

Restitucion Del Inmueble Entrega De Llaves

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Restitución del inmueble. Entrega de llaves
resolución que desestimó la ampliación de la ejecución requerida.

En el marco de una ejecución de alquileres se revoca, la
Buenos Aires, 13 de octubre de 2016. AUTOS Y

VISTOS; Y CONSIDERANDO: I. Contra la resolución de fs. 247/248, que desestimó la ampliación de la ejecución requerida a fs. 213, la actora interpuso recurso de apelación a fs. 249, el cual fue fundado a fs. 251/253 y contestado a fs. 256/258. II. La controversia relativa a la restitución de la tenencia del inmueble locado, fue decidida en el pronunciamiento dictado por este tribunal a fs. 155/157, donde se concluyó que la entrega de las llaves a una persona ajena a los ejecutantes, resultaba ineficaz para liberarse de las obligaciones derivadas del contrato celebrado entre las partes, pues a tal fin era indispensable dar cumplimiento con lo estipulado en la cláusula décimo quinta, es decir, que el bien debía ser reintegrado a los locadores o a sus legítimos representantes y, en caso de negativa, consignarse judicialmente. Sin embargo y pese al tiempo transcurrido desde que se sentaran las mentadas pautas extintivas (4/6/2015), no surge de las constancias de autos que la ejecutada concretara actividad alguna tendiente a efectivizar la restitución del inmueble, limitándose a reiterar los argumentos que ya fueran evaluados, y posteriormente desestimados, al dictarse la resolución mencionada. En efecto, la demandada debió acreditar fehacientemente haber comunicado la fecha en que se llevaría a cabo la entrega del inmueble o, en su caso, el ejercicio del derecho que le asistía de cumplir judicialmente con su obligación de restitución (arts. 756 y siguientes del Código Civil vigente al momento de celebrarse el contrato). Las incomprensibles demoras en el cumplimiento de esa importante obligación y sus consecuencias jurídicas, no pueden ser achacada a los locadores, con fundamento en una supuesta falta de colaboración que no ha sido siquiera demostrada en estas actuaciones, ni se traduce del conocimiento de la entrega de las llaves a una persona no autorizada a recibirlas. Además, la satisfacción de la obligación en la persona de los arrendadores tiene particular importancia, pues como se sostuviera con anterioridad, éstos cuentan con diversos derechos, entre los que se encuentra no sólo el de inspeccionar la cosa, sino también el de negarse a recibirla cuando la entrega no se ajusta a las previsiones contenidas en la cláusulas décimo cuarta. Por otro lado y si bien la ejecutada invoca una conducta abusiva y reñida con la buena fe de parte de su contraparte, que se derivaría del hecho de que ya cuentan con la tenencia efectiva del inmueble y no la ejercen para perjudicarla, dicho extremo no fue demostrado en autos ni puede tenerse por acreditado con la irregular entrega de las llaves al personal de seguridad, que, como se ha visto, de manera alguna cumplió con los requisitos establecidos por las partes al celebrar el contrato base de la presente ejecución. En virtud de lo expuesto, SE RESUELVE: Revocar la resolución de fs. 247/248, con costas de ambas instancias a la ejecutada. En consecuencia, corresponde tener por ampliada la demanda, haciendo extensivos los efectos de la sentencia dictada a fs. 131/134 a los nuevos períodos reclamados a fs. 213. Notifíquese a los interesados en los términos de las Acordadas 38/13, 31/11 y concordantes. Publíquese en el Centro de Comunicación Pública de la C.S.J.N. (conf. Acordadas 15 y 24/2013 -del 14 y 21 de agosto de 2013, respectivamente) y oportunamente devuélvanse, haciéndose saber que en primera instancia deberá notificarse la recepción de las actuaciones y el presente fallo a los restantes involucrados si los hubiere, en forma conjunta. RICARDO LI ROSI HUGO MOLTENI

SEBASTIAN PICASSO

011541E