

Desalojo Condena De Futuro Allanamiento Costas Causales De Desalojo

JURISPRUDENCIA

Buenos Aires, 09 de noviembre de 2020.-

HC VISTOS Y CONSIDERANDO: I) Contra la resolución de fecha 27.09.2019 que impuso las costas del proceso al actor, se alza el mismo quien presenta su memorial que es contestado por la demandada. II) De las constancias de autos se desprende que el actor promovió un desalojo por vencimiento futuro en los términos del art. 688 del Cód. Procesal en virtud del contrato de locación celebrado el 1 de julio de 2017 y cuyo vencimiento operaría el 30 de junio de 2019. Corrido el traslado de ley, los demandados contestaron allanándose a la demanda, refiriendo que procederían a la entrega del inmueble el día 30 de junio de 2019 a las 12.00 hs al actor o su apoderado, realizando la entrega de las llaves correspondientes, salvo que no se presente nadie a la entrega, lo que motivaría sean consignadas al día siguiente en el juzgado.- En orden a la causal de desalojo invocada deviene de aplicación el último apartado del art. 688 del Código Procesal que prevé que, las costas serán a cargo del actor cuando el demandado, además de haberse allanado a la demanda, cumpliera su obligación de desocupar oportunamente el inmueble o de devolverlo en la forma convenida. En efecto, si el inquilino es demandado por anticipado por desalojo y luego cumple en término la restitución del inmueble, se lo ha obligado a participar en el proceso injustificadamente. Ahora bien, no obstante que el allanamiento debe ser oportuno, es decir, formulado dentro del plazo para contestar la demanda (CNCiv. Sala C, en autos ?ALVAREZ GARMENDIA, RAQUEL R. c/DE ROSA, TERESA s/desalojo anticipado del 15/06/89 C. 048535), se ha entendido que este requisito no es esencial, dado que lo que se espera del demandado es la abstención de efectuar actos de obstaculización del ejercicio del derecho del propietario a recuperar su bien en el plazo convenido en el contrato (CNCiv. Sala I, en autos ?SUCARI S.C.A. c/FOSSATTI, Antonio Cayetano s/DESALOJO? del 6/04/93, C. 085093). En el caso sub-examen, y contrariamente a lo que pregona el recurrente, los demandados no sólo se allanaron a la demanda sino que como bien sostiene la Magistrada de grado, depositaron las llaves el 01.07.2019, circunstancia que motivo la orden de constatación y entrega de la tenencia del bien mediante el mandamiento pertinente como resulta de estilo. En mérito a lo expuesto, no cabe sino confirmar la resolución en crisis en lo que a la imposición de costas se refiere. Véase, que dado el limitado marco cognoscitivo del juicio de desalojo, reconocido el contrato de locación y el convenio de desocupación, y restituida la tenencia, forzoso es concluir que el objeto del mismo ha quedado cumplido. Ello, sin perjuicio de los eventuales derechos que el actor, en su caso, pudiere hacer valer por la vía y forma que corresponda con relación al estado en que fue devuelto el inmueble o la falta de pago de los arriendos y demás servicios a cargo de los locatarios. Sin perjuicio de lo expuesto, es del caso destacar que, si como sostiene el recurrente, el motivo de su reclamo consistió en la mora de los locatarios en cuanto al pago de alquileres y expensas en el curso de la contratación, otra debió haber sido la causal elegida a los efectos del desahucio pretendido. III) Por todo ello, el Tribunal, RESUELVE: Confirmar la resolución recurrida, imponiendo tanto las costas del proceso como las de la alzada a la actora (Arts. 68 y 69 del Cód. Procesal). Regístrese, notifíquese electrónicamente conforme acordada 38/13 de la CSJN., y oportunamente devuélvase. Fecha de firma: 09/11/2020 Alta en sistema: 10/11/2020 Firmado por: OMAR LUIS DÍAZ SOLIMINE JUEZ DE CÁMARA Firmado por: JUAN MANUEL CONVERSET JUEZ DE CÁMARA Firmado por: PABLO TRIPOLI JUEZ DE CAMARA

Correlaciones: Art. 688, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación

003150F