. O. R., en la suma de pesos ... (\$...), con más aporte legal. **B)** Por la incidencia obrante a fs.188/192, costas a la actora vencida: Dres. B. J. V., en la suma de pesos ... (\$...); M. M. V., en la suma de pesos ... (\$...) y al Dr. E. O. R. en la suma de pesos ... (\$...), todos ellos más los respectivos aportes legales. **C)** Por la incidencia obrante a fs.212/216, costas a la demandada vencida: Dres. B. J. V. y M. M. V. en la suma de pesos ... (\$...) para cada uno respectivamente, con más aporte legal, confirmándose, dada la forma de apelación la regulación recurrida. **D)** Por los trabajos realizados en esta instancia, se regulan los honorarios del Dr. E. O. R., en la suma de pesos ... (\$...) y a la Dra. M. M. V., en la suma de pesos ... (\$...), con más aporte legal (art. 31 Ley 8904/77).

Regístrese. Notifíquese por Secretaría y devuélvase. Firmado: Dr. Víctor Mario Peralta Reyes – Presidente – Cám. Civ. y Com. Sala II – Dr. Jorge Mario Galdós – Juez – Cám.Civ. y Com. Sala II. Ante mí: María Fabiana Restivo – Secretaria - Cám. Civ. y Com. Sala II.