

## Desalojo Falta De Pago Filtraciones Entrega De Las Llaves Carga De La Prueba

### JURISPRUDENCIA

Desalojo. Falta de pago. Filtraciones. Entrega de las llaves. Carga de

la prueba Se confirma la sentencia que admitió la demanda de desalojo por falta de pago, al concluirse que aun cuando los demandados hubieran hecho abandono del inmueble por considerarlo inhabitable por las filtraciones que denunciaron, no lograron acreditar la entrega de las llaves a la parte locadora, ni su negativa a recibirlas, ni las consignaron judicialmente, así como tampoco demostraron haber abonado los arriendos devengados hasta dicho momento. Buenos Aires, 16 de julio de

2019 VISTOS Y CONSIDERANDO: I.- Vienen estos autos a conocimiento del Tribunal en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia de fs. 76/78, que admitió la presente demanda de desalojo por falta de pago.

El memorial obra a fs. 100/101. Corrido traslado, la parte actora lo respondió a fs. 106/108. Si bien a fs. 96 la a quo rechazó el planteo de nulidad que la demandada impulsó a fs. 30/32, igualmente concedió la apelación subsidiaria contra la sentencia dictada el 13 de marzo de 2019. II.- A poco que se analicen las quejas, se advierte, en primer lugar, que la apelante no rebate el rechazo del incidente de nulidad del traslado de la demanda, tema sobre el cual no vuelve, por lo que nada se explica en cuanto a su

incontestación de la demanda. Lo cierto es que oportunamente negó haber tomado conocimiento de las actuaciones, aunque no redarguyó de falsa la cédula agregada a la causa, ni dio explicaciones sobre la recepción de las cartas documentos cursadas y diligenciadas desde dicho domicilio -el del inmueble litigioso-, respecto del cual luego invocó su retiro para fundar el incidente de nulidad de la notificación y la falta de pago de los cánones. Tampoco justificó el momento en que habría tomado conocimiento del pleito. Todas ellas razones que motivaron el rechazo de la nulidad y que en definitiva condicionan, en el estado actual, el éxito de su apelación contra la sentencia dictada en la causa. III.- En el caso de autos, se inició la demanda de desalojo por la causal de falta de pago de los arriendos comprometidos en el contrato de locación. Ante la incontestación de la demanda se dictó la sentencia que dispuso el desalojo, por considerar configurada la causal de falta de pago invocada, con fundamento en que al momento de promoverse la demanda, el locatario no había cumplido sus obligaciones y se encontraba en mora desde hacía varios meses, razón por la cual la locadora se encontraba facultada para exigir judicialmente la restitución del bien. En tal sentido, cabe destacar que el pago de los alquileres, es la obligación esencial del locatario, pues es el objeto que el locador ha tenido en mira al contratar. La

falta de pago de dos períodos consecutivos de alquiler por parte del locatario, habilita al locador a pedir la resolución del contrato y exigir el desalojo (cfr. arts. 1579 del Código Civil y 1219 inc. c) del CCCN). En el caso traído a resolver, el apelante no rebate la falta de pago de los alquileres. Por el contrario, se explaya en los problemas de filtraciones y humedades que habrían afectado la propiedad, lo que habría motivado su desocupación del mismo. Pero lo cierto es que no entregó las llaves ni demostró haber cumplido con sus obligaciones hasta el momento de desocupar el mismo y proceder a su restitución al locador. Tampoco resulta probado que hubiera dejado la propiedad alquilada al tiempo de la mora en los alquileres. Y ello es así no solo porque nada probó oportunamente, sino que los correos electrónicos que en copia acompaña con el memorial con los que pretende justificar sus alegaciones, se remontan al año 2014, por cierto una época muy anterior a los períodos aquí reclamados como impagos a partir de

septiembre de 2017, lo que a las claras muestra que se trata de un conflicto anterior. Así también, el intercambio epistolar habido en los años 2017 y 2018 justamente lo tiene como domiciliado en la propiedad rentada, donde se recibieron la CD y desde allí también las envió el demandado como remitente. En efecto, el arrendamiento se devenga hasta que el inmueble es restituido al locador y su falta de pago autoriza al locador a exigir el lanzamiento. Es así que, aun cuando los demandados hubieran hecho abandono del inmueble por considerarlo inhabitable por las filtraciones que denuncian, no acreditaron la entrega de las llaves a la parte locadora, ni su negativa a recibirlas, ni las consignaron judicialmente, así como tampoco demostraron haber abonado los arriendos devengados hasta dicho momento. A mérito de ello, no existiendo elementos con entidad suficiente para enervar la acción de desalojo por falta de pago, la sentencia debe ser confirmada. Por ello el Tribunal RESUELVE: Confirmar la sentencia apelada, con costas. Regístrese, notifíquese y devuélvase. La Dra. María Isabel Benavente no firma por hallarse en uso de licencia.

MABEL DE LOS SANTOS GABRIELA A. ITURBIDE Cor relaciones Tosoroni, Olga Mirta c/Romero, Rodolfo Oscar s/acción de desocupación y/o desalojo - Sup. Trib. Just. San Luis - 20/12/2017

040709E