

## Desalojo Por Falta De Pago

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

### JURISPRUDENCIA

Desalojo por falta de pago Se revoca la sentencia apelada y se hace lugar a la demanda de desalojo por falta de pago, pues si bien el actor no dio cumplimiento con la intimación dispuesta por el art. 5° de la ley 23091, el demandado no acreditó el cumplimiento de su obligación o una justificación a su conducta evasiva. En la Ciudad de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, a los 15 días de Febrero de 2017, se reúnen en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Primera de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de San Isidro, Dres. Hugo O.H. Llobera y Carlos Enrique Ribera (artículos 36 y 48 de la ley 5.827), para dictar sentencia en el juicio: ?RIBULOTTA FEDERICO JOSE LUIS C/ ANGELI ROY CESAR Y OTRO/A S/DESALOJO FALTA DE PAGO? y habiéndose oportunamente practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resulta que debe observarse el siguiente orden: Dres. Llobera y Ribera, resolviéndose, plantear y votar la siguiente: CUESTION ¿Es justa la sentencia apelada? VOTACION A LA CUESTION PLANTEADA EL DR. LLOBERA, DIJO: I.Los antecedentes 1.La demanda Federico José Luis Ribulotta, por intermedio de su apoderado Dr. Luis Alejandro Irastorza, promueve demanda de desalojo por falta de pago contra Roy Cesar Angeli y Julieta Angeli. En su escrito inicial, afirma: - Que con fecha 14 de febrero de 2012 formalizó con los accionados un contrato de locación, con la fianza de la codemandada, cuyo objeto fue un lote baldío de su propiedad, ubicado en la calle Agustín M. García (Ruta 27) N° .../..., de la localidad y partido de Tigre, destinado para uso de Restaurante, canchas de futbol y todo rubro deportivo, con vigencia a partir del 1 de febrero de 2012 hasta el 28 de febrero de 2021. - Que en la misma fecha se firmó también un convenio de desocupación, cuyos efectos se aplicarían ante la falta de pago de dos mensualidades consecutivas. - Que en un principio abonaron los alquileres de manera regular pero luego la situación comenzó a cambiar. - Que a partir del mes de abril de 2013 incumplió lo convenido, pues no efectuó el pago del canon locativo en tiempo y forma. - Que instruyó a su apoderado, Juan Bautista Covarrubias, para que los intimara al cumplimiento del contrato. - Que envió las cartas documentos al domicilio constituido por los accionados en la cláusula décimo octava del contrato, sito en la calle Padre Acevedo ..., de la localidad de Beccar, pero las misivas fueron rechazadas. - Que reiteró el pedido de cumplimiento consignando la dirección del lote baldío alquilado, y tampoco obtuvo resultado. - Que en el mes de junio de 2013, les pidió el desalojo y el pago de la deuda hasta el día efectivo de su desocupación; que desde esa fecha continuaron su ocupación y no abonaron ningún canon locativo. - Que los locatarios se encuentran explotando de manera comercial el lote arrendado sin cumplir con sus obligaciones contractuales, enriqueciéndose ilícitamente a su costa. Solicita se resuelva el contrato de locación por culpa exclusiva de los locatarios y se los condene a desocupar la unidad, bajo apercibimiento de lanzamiento (fs. 46/49 y 54). 2. La contestación 2.1. Roy César Angeli se presenta a contestar demanda, oportunidad en la que niega todos y cada uno de los hechos expuestos por el actor (fs. 106/110). Reconoce el contrato de locación y en su versión sostiene: - Que cumplió en tiempo y forma con el pago del canon locativo, el cual en virtud de lo pactado en la cláusula cuarta del contrato debía abonarse en el domicilio del actor. - Que en el mes de abril del año 2013 cuando quiso abonar el alquiler, tal como lo venía haciendo, le comunicaron de manera informal que el locador ya no residía en el domicilio de pago y que se había mudado al