

## NULIDAD CONTRATO DE LOCACIÓN

### SENTENCIA NÚMERO: 118\*

En la ciudad de Córdoba, a los veintitrés días del mes de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, reuniéronse en Acuerdo Público los Sres. Vocales de la Excma. Cámara Primera de Apelaciones en lo Civil y Comercial, Dres. *Beatriz Álvarez de Varas, Jorge R. Rampini y Abraham R. Griffi*, con la asistencia de la Secretaria Actuante, a los fines de dictar fallo en los autos caratulados: “B. J. c. G. A. S. y otra – P. V. E.”, procedentes del Juzgado de Primera Instancia y Décima Nominación en lo Civil y Comercial de esta ciudad por haberse recurrido la Sentencia N° 942 de fecha 21 de diciembre de 1998 (fs. 56/60, que resolvía: “1) Rechazar las excepciones de falta de personería y falta de acción opuesta por los demandados. II) Hacer lugar parcialmente a la excepción de plus petición interpuesta por los accionados. III) Hacer lugar parcialmente a la demanda entablada por el Sr. J. B. en contra de los Sres. G. A. S. y E. P. A. y en consecuencia mandar llevar adelante la ejecución en su contra por la suma de \$ 7.692,85, con más los intereses establecidos en el considerando “IV”, los que se calcularán al formularse la correspondiente liquidación de capital, intereses y costas. IV) Las costas del presente se imponen en un 10% a cargo de la parte actora y a cargo de la parte demandada en un 90%. V) Regular provisoriamente los honorarios del Dr. S. P. M. en la suma de pesos un mil ochocientos diecisiete (\$1.817) con más en concepto de IVA la suma de pesos trescientos ochenta y uno con sesenta centavos (\$ 381,60) y los del Dr. E. F. en pesos setecientos veinticinco (\$ 725). Protocolícese...”

---

\*Publicado en *Revista Notarial* del Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba, N° 79, año 2000.

El Tribunal se planteó las siguientes cuestiones a resolver:

- Primera cuestión: ¿Es justa la sentencia?
- Segunda cuestión: ¿Qué pronunciamiento corresponde?

Practicado el sorteo de ley, resultó que los Sres. Vocales emitirán sus votos en el siguiente orden: Dres. *Beatriz Álvarez de Varas, Jorge Rampini y Abraham Griffi*.

A la primera cuestión planteada, la Sra. Vocal Dra. *Beatriz Álvarez de Varas*, dijo:

1. Los demandados deducen recurso de apelación que es concedido por el Inferior. Expresan agravios a fs. 67/9 contestando el actor a fs. 70/2. Dictado y firme el decreto de autos e integrado el Tribunal queda la causa en condiciones de resolver.

2. Se queja el recurrente del criterio del juez para rechazar la excepción de falta de acción y falta de personería. Dice que los Sres. B. –hermanos– son condóminos de la propiedad alquilada. Que el juez ha sostenido que por el art. 1177 CC las cosas ajenas pueden ser objeto de un contrato y por ello el condómino puede alquilar, lo que contradice lo dispuesto por los arts. 1512 y 2682 del CC; que el contrato es nulo de nulidad absoluta conforme doctrina y jurisprudencia que cita; que el condómino que alquiló el total de la cosa debió contar necesariamente con poder del otro, lo que no ocurrió. Pide por esto se declare la nulidad de la sentencia, del procedimiento y la nulidad del contrato de locación en razón del art. 1047 CC en cuanto dispone que la nulidad absoluta debe ser declarada por el juez aun sin petición de partes y que el vicio no puede ser confirmado. En subsidio se queja por la tasa de interés fijada diciendo que el 12% mensual es excesivo porque la tasa internacional no supera el 6 o 7% anual; que en el contrato se fijó una tasa del 12,50% mensual lo que es contrario a la moral, que equivale a 150% anual.

3. La parte actora contesta pidiendo el rechazo del recurso por las razones que da.

4. En primer lugar, la nulidad de la sentencia y del procedimiento sólo procede cuando existe un defecto formal que afecta el derecho de defensa en juicio. La supuesta invalidez del contrato, de existir, de ninguna manera haría inválido el procedimiento o la sentencia, de los cuales el recurrente no aduce vicio alguno.

Por otro lado, la nulidad del contrato de locación, por estar realizado por uno solo de los copropietarios no es absoluta, como erróneamente pretenden los demandados, porque no está puesta en interés general, sino en el interés de los otros condóminos, por ello el art. 1512 CC prohíbe el arrendamiento “sin consentimiento de los demás partícipes”, y el art. 2682 CC está inserta en el título del “Condominio” y trata de ese derecho real y la relación entre condóminos, sin referirse en ningún caso de los derechos de terceros; el sentido de la prohibición se sintetiza en el párrafo “con perjuicio del derecho de los copropietarios”.

La nulidad del contrato de locación es relativa, y por tanto no puede ser de-

clarada de oficio por el juez, sino a petición de parte, y sólo pueden solicitarla “[...] aquellos en cuyo beneficio la han establecido las leyes” (art. 1048 del CC). La prohibición de arrendar a uno de los copropietarios no está puesta a favor de los inquilinos, como se ha dicho, sino de los otros condóminos, por lo que carecen los apelantes del interés jurídico que la ley protege y no pueden pedir la nulidad del contrato.

