

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

II LOCACIÓN. Deuda anterior al contrato. Injusta pretensión

DOCTRINA: La cláusula de un contrato de locación según la cual el locatario asume el pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, debe entenderse como referida exclusivamente a las originadas durante el lapso del contrato o de la ocupación del inmueble por parte del locatario.

Por ello no resulta procedente, si no existe constancia documental del acuerdo en tal sentido, la pretensión de que el inquilino solviente el pago de la deuda originada en un

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

proceso judicial incoado con anterioridad a la iniciación de la relación locativa.

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto del escribano Federico E. Ramos, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 11 de diciembre de 1991.) (Expte. 6220 - U - 1991.)

ANTECEDENTES: el escribano H.E.U., expone en su consulta que:

- 1) el 7 de junio de 1991 autorizó una escritura de compraventa de un inmueble en la que el comprador revestía hasta ese momento el carácter de locatario, como consecuencia de un contrato que formalizó con el hoy vendedor, con fecha 8 de agosto de 1989.
- 2) En el referido contrato de locación el locatario tomó a su cargo el pago de las expensas comunes tanto ordinarias como extraordinarias.
- 3) Del certificado expedido por el administrador del consorcio, resulta la existencia de una deuda de A/ 14.849.640, proveniente de sentencia firme de Cámara recaída en un proceso judicial motivado por el despido del encargado del edificio, según los siguientes antecedentes:
 - a) El encargado fue despedido en el año 1985;
 - b) "la demanda se inicia" el 27 de agosto de 1985;
 - c) sentencia de primera instancia del 20 de febrero de 1989;
- 4) Existen posiciones contrapuestas entre el vendedor (ex locador) y el comprador (ex locatario) respecto de quién resulta obligado al pago de la enunciada deuda, ya que:
 - 5) El vendedor sostiene que la deuda se hizo exigible a la fecha en que la sentencia de Cámara ha quedado firme y se condena al consorcio al pago de una suma líquida. Que anteriormente "existía un crédito litigioso" y como tal "eventual e insusceptible de apreciación económica" y la obligación es de naturaleza propter rem.
 - 6) El comprador sostiene que si bien la exigibilidad para el consorcista comenzó al notificarle el administrador la deuda (abril 1991), no deja de ser el administrador un empleado del consorcista... que desde el momento en que se inicia la demanda contra el consorcio debió prever (El administrador) un resultado adverso y creado un fondo especial para responder al pago. Agrega que los efectos de la sentencia se retrotraen a la fecha del inicio de la demanda, concluyendo que es al vendedor a quien corresponde el pago.
- 7) El escribano M.A.B. aparentemente asesora al adquirente - locatario y apoya la postura asumida por éste.
- 8) El consultante, autorizante de la escritura, es partidario de la posición asumida por el vendedor.
- 9) Finalmente el escribano U. expresa que: "Ante el desacuerdo entre ambos profesionales es que elevo esta consulta a vuestra honorable Comisión para someternos ambos a vuestro meduloso y meditado dictamen que seguramente dictarán, pues así lo hemos acordado."

CONSIDERACIONES: Debe advertirse previamente que la cuestión es sometida a dictamen, en razón de un acuerdo que existiría entre ambos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

profesionales (El consultante que autorizó la escritura y el que asesora al comprador), según así resulta de los dichos del escribano U.

Sin embargo el escribano B . no firma la consulta en prueba de conformidad con ese acuerdo, ni surge de la presentación del consultante que existe consenso en igual sentido por parte de los directamente involucrados (locador - vendedor y locatario - comprador) .Se considera conveniente que de compartirse esta observación y aceptar el Consejo Directivo esta suerte de arbitraje, debería ser instrumentado el requerimiento formalmente con la intervención de los directamente interesados.

Sin perjuicio de lo expuesto, este Colegio tiene el deber de expedirse en todos los expedientes en consulta, adoptando en definitiva la decisión que estime corresponder.

No se estima necesario entrar en la consideración de aspectos tales como la naturaleza jurídica de la figura del administrador del consorcio, aludido, creemos que incorrectamente, como empleado del consorcista, ni tampoco profundizar respecto del concepto de expensas comunes ordinarias y extraordinarias.

Entendemos que la cuestión planteada hace fundamentalmente a la consideración de la vinculación locativa que existió entre vendedor y comprador. el consultante no ha aportado documentación alguna y solamente se conoce por cita que hace el mismo que en el art. - 5° del contrato de locación se expresa: ". . . también toma a su cargo todas las expensas comunes que devenga la unidad, sin distinción entre ordinarias y extraordinarias".