extranjero. - Que le envió varias misivas, lo intimó a recibir los pagos y constituir un nuevo domicilio a dicho fin, sin obtener respuesta. - Que fue el demandante quien incumplió con las obligaciones a su cargo. - Que su parte no recibió ninguna de las cartas documento que fueron acompañadas en la demanda, las cuales desconoce y tampoco le fue comunicada la intimación previa. - Que de todo lo expuesto se desprende la mala fe del locador, cuya pretensión siempre fue resolver el contrato para poder comercializar el terreno; a tal fin dejó de recibir los alquileres e intentó que su parte quedara constituida en mora. - Que durante la locación fue hostigado de manera constante y amenazado por un sujeto que se presentó en nombre del locador. Deposita y da en pago la suma de \$ 17.000 en concepto de alquileres correspondientes a los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, noviembre y diciembre de 2013, con más \$ 8.000 para responder a intereses, costas y/o futuros alquileres que se devenguen. Pide se rechace la acción con expresa imposición de costas. Luego, deposita la suma de \$ 9.200 en concepto de canon locativo por los meses de mayo a diciembre del año 2015 (fs.212). 2.2. Julieta Angeli se presenta y adhiere a las defensas opuestas por el coaccionado (fs.111). I. La sentencia El fallo rechaza la demanda de desalojo. Impone las costas al reclamante vencido y regula los honorarios profesionales (fs. 233/242). III. La apelación La parte actora apela la sentencia (fs.250) y expresa sus agravios (fs. 265/275), los que fueron contestados por los accionados (fs. 282/287). IV. Los agravios 1. Deserción del recurso Al contestar los agravios los demandados solicitan se declare desierto el recurso presentado por el actor, por cuanto a su criterio, no cumple con los

requisitos previstos por el art. 260 primer párrafo del C.P.C.C. En consecuencia, con carácter previo al eventual análisis de aquellos, corresponde tratar el pedido de deserción. Para resolver esta cuestión, es necesario tener presente que expresar agravios consiste en el ejercicio del control de juridicidad mediante la crítica de los eventuales errores del Juez y al ponerlos en evidencia, obtener una modificación parcial o íntegra del fallo en la medida del gravamen que ocasiona. Bajo ese concepto, el Tribunal de Alzada no puede examinar consideraciones de tipo genérico que denotan una mera disconformidad subjetiva con la sentencia y que por tanto son insuficientes como fundamento del recurso (C.P.C.C: arts. 246 y 260). Entiendo que la facultad de declarar desierto un recurso ante la insuficiencia de la expresión de agravios, debe ejercerse por la Alzada con un criterio restrictivo, ya que lo contrario puede llevar a que, en forma arbitraria se afecte el derecho de defensa del recurrente. En mi parecer, la expresión de agravios de la parte actora se refiere en forma concreta a la sentencia y a las constancias de autos para apoyar su reclamo. En razón de lo expuesto y siguiendo el criterio adoptado por esta Sala en casos precedentes (?Reynoso, Jorge c/ Kryptonite S.A. y otro?, causa n° 100.470; ?Zárate, Aníbal J. c/ Transportes Avda. B. Ader S.A. y otro?, causa n° 102.592; ?Olivera, Daniel A. c/ Hazmat S.A.?, causa n° 101.100; ?Peñalva, Jorge - Vivas, Mirta G., Peñalva, Ornella L. c/ Maestretti, Roberto L.?, causa n° 102.722; ?López, Daniel A. c/ Empresa Ciudad de San Fernando y otro?, causa n° 99.866; ?Herrera Cabrera, Michel Franklin c/ Municipalidad del Pilar y otros?, causa n° 100.375; ?Maldonado, María Luisa c/ Castronuovo, Marcelo Alejandro y Otro?, causa n° 100.883, causa 37.332/2010; 34.510/9 entre muchos otros), propongo se le tenga por cumplido al apelante la carga que le impone el art. 260 del C.P.C.C. En razón de lo dicho y de compartirse este criterio, corresponde proceder al análisis de los agravios.

