Datos del Expediente

Carátula: CORONEL PENELOPE LIA C/ CALIRI OSVALDO VICTOR S/ CONSIGNACION DE SUMAS DINERO, ALQ., ARRENDAM.

Fecha inicio: 13/08/2025 **Nº de Receptoría:** JU - 4638 - 2024 **Nº de Expediente:** JU - 4638 - 2024

Estado: Fuera del Organismo

Pasos procesales:

Fecha: 02/12/2025 - Trámite: SENTENCIA DEFINITIVA - (FIRMADO)

Anterior**02/12/2025 11:05:44 - SENTENCIA DEFINITIVA**Siguiente

REFERENCIAS

Domicilio Electrónico 20168043679@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico 20278456073@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Funcionario Firmante 02/12/2025 11:05:43 - CASTRO DURAN Ricardo Manuel - JUEZ

Funcionario Firmante 02/12/2025 11:05:54 - VOLTA Gaston Mario - JUEZ

Funcionario Firmante 02/12/2025 11:06:03 - DI PIETRO Natalia Paola - SECRETARIO DE CÁMARA

Nro. Notificación Electrónica 134713900

Nro. Notificación Electrónica 134713901

Sentido de la Sentencia MODIFICA

-- **NOTIFICACION ELECTRONICA**

Fecha de Libramiento: 02/12/2025 11:13:51

Fecha de Notificación 05/12/2025 00:00:00

Notificado por Di Pietro Natalia Paola

-- **REGISTRACION ELECTRONICA**

Año Registro Electrónico 2025

Código de Acceso Registro Electrónico 2E40155C

Fecha y Hora Registro 02/12/2025 11:06:40

Número Registro Electrónico 205

Prefijo Registro Electrónico RS

Registración Pública SI

Registrado por Di Pietro Natalia Paola

Registro Electrónico REGISTRO DE SENTENCIAS

Texto del Proveído

------- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -------

‰8lè1è'qZVwŠ

244100170007815854

Expte. n°: JU-4638-2024 CORONEL PENELOPE LIA C/ CALIRI OSVALDO VICTOR S/ CONSIGNACION DE SUMAS DINERO, ALQ., ARRENDAM.

En la ciudad de Junín, a la fecha que resulta de la suscripción de la presente (ac. 3975 S.C.B.A.), se reúnen en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín, Doctores RICARDO MANUEL CASTRO DURAN y GASTON MARIO

VOLTA, en causa nº JU-4638-2024 caratulada: "CORONEL PENELOPE LIA C/ CALIRI OSVALDO VICTOR S/ CONSIGNACION DE SUMAS DINERO, ALQ., ARRENDAM." y causa n° JU-762-2024 caratulada "CALIRI OSVALDO VICTOR C/ CORONEL PENELOPE LIA Y OTROS S/ DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO)", a fin de dictar sentencia única, en el siguiente orden de votación, Doctores: Volta y Castro Durán.-

La Cámara planteó las siguientes cuestiones:

1a.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

2a.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Dr. Volta, dijo:

I- En fecha 14/7/2025 la Sra. jueza de primera instancia dictó sentencia, resolvió en forma conjunta las pretensiones que dieran origen a los procesos acumulados, de desalojo y de pago por consignación, que reconocen como antecedente un contrato de locación que vinculara a Osvaldo Víctor Caliri y Penélope Lía Coronel, como locador y locataria respectivamente, declarando abstracto su tratamiento e imponiendo las costas de ambos procesos en el orden causado.

Las pretensiones tienen por objeto, por un lado, el desalojo del inmueble, fundado en la causal incumplimiento de contrato y falta de pago, y por otro, el pago por consignación, de los alquileres correspondientes al mes de mayo del año 2024 en adelante.

Para así resolver, valoró que, en el proceso de desalojo, la locataria pese a haber cuestionado la procedencia de la vía elegida y ofrecido prueba para intentar repeler la demanda, en forma sobreviniente entregó las llaves del inmueble en el Juzgado, lo cual dejó en evidencia el "detraimiento" de la pretensión deducida.

En lo que respecta al pago por consignación, valoró que el locador solicitó y percibió, con consentimiento de la parte contraria, los depósitos efectuados en calidad de cánones sobrevinientes a la demanda, configurándose de tal modo la abstracción del proceso.

II- Apelaron este pronunciamiento ambas partes, mediante las presentaciones de fecha 4 y 5/8/2025, recursos que concedidos libremente motivaron la elevaciones de las actuaciones.

Radicado el expediente ante esta instancia, únicamente expresó agravios el Dr. Sebastián Maschio, en representación del locador, mediante la presentación de fecha 5/9/2025.

