



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA H

101947/2013. RIGHETTI, WALTER RODOLFO c/ GUTIERRREZ,
DIEGO PABLO Y OTRO s/ DESALOJO POR VENCIMIENTO DE
CONTRATO

Buenos Aires, de junio de 2015.- MB

VISTOS y CONSIDERANDO:

Fueron elevados los presentes obrados a los fines de resolver la apelación planteada por la parte actora contra la sentencia dictada a fs. 85/7 que desestimó la demanda de desalojo. El recurrente presentó el memorial a fs. 124/29 y el demandado contestó memorial a fs. 131/40.

Objeta el apelante: 1) que el magistrado de grado modificó con su interpretación el tipo de contrato celebrado que era un contrato con fines turístico, 2) que invirtió la carga de la prueba, 3) que existió una contradicción entre la sentencia y el procedimiento impreso al proceso y 4) un desconocimiento de los hechos acreditados por el actor.

De los antecedentes de la causa emana que el actor pretende el desalojo del inmueble sito en la av. Independencia 3531, Departamento 18 de esta Capital, en virtud de un contrato de locación de inmueble temporario, con fecha de culminación el día 31 de agosto del año 2013. Funda su pretensión en la obligación de restituir derivada del vencimiento del plazo contractual.

El demandado fue declarado rebelde y la cuestión se declaró de puro derecho.

La sentencia dictada en autos rechazó la demanda. El magistrado de grado fundamentó su decisorio en que si bien el actor reclamó en base a un contrato de locación temporario con fines turísticos, el inmueble es utilizado como vivienda por el locatario y su familia, de manera que no tiene un fin turístico por lo que consideró que a la fecha de la sentencia no se cumplió el plazo

locativo mínimo legal de dos años previsto en la ley.

El instrumento base del presente desalojo dispone a fs. 78 que se trata de un contrato de locación temporario que comprende el período del 01/06/2013 al 31/08/2013.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 2 inc.b) de la ley 23.091, quedan excluidas del plazo mínimo legal (*2 años vivienda y 3 años los restantes destinos*), “las locaciones de viviendas con muebles que se arrienden con fines de turismo, en zonas aptas para ese destino”, presumiéndose que el fin no es turismo, “cuando el plazo del alquiler supere los seis meses”. Quedan como exigencias de la norma: a) que el fin sea turístico; b) que el inmueble se encuentre en zonas “aptas para turismo”; c) que la locación contenga los muebles; d) como principio, que su plazo convencional de duración, no exceda de 6 meses. Por su parte el art. 3° de la ley 4632 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires dispone que: “Se entiende por locación temporaria con fines turísticos a la que brinda alojamiento a turistas en viviendas amuebladas de manera habitual por un período no menor a una pernoctación y no mayor a los 6 meses”.

También, cabe destacar que las disposiciones previstas en la normativa reguladora de las locaciones urbanas ya señalada, resultan de orden público (cfr. art. 29) con lo cual deviene incuestionable el análisis de los preceptos estipulados en la misma más allá de la tardía acreditación de ciertos presupuestos por el demandado. En efecto, considerando la documentación acompañada, resulta improcedente la caracterización de dicho contrato con fines turísticos. Adviértase que la historia clínica obrante en autos da cuenta de la patología que padece el demandado (ver fs. 43/46), como así también, de su documento nacional de identidad surge como domicilio del Sr. Gutiérrez el de la unidad locada (ver fs. 42). Estos elementos sirven como elementos corroborantes de que la permanencia del demandado en el inmueble no fue precisamente con fines turísticos.



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA H

No obstante y más allá del encuadre que corresponde otorgarle al contrato de locación acompañado, lo cierto es que el argumento referente al plazo mínimo de dos años no resulta viable, puesto que a la fecha del dictado del presente pronunciamiento el mismo se encuentra cumplido, ello toda vez que tomando como base el contrato, el mismo estipuló como fecha de locacion inicial el día 01/06/2013. En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el art. 2 de la ley 23.091, a la fecha del presente, se encuentra vencido.

Por las razones dadas, considera el tribunal que procede el recurso intentado, debiendo revocarse la sentencia dictada a fs. 85/87.

En cuanto a las costas, considerando la situación planteada en autos y que a la fecha no se ha acreditada la alteracion de la situación de permanencia del demandado en el inmueble, esta Sala entiende que corresponde imponer las costas de ambas instancia a la demandada vencida (arts. 68 y 69 del Código Procesal).

Por las razones expuestas, el tribunal **RESUELVE:** Revocar lo resuelto a fs. 85/87 y en consecuencia condeno a Diego Pablo Gutiérrez, subinquilinos y ocupantes a desalojar dentro del término de diez días, bajo apercibimiento de lanzamiento, el inmueble sito en la Av. Independencia 3531, Depto. 18 de esta Capital Federal. Regístrese y notifíquese conforme lo ordenado a fs. 151. Cumplido, comuníquese al CIJ (Ac. 15/2013 y 24/2013 CSJN) y devuélvase.