2. El rechazo de la acción de desalojo, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y la intimación prevista en el art. 5 de la ley 23.091. a) El planteo El sentenciador rechazó la demanda por considerar que el actor no dio cumplimiento con la intimación dispuesta por el art. 5° de la ley 23.091 de manera previa a tener por operada la resolución del contrato ante el incumplimiento de dos períodos consecutivos; y que los accionados depositaron al contestar demanda los alquileres correspondientes a los períodos de abril de 2013 y hasta la fecha de su presentación. Con ello ponderó la intención de estos últimos de mantener el contrato vigente, dado que demostraron que la falta de pago no se debió a una causa que les fuera imputable sino a la inexistencia de un lugar de pago ante la ausencia de Ribulotta en el domicilio especial contractual. El recurrente se agravia de tal decisión porque entiende que se encuentra probada la mala fe y el incumplimiento del demandado. Para ello efectúa un resumen de los antecedentes de la causa y argumenta:

- Que el magistrado interpretó los hechos y valoró la prueba producida de manera errónea, pues nada dice acerca de la imposibilidad que tuvo su parte de notificar a los demandados al domicilio constituido por estos en el contrato de locación.
- Que no otorgó relevancia a las comunicaciones enviadas por carta documento a los locatarios.
- Que los accionados rechazaron las epistolares, no las fueron a retirar al correo y hasta manifestaron de manera mentirosa que se mudaron; es decir, no se dejaron intimar.
- Que con ello quedó probada la conducta maliciosa, dolosa y abusiva de los locatarios, quienes mostraron su intención de perjudicar la relación contractual.
- Que el juez no valoró que la notificación de la acción judicial debió efectuarse bajo responsabilidad de la parte actora, y por ello los demandados depositaron las sumas adeudadas un año más tarde al inicio del proceso, tampoco que siguieron efectuando el pago de manera irregular y no en la forma convenida.
- Que el sentenciador exige el cumplimiento de la intimación prevista en el art.5 de la ley 23.091, pero cae en un exceso formal manifestó, pues ignoró la conducta de los accionados, quienes rechazaron de manera intencional todas las comunicaciones que les fueron dirigidas, y a pesar que en ellas se les brindaba la oportunidad de redimir su mora.
- Que de dichas misivas surgía en forma clara el reclamo concreto; es decir, el pago del alquiler en la persona del apoderado del actor y el domicilio consignado en el remitente.
- Que con la segunda carta documento que se envía, y que Angeli ignora, ya se adeudaban dos meses y con la tercera tres meses de alquiler.
- Que resulta evidente que los demandados no tenían intención de cumplir sino de esconderse ante el reclamo, entorpecer el cumplimiento del contrato, pues sólo depositaron cuando se los notificó de la demanda, bajo responsabilidad de la parte actora, tras el fracaso de las anteriores cédulas.
- Que el magistrado desoyó el testimonio de Covarrubias, sin embargo, sus dichos fueron claros y contundentes y corroboran junto con la carta documento que el codemandado rechazó, la conducta asumida por Angeli.
- Que no se probó que su intención haya sido vender el lote, ni los hostigamientos que denunciaron los accionados.

Solicita que se revoque la sentencia con costas a la parte demandada. Los demandados, al contestar los agravios, sostienen que el actor incumplió con su obligación de notificar su ausencia del país, y de fijar un nuevo domicilio de pago, pues no se encontraba en el que fue acordado al momento de celebrar el contrato. Tampoco puso en conocimiento de su parte la supuesta designación de un tercero para recibir los pagos del alquiler pactado. Refiere que el locador no aportó prueba concreta que avale los hechos alegados en la demanda, dado que los dichos del único testigo no se encuentran corroborados con ningún otro elemento probatorio. Afirman que quedó demostrada la intención de su parte de cumplir con sus obligaciones y el saldo bancario obrante en autos, da cuenta de ello. Destacan que las cartas documento enviadas por el actor resultan de ninguna validez a los fines de este juicio, pues no cumplen con el ordenamiento jurídico vigente. Entienden que el actor, debió practicar la intimación cumpliendo con los requisitos de fondo necesarios para llevar adelante un