Los agravios se centraron, por un lado, en la imposición de las costas del proceso de desalojo, en la inteligencia de que debieron ser impuestas a la parte demandada, quien con su conducta obligó a su parte a litigar; y por el otro, a la falta de pronunciamiento respecto de la pretensión de consignación, que debió ser rechazada con costas, por no cumplir los recaudos de procedencia de la acción.

III- Corrido el traslado de la reseñada fundamentación, fue replicada por la parte contraria mediante la presentación de fecha 23/9/2025, quien solicitó el rechazo del recurso, luego de lo cual se dictó el llamado de autos para sentencia, resolución que una vez firme y sorteado el orden de votación, dejó las presentes actuaciones en condiciones de ser resueltas (art. 263 del CPCC).

IV- En tal tarea, y comenzando por la revisión de la imposición de las costas en el proceso de desalojo, es dable señalar que la doctrina legal de nuestro Superior Tribunal establece que: "Cuando la cuestión se ha tornado abstracta no cabe, en rigor, considerar vencida a ninguna de las partes, por lo cual las costas de todas las instancias deben ser distribuidas en el orden causado (conf. arts. 68 -segunda parte-, 71 y 289, C.P.C.C.)." (SCBA, C 91512 S 19-12-2012, entre muchos otros).

No obstante ello, vale aclarar que esta regla no es absoluta, y que el propio Tribunal, se ha apartado de ella fundándose en las particulares circunstancias de la causa (vgr. SCBA B 66.468 del 13/04/2005, C. 102312, del 5/09/2012).

Precisamente, encuentro que en el caso concurren circunstancias de excepción que permiten apartarse del mencionado criterio, y digo esto, porque la cuestión ha devenido abstracta por un hecho totalmente potestativo del demandado como es la entrega de las llaves del inmueble; hecho que bien pudo ejecutar con anterioridad al inicio de estas actuaciones evitándole al accionante de tal modo la promoción de este proceso.

En conclusión, propondré al acuerdo receptar este tramo del recurso, imponiendo las costas de ambas instancias a la locataria vencida (doctr. art. 68 del C.P.C.C. y doctrina legal de la S.C.B.A. citada; en el mismo sentido, este Tribunal en autos JU-10520-2022 "Ratto Silvana Mariel C/ Cusano Melania Jezabel S/ Desalojo", del 7/10/2025).

V- Me ocuparé ahora del agravio dirigido al tramo de la sentencia referido a la pretensión de pago por consignación.

Anticipo que le asiste razón al recurrente en cuanto postula que el retiro del dinero consignado por parte del locador no torna abstracta la cuestión a resolver.

En primer lugar, creo necesario aclarar que el objeto de esta pretensión -el pago- si bien tenía, lógicamente, punto de contacto con la pretensión acumulada de desalojo que se fundaba, junto con otra causal, en la falta de pago; lo cierto es que en cuanto a sus efectos y alcances sobre las obligaciones asumidas por las partes las excede (vgr. eventual reclamo de pagos pendientes y/o daños por la retención), por lo que la paralela terminación del proceso de desalojo no condiciona ni torna abstracto per se el tratamiento del pago por consignación.

En segundo lugar, anticipo que le asiste razón al apelante en cuanto a que, el retiro de los importes consignados, tampoco torna abstracta la cuestión a resolver.

En efecto, al contestar la demanda el locador propuso percibir las sumas depositadas, solicitando expresamente que "se le asigne el valor de pago parcial o a cuenta de mayor" y "en

concepto de montos adeudados a cuenta de futura liquidación" (ver presentación de fecha 14/8/2024, pto. V).

Considero que dicho comportamiento no conlleva una renuncia a sus planteos defensivos, por lo que, teniendo en cuenta que la locataria seguía ocupando el inmueble en aquella oportunidad, y que evidentemente, subsista el contrato o no, tendía acreencias a su favor, sino que debe interpretarse como un proceder acorde a la buena fe procesal (conf. art. 34 del C.P.C.C), y que redunda en beneficio de ambas partes.

Es por ello, que, como anticipé, debe receptarse este agravio, y como consecuencia, corresponde dejar sin efecto el tramo de la sentencia que declaró abstracto el tratamiento de la pretensión de pago por consignación.

VI- Paso entonces a dilucidar si la pretensión de pago por consignación debió ser rechazada como postula el recurrente.

A tal fin, debo recordar que el eje de defensa opuesta por el locador, y que también era el principal fundamento de su pretensión de desalojo, fue que el contrato fue "Rescindido" previamente a raíz del incumplimiento de la locataria, específicamente, al negar el acceso a los trabajadores para realizar reparaciones en el inmueble.

Más allá de la terminología utilizada -puesto que en rigor de verdad, estamos ante un supuesto de resolución y no de rescisión (sobre esta distinción puede verse la explicación de Lidia M.R. Garrido Cordobera, en la obra "Contratos en el nuevo Código Civil y Comercial" Contratos. Parte General. T.I, Dir. Rubén Stiglitz, Ed. La Ley, pág. 345 y ss)-, anticipo que habré de receptar el agravio.