Nada se aclara en cuanto a si en dicho contrato se incluyó alguna referencia a la existencia de este "crédito litigioso" existente a la fecha de iniciación de la relación locativa (8 - 8 - 89), cuyo hecho determinante se había producido cuatro años antes (1985) y ya contaba también con sentencia de primera instancia desde el 20 de febrero de 1989 (cinco meses antes de formalizarse el contrato de locación).

Ello nos lleva a sostener sin mayores dudas que el locador (hoy vendedor) conocía o cuanto menos debía tener noticias de la existencia de un litigio y aun la de la sentencia de primera instancia, actuando con un mínimo de diligencia en el cuidado de sus propios bienes. De existir negligencia por parte del administrador, el consorcio y los consorcistas tendrán a su alcance las acciones que eventualmente les pudieren corresponder para satisfacer los perjuicios que tal negligencia les pudiere haber irrogado, cuestión ésta también ajena a la locación de marras.

Así las cosas, si el locador entendía que el locatario era quien en su momento debía asumir el pago de la deuda litigiosa, debió hacerle conocer a su locatario la situación y dejar constancia documental de ello y del acuerdo en tal sentido, por cuanto el hecho de asumir el locatario el pago de expensas comunes ordinarias y extraordinarias se refiere, obviamente, de no existir aclaración alguna, a las ocasionadas durante el tiempo que ocupe lo arrendado o dure el contrato. No resulta de un razonamiento lógico presumir que al tomar a su cargo el pago de expensas, el locatario pueda responsabilizarse y asumir el pago de todas las deudas que eventualmente

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

salieran a la luz durante la vigencia del contrato de locación, aun ocasionadas en hechos o actos producidos con antelación a la fecha de la iniciación del contrato. Piénsese a título de ejemplo y recordando un hecho reciente vivido profesionalmente, qué podría ocurrir con el pago de daños y perjuicios en un juicio iniciado por los padres de una criatura fallecida por asfixia como consecuencia de deficiencias en los conductos de ventilación de calefones instalados en las unidades del consorcio. ¿También los asumiría el locatario? ¿Resulta ajustado a derecho el pretender que tenga el inquilino una responsabilidad mayor respecto de un bien que su propietario, por consecuencias de hechos o actos sucedidos con anterioridad a detentar su condición de locatario?

Sostenemos que pretender el pago que nos ocupa por parte del locatario hoy comprador, resulta violatorio de los principios establecidos en el artículo 1197 del Código Civil al decir: "Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosíblemente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión. . ." Y preguntamos: ¿pudo prever el locatario la existencia del juicio si el locador aparentemente no se lo hace saber y en su caso pudo entender que era una erogación a su cargo cuando se convierte en inquilino por un contrato formalizado cuatro años después de producido el hecho que ocasiona la deuda? Como refuerzo a esta posición cabe recordar alguna de las normas para la interpretación del citado artículo 1197 del Código Civil, incorporadas en el proyecto de ley de Unificación de la Legislación Civil y Comercial de la Nación, hoy convertido en ley y que en el texto aprobado por la Cámara de Diputados en 1987, ya que se desconoce el sancionado recientemente, decía: "Para la interpretación: 1. Se tomará especialmente en cuenta la literalidad de los términos utilizados, cuando proceda la interpretación restrictiva. 2. En los otros casos se tomará especialmente en cuenta: a) La finalidad y economía del contrato, de acuerdo con lo que fue la intención común de las partes al contratar. b) La intención de cada una de las partes al contratar en cuanto la otra parte la hubiera conocido, u obrando con la debida diligencia hubiera debido conocerlas. c) el sentido que razonablemente hubiera dado a la manifestación de cada una de las partes una persona en la situación y de las condiciones de la otra. . ." (Abeledo - Perrot, 2ª. Edición, 1987, pág 78).

CONCLUSIONES: Si ello no ha quedado expresamente acordado en el respectivo contrato, es improcedente la pretensión del locador de que el locatario asuma el pago de una deuda proveniente de un juicio originado cuatro años antes de la formalización de la locación, aunque el locatario haya tomado a su cargo el pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, ya que esta expresión, sin aclaración ni reserva alguna, no puede sino referirse a las que se originen durante el plazo del arrendamiento o de la ocupación del inmueble por parte del inquilino.