desalojo por falta de pago, los cuales se encuentran enunciados en el art. 5 de la ley 23.091. b) El análisis i. El derecho aplicable El nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, ley 26.994, en vigencia a partir del 1 de agosto de 2015 (ley 27.077 B.O. 19/12/2014), en el art. 7º dispone: A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo. En consecuencia, resulta aplicable al presente caso la ley vigente al momento de la celebración del contrato de locación; es decir, el Código Civil, toda vez que la obligación nació en el momento en que se celebró y las partes debieron adecuar sus conductas a las normas vigentes a ese tiempo. A su vez, el atribuido incumplimiento se habría producido durante la plena vigencia del cuerpo legal ahora derogado. ii. Procedencia de la acción de desalojo y las obligaciones de las partes El juicio de desalojo tiene por objeto la recuperación o reintegro de un inmueble, perseguida contra quien se halla obligado a su restitución. Se trata de una acción personal basada en la existencia de un vínculo jurídico entre actor y demandado en virtud del cual, el ocupante de la cosa está en la obligación de restituirla al actor y desocuparla a su requerimiento. Las causales para su procedencia pueden ser de distinta índole, surgiendo las mismas básicamente de la letra del Código Civil. En todos los casos estamos frente a una acción que deriva de la resolución del contrato (locación), que puede obedecer a diversas razones, en algunos casos atribuibles a la culpa del locador, y en otros a la responsabilidad del locatario. En el caso de autos, la causal invocada es la falta de pago. El Código Civil establecía en los arts. 1507 y 1579 que ante el incumplimiento en el pago de dos períodos consecutivos de alquileres, el locador podía demandar la resolución del contrato. Asimismo, el art. 5 de la ley 23.091 establece que previo a la demanda de desalojo por la causa alegada, el locador deberá intimar fehacientemente al pago de la cantidad debida otorgando un plazo que nunca será inferior a 10 días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, consignando el lugar de pago. Al respecto, tiene dicho el Superior Tribunal que la intimación previa a la que alude la norma, es requerida con el fin de dejar fehacientemente establecida la mora del locatario y para que éste no sea sorprendido por la acción del locador (conf. Ac. 40.332, del 27-12-1988; Ac. 47.462, del 27-4-1993, 102.279, del 3-6-2009). iii. Carácter de las normas en materia contractual. Cabe mencionar, que en materia de contratos, salvo disposición en contrario, las normas no son imperativas sino supletorias o interpretativas. El art. 1198 del Código Civil (conc. arts. 961, 1061 y 1063 del CCCN), prescribía en su primera parte que ¿los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe?. Se ha concebido allí, por lo tanto, un verdadero principio rector que debe presidir la conducta de los contratantes, tanto en el proceso formativo, como durante su vigencia y posterior extinción. La buena fe, se valora en tres momentos: celebración, interpretación y ejecución; ello con un criterio de verosimilitud, lo que impone tomar en cuenta también las circunstancias del contrato. La determinación de las consecuencias jurídicas, depende de la existencia de buena fe en el sujeto, la que es entendida como la convicción de actuar rectamente (Conf. López de Zavalía, Fernando J., Teoría de los contratos, TºI, Parte general, Editorial Zavalía, Bs. As, ps. 264/5). Constituye un deber y una facultad del juez interpretar los términos de un contrato con equidad y prudente arbitrio, para desentrañar lo que verosímelmente los contratantes entendieron o pretendieron entender al celebrarlo. La interpretación, es la actividad lógica por la cual se pretende fijar, en este caso por vía judicial, el significado real de las manifestaciones de voluntad contenidas en un contrato; esta actividad supone desentrañar cuál ha sido el propósito de las partes al convenir el negocio jurídico. Su objeto es determinar la intención de los contratantes, a partir del tenor literal y las demás circunstancias que sean relevantes en cada caso, entre las que se destaca la conducta de las partes (causa nº 80.777). En este estado es necesario recordar que los pleitos se deciden sobre la base de la prueba, y no por las manifestaciones unilaterales