Por tanto, la resolución del juez en este aspecto es correcta aun por los fundamentos dados, y debe mantenerse.

Con respecto a la tasa de interés, la receptada en la sentencia es “una vez y media la tasa máxima para descuento de documentos a treinta días en el Banco Provincia de Córdoba”. Si bien en el contrato se dice “el equivalente a una vez y media”, y entre paréntesis se ha consignado “150%”, el juez ha dispuesto que la tasa sea el equivalente a una vez y media, que expresado en números es el 1,5%, y no el 150%; seguramente hay un error material en el contrato, pero esto no se ha repetido en la sentencia; aun cuando vale la pena tener presente esta aclaración, el agravio debe rechazarse por no concordar con lo resuelto.

#### **Voto en forma afirmativa.**

A la primera cuestión planteada, el Sr. Vocal Dr. *Jorge Rampini*, dijo:

Por considerar correctos los fundamentos expuestos por la Sra. Vocal preopinante, y las conclusiones a que arriba, me adhiero a su voto.

A la primera cuestión planteada, el Sr. Vocal Dr. *Abraham Ricardo Griffi*, dijo:

Compartiendo los fundamentos dados por la Sra. Vocal preopinante Dra. *Beatriz Álvarez de Varas*, voto en idéntico sentido a esta cuestión.

A la segunda cuestión planteada, la Sra. Vocal Dra. *Beatriz Álvarez de Varas*, dijo:

Propugno que se resuelva rechazar el recurso de apelación y confirmar la sentencia en todas sus partes. Costas a cargo de los demandados. Regular los honorarios del Dr. S. P. M. en pesos novecientos setenta y nueve con cuarenta y siete centavos (\$ 979,47). (Base monto de la sentencia, capital e intereses provisorios a la tasa BCRA más 1% mensual; porcentaje art. 34, 20%, porcentaje art. 37, 35%). Los honorarios del Dr. E. F. se regulan en pesos cuatrocientos ochenta y nueve con setenta y tres centavos (\$ 489,73) (Base igual; mínimo art. 34 y 37 L. A.).

A la segunda cuestión planteada el Sr. Vocal Dr. *Jorge R. Rampini*, dijo:

Adhiero a las conclusiones vertidas por la Sra. Vocal preopinante, votando en idéntico sentido a esta cuestión.

A la segunda cuestión planteada el Sr. Vocal Dr. *Abraham R. Griffi*, dijo:

Compartiendo las conclusiones dadas por la Sra. Vocal preopinante, Dra. *Beatriz Álvarez de Varas*, voto en idéntico sentido a esta cuestión planteada.

#### **Atento al resultado de los votos precedentes, el Tribunal Resuelve:**

1°) Rechazar el recurso de apelación y confirmar la sentencia en todas sus partes.

2°) Costas a cargo de los demandados.

3°) Regular los honorarios del Dr. S. P. M. en pesos novecientos setenta y

nueve con cuarenta y siete centavos (\$ 979,47). Los honorarios del Dr. E. F. se regulan en pesos cuatrocientos ochenta y nueve con setenta y tres centavos (\$ 489,73). Protocolícese y bajen.

*Beatriz Álvarez de Varas* (Vocal) — *Jorge Raúl Rampini* (Vocal) — *Abraham Ricardo Griffi* (Vocal).

## NOTA A FALLO

### CONDOMINIO. CONTRATO DE LOCACIÓN REALIZADO POR UNO SOLO DE LOS COPROPIETARIOS

Por **Sebastián Alberto Szabo**

Es acertada la decisión de la Cámara Primera de Apelaciones en lo Civil y Comercial de la ciudad de Córdoba e interesantes los argumentos vertidos en la sentencia que confirma la resolución del juez de grado.

Los miembros del tribunal sostienen que el contrato de locación celebrado por uno de los condóminos no es nulo de nulidad absoluta, como alegó la demandada, ya que los artículos 1512 y 2682 no tutelan el interés general, sino el de los demás copropietarios. En consecuencia, la nulidad del contrato es sólo relativa y, por lo tanto, no debe declararla el juez de oficio, ni pueden solicitarla los inquilinos, ya que éstos carecen del interés jurídico que protege la ley.

Tanto el consentimiento de los demás partícipes, requerido por el artículo 1512, como la prohibición de alquilar “en perjuicio del derecho de los copropietarios”, predicada por el artículo 2682, regulan las relaciones internas de los copropietarios. A éstos es inoponible el contrato, pero en modo alguno alteran la relación que vincula al arrendador con el locatario. A este último le corresponde esgrimir la garantía de evicción debida por el locador, frente a la hipótesis de conflicto.

En sentido concurrente, la Sala B de la Cámara Nacional en lo Civil de la Capital Federal, en autos “Rodríguez, Enrique c. González, Raúl G.,” ha dicho: “El contrato de locación celebrado sin la participación ni el consentimiento de uno de los condóminos le es inoponible” (Rodríguez, Enrique c. González, Raúl G. (LL 2000-A págs. 894/5). Acuerda con la tesis de la inoponibilidad la Suprema Corte de la Provincia de Mendoza, Sala 1 (JA 1991-III-575; II 1991-c-409) en voto de la doctora Kemelmajer de Carlucci. El contrato será perfectamente válido entre las partes (argumento 1195 C. C.) e inoponible a los comuneros.