de los litigantes, siendo que la responsabilidad probatoria depende de la situación en que la parte se coloca en el proceso para obtener determinada consecuencia jurídica (SCBA, LL 1977-B-613). En otros términos, el peso de probar no depende simplemente de la calidad de actor o de demandado, sino de la posición asumida por uno y otro en la controversia (causa 44.566, 3/8/87; entre muchas otras). iv. La prueba producida No se encuentra controvertido que las partes celebraron con fecha 14 de febrero de 2012 un contrato mediante el cual el actor cedió en locación a los demandados, el inmueble ubicado en la calle Agustín M. García (Ruta 27) Nº .../..., del Partido de Tigre) por el plazo de ciento ocho meses (fs. 3/11) hasta el día 28 de febrero de 2021; tampoco existe discrepancia en cuanto al importe que los accionados debían abonar por adelantado, del 1 al 10 de cada mes, sin necesidad de requerimiento alguno en el domicilio del locador o donde éste lo indique; y que además del alquiler les correspondía pagar las facturas de Energía Eléctrica, AySA, Gas Natural, Impuesto Municipal y cualquier otro impuesto que surja a nivel provincial o nacional ocasionado para o por la habilitación del rubro a instalarse (cláusula segunda, cuarta y décima). Las partes pactaron que ante la falta de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas, en especial la falta de pago de dos meses de alquiler, facultaría a la locadora para producir la resolución del contrato y solicitar el desalojo de los locatarios, previo cumplimiento de la intimación correspondiente en los términos del art. 5 de la ley 23.091 (cláusula décima). Asimismo, constituyeron domicilios

especiales para todos los efectos legales, el locador en el lote ..., manzana ..., del Barrio Santa María de Tigre y los locatarios, en la calle Padre Acevedo ... del Partido de Beccar (cláusula décimo octava). De tal manera que, una de prestaciones principales a cargo de los locatarios era la de pagar el precio de alquiler, como también impuestos y servicios del inmueble. Sin embargo, los demandados alegaron como defensa que fue el acreedor quien no constituyó un nuevo domicilio de pago, dado que se mudó del indicado al contratar, y que dejó de recibir los arriendos. Corresponde establecer si el contrato estaba en condiciones de ser resuelto por causa imputable a aquellos, como pretende el recurrente. Según la versión de los demandados, en el mes de abril del año 2013 quisieron cumplir con el pago del alquiler como lo venían haciendo. Explica Roy Cesar Angeli, que se dirigió al domicilio consignado en el contrato y de manera sorpresiva le informaron que el actor no residía más en dicha vivienda, que se había mudado al extranjero, lo cual en el mes de junio constató por medio de un acta notarial (fs. 100/101). Manifiesta que siempre ha tenido la voluntad de pago; que ello lo demuestra el envío de la carta documento de fecha 22 de abril, mediante la cual intimaba al locador a que indique el lugar de pago o en su defecto persona autorizada a recibir el canon locativo, todo ello bajo apercibimiento de consignar judicialmente. Luego, con fecha 14 de mayo de 2013 remitió una segunda misiva, ambas con resultado negativo. En el mes de junio constató por medio de un acta notarial (fs. 100/101), que Jose Rubilotta no vive más en el domicilio en cuestión. Cabe mencionar que dichos instrumentos fueron dirigidos al domicilio del locador sito en el lote ... de la manzana ... del Barrio Santa María, del partido de Tigre (fs. 96/97/99). El locador, refirió que a principios del mes de abril de 2013 Covarrubias se presentó en el inmueble locado invocando su carácter de apoderado y exhibiéndole el poder y entregándole una copia, a fin de cobrar el alquiler, pero Angeli se negó a cumplir con su obligación. No cabe duda que el actor cambió su domicilio y que facultó a otra persona para percibir los arriendos, pues así también lo acredita el poder general judicial acompañado en la demanda (fs. 43/46) y el poder general de administración y especial de disposición que le otorgó a Juan Bautista Covarrubias (fs.41/42). Pero tampoco que le fue comunicado a los locatarios dicha circunstancia. La declaración testimonial de Covarrubias lo corrobora (fs. 158/160). Dijo que ?...en abril de 2013 fui al terreno que esta en la Ruta 27 en Tigre donde Angeli tiene su local que son unas canchas de futbol a cobrar el alquiler...?. Dijo que le explicó que ese terreno es de Ribulotta Federico, le mostró el poder original y le entregó una copia demostrándole que era el apoderado administrativo de Federico Ribulotta y le comunicó que a partir de ese momento le tenía que pagar el alquiler. Manifestó que Angeli se negó a pagarle; ?...a la semana siguiente pase de vuelta y dijo que habia hablado con un abogado y que no iba a pagar el alquiler...?, ?... le mandamos la primer carta documento a fines de abril de ese año. Al mes siguiente, es decir mayo volvimos a mandar otra carta documento y al mes siguiente otra mas. Nunca tuvimos respuesta...?. Reconoció las copias de las misivas que le envió a Angeli y también que efectuó el trámite de la baja de la Municipalidad cuya firma luce en la copia que obra a fs. 86. Agregó que el inquilino no estaba pagando los impuestos municipales y que en la municipalidad le informaron que tenia una deuda importante y que esa deuda la iba a tener que pagar el propietario del terreno; y que le dijeron que como apoderado podía darle de baja para que no se incremente. Si bien este testimonio fue impugnado en la instancia de origen por los locatarios, cabe recordar que el art. 456 del C.P.C.C. contempla la falta de idoneidad subjetiva del testigo, pudiendo alegarse cualquier causa referida a sus condiciones personales que pueda influir en el grado de certeza que los dichos de ese testigo puedan llevar al juez. No está incluido el ataque a la declaración misma, ya que no existe en nuestro ordenamiento procesal la ?tacha del dicho? que, en su caso, puede ser objeto de investigación en el fuero penal. Ello, obviamente, sin perjuicio de la potestad del juez de apreciar la declaración de conformidad con las reglas de la lógica y las máximas de la experiencia, y juntamente con los restantes elementos de convicción aportados (doc. art. 384 del C.P.C.C.). Por las consideraciones expuestas y las circunstancias del caso, entiendo que no corresponde desvirtuar la presunción de idoneidad del testigo, porque si bien se trata del cuñado y apoderado del actor, intervino de manera personal en las tareas vinculadas al cobro de los alquileres. Y sus dichos se encuentran avalados por todas notificaciones extrajudiciales que el mandatario efectuó con resultado negativo. En efecto, Juan Bautista Covarrubias dio a conocer a los accionados la existencia de un mandato de administración especial otorgado por el actor a su favor (fs. 41/42), el que, además, contempla facultades suficientes para realizar los actos tendientes a percibir alquileres. Con fecha 29 de abril de 2013 (fs. 12/15), 14 de mayo de 2013 (fs.16/17) y luego el 14 de junio de 2013 (fs. 18/19), envió varias cartas documento a los demandados, mediante las cuales y en virtud de las facultades del poder mencionado, los intimó al cumplimiento del contrato y luego ejerció la opción prevista en la cláusula décima y les comunicó que la hacía operativa, y que daba por resuelto el contrato de locación. Estas misivas fueron remitidas al domicilio especial consignado a los efectos del contrato y también al domicilio del inmueble locado. Sin embargo, ninguna de ellas fueron recibidas; fueron devueltas con la observación ?se mudó? o ?cerrado con aviso? (fs. 142). Es decir, quedó evidenciada de tal manera una conducta renuente y por demás reiterada, pues incluso se dejó aviso de visita y por dicha razón debieron retirar la carta documento en cuestión. Tal como lo consideró el magistrado de la instancia anterior, el domicilio convencional fijado por las partes en el contrato surte efectos para la ejecución de sus obligaciones y todas las notificaciones cumplidas en aquel, son válidas y vinculantes (art. 101 del C. Civil). Cabe notar que, pese al resultado negativo de

dichas diligencias, así como el de las numerosas cédulas que intentaron notificar la demanda (fs. 58, 60, 64, 66, 69, 68), los domicilios allí consignados coinciden con los denunciados por los destinatarios en autos, tanto por Roy César Angeli (fs. 106) como Julieta Angeli (fs. 111). Sin embargo, el sentenciador rechazó la demanda porque consideró que el locatario realizó todas las diligencias necesarias a fin de cumplir con el pago del alquiler ante la ausencia del locador. Entendió que el actor no cumplió con la intimación previa que determina el art. 5 de la ley 23.091, tal como fue pactado en el contrato, y que la notificación de la demanda importó la intimación en los términos de dicha normativa. Sostuvo que los demandados depositaron los alquileres al momento de contestar la demanda, y con ello quedó demostrada su intención de mantener el contrato vigente. Disiento con lo resuelto por el sentenciador. En mi parecer, el locador efectuó suficientes gestiones para percibir el cobro de los alquileres adeudados con anterioridad a la demanda, sin obtener resultado positivo. No puedo pasar por alto, que las cartas documento fueron rechazadas porque -según informó el agente distribuidor del correo-, el destinatario se mudó pero esta circunstancia no se condice con el domicilio real denunciado por ambos locatarios en las contestaciones de demanda (fs.106 y 111), y del acta de constatación (fs. 100/101); tampoco con el consignado en la cedula de notificación, la cual debió diligenciarse ?bajo responsabilidad de la parte actora? (fs. 69 y 71). Nótese que transcurrió aproximadamente un año desde el último pago efectuado por el deudor hasta la interposición de la demanda (21/4/2014) sin que se registrara pago alguno no obstante reiterados avisos cursados al domicilio constituido por los locatarios en el contrato a los efectos legales, Padre Acevedo ... de la localidad de Beccar, y la expresa voluntad del locador de resolver el contrato ante el incumplimiento de las obligaciones pactadas (ver fs. 18/21), difícil es suponer la sorpresa de los locatarios frente al reclamo. Los locatarios se encontraban en mora y pudieron desobligarse consignando judicialmente los alquileres, así lo indicaba el apercibimiento que transcribían las epistolares que envió Angeli al actor, pero no lo hicieron. En cuanto a la denuncia penal efectuada unilateralmente en relación a los hostigamientos alegados, tampoco modifica tal decisión, pues esta cuestión deberá dirimirse ante el fuero correspondiente. Si bien no se cumplió estrictamente con la formalidad del art. 5 de la ley de locaciones urbanas, los locatarios adeudaban dos meses de alquileres al momento de la intimación cursada mediante la carta documento de fecha 14 de junio de 2013 (fs. 18/21) y un año hasta el inicio de esta acción. No acreditaron el cumplimiento con su obligación de pago en los términos pactados (clausula cuarta) y no obra en la causa ningún elemento probatorio justificativo de su conducta evasiva y renuente ante los reclamos efectuados por el locador. En virtud de todo lo analizado, en mi parecer, los argumentos expuestos por el recurrente, deben ser atendidos. c) La propuesta al Acuerdo De conformidad con lo analizado, lo dispuesto por los arts. 1507, 1579 y concordantes del Cód. Civil, art. 5 de la ley 23.091 (en sentido similar arts. 1208 y 1209 CCCN, y art. 676 del CPCC, propongo al Acuerdo revocar lo decidido en la instancia de origen y hacer lugar a la demanda de desalojo promovida por Federico José Luis Ribulotta contra Roy César Angeli y Julieta Angeli, condenándolos a desocupar la unidad locada ubicada en la calle Agustín M. García (Ruta 27) N° .../..., de la localidad y partido de Tigre, en el plazo de diez días bajo apercibimiento de lanzamiento. V. Las costas de Primera Instancia y de la Alzada Teniendo en cuenta que propicio revocar la sentencia y hacer lugar a la demanda, las costas de primera instancia deben imponerse a la demandada en su condición de vencida, al igual que las devengadas por el presente recurso (art. 68 y 274 del C.P.C.C.). Por todo lo expuesto, voto por la NEGATIVA. Por los mismos fundamentos, el Dr. RIBERA votó también por la NEGATIVA. Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente: SENTENCIA Por lo expuesto en el Acuerdo que antecede, se revoca la sentencia apelada y se hace lugar a la demanda de desalojo promovida por Federico José Luis Ribulotta contra Roy César Angeli y Julieta Angeli, a quienes se los condena a desocupar la unidad locada ubicada en la calle Agustín M. García (Ruta 27) N° .../..., de la localidad y partido de Tigre, en el plazo de diez días de quedar firme esta sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública. Las costas de primera instancia y de esta Alzada se imponen a la demandada en su condición de vencida. Se difiere la pertinente regulación de honorarios para su oportunidad (arts. 31 del Decreto Ley 8.904/77). Regístrese, notifíquese y devuélvase a la Instancia de origen.

026669E