En efecto, recordemos que tanto por disposición legal (art. 1201 C.C.y C.) como por encontrarse expresamente pactado en el contrato (cláusula décimo primera, en su parte final), el locador debe conservar en buen estado la cosa para que ésta sirva al uso y goce convenido, debiendo efectuar las reparaciones que exija el deterioro.

Lógicamente, el inquilino debe permitir que el locador realice o haga realizar dichos trabajos (conf. Alí Joaquin Salgado "Locación. Comodato. Desalojo". ed. Rubinzal Culzoni, pág.94); y en caso de oposición injustificada, el locador puede resolver el contrato por causa imputable al locatario (Conf. Luis F.P. Leiva Fernandez, en CC y C. comentado bajo la dirección de Jorge H. Alterini, Ed. La Ley, T.VI, pág. 398).

En el caso, a poco de iniciar el contrato el locador fue intimado por los propietarios de un inmueble vecino, a que repare el inmueble objeto del proceso, con el fin de que cesen los daños que se le generan a aquella propiedad lindera.

Se ha acreditado en autos, a través de la prueba testimonial rendida por el Martillero Epifanio (ver audiencia video grabado de fecha 28/11/2024), que las partes no podían ponerse de acuerdo para la realización de las tareas, principalmente por los horarios laborales de la locataria.

A raíz de ello, el locador mandó carta documento a la inquilina a efectos de intimarla a que informe días y horarios en los que podrían ingresar los trabajadores, señalando que necesitaban colaboración, bajo apercibimiento de dar por resuelto el contrato (ver CD adjunta a la demanda).

Llegado a este punto, aclaro que no considero un obstáculo para tener por configurada la intimación el hecho de que dicha carta documento no haya sido recepcionada.

Digo esto, porque al haberse cursado dicha intimación al domicilio real de la locatoria, que era en aquel entonces el inmueble locado, lógico es concluir que dicha pieza postal llegó a la esfera propia de conocimiento del demandado, quien no tomó conocimiento de su contenido por su propia desidia; razón por la cual, tal como lo anticipé, la misiva en cuestión constituye un medio idóneo de interpelación.

Adoptando este criterio, la Suprema Corte de Justicia ha dicho que "...tal como surge de las piezas postales de fs. 10 y 12 y del informe brindado por el Correo Argentino (v. fs. 56), la comunicación mediante la cual el dependiente notificó su autodespido, fue remitida al mismo domicilio donde previamente había intimado a la patronal su regularización registral y salarial, emplazamiento que fue recibido personalmente por el demandado... Así las cosas, la devolución de la carta documento enviada por el trabajador a fin de notificar al empleador su despido indirecto, con la observación de "CERRADO CON AVISO", sin que este último concurriese oportunamente a tomar conocimiento del despacho epistolar, configura -tal como lo expresa acertadamente el impugnante en su réplica- mala fe o negligencia del receptor por frustrar el perfeccionamiento de notificación, obrando -de esta manera- sin la diligencia, cuidado normal, buena fe, ni lealtad propios de un buen empleador. Fue por su propia voluntad que resignó al derecho de conocer el contenido de la comunicación que se le cursó, lo cual autoriza a interpretar que efectivamente ingresó a su esfera jurídica de conocimiento, debiendo -por lo tanto- tenérselo por notificado de la comunicación rupturista..." (conf. SCBA, sent. del 17/8/2011, recaída en causa L. 104.304, "Mendoza, Cristian Damián c/ Canosa, Sergio Andrés s/ Despido").

En base a ello, y con posterioridad, el locador notificó mediante acta notarial de fecha 5/1/2024, que daba por rescindido (en rigor de verdad, debió decir resuelto como aclaré anteriormente) el contrato.

Así las cosas, es dable tener por operada la resolución del contrato por incumplimiento de la locataria en dicha oportunidad, resolución que, es sabido, produce sus efectos de pleno derecho (art.1088 del C.C. y C.).

En conclusión, la pretensión que tuvo por objeto consignar los pagos de cánones locativos posteriores a la extinción del contrato, debe ser rechazada, con costas a la locataria accionante que resulta vencida (art. 68 del CPCC).

VII- Es por todo lo expuesto, que propondré al Tribunal receptar íntegramente el recurso de apelación interpuesto por el locador, y en consecuencia, modificar la sentencia dictada en fecha 14/7/2025, en los siguientes aspectos:

a- Imponer las costas por la pretensión de desalojo a la locataria (arg. art. 68 del C.P.C.C.).

b- Dejar sin efecto el tramo de la sentencia que declaró abstracto el tratamiento de la pretensión de pago por consignación, y en su lugar, rechazar la misma, con costas a la locataria (art. 68 del C.P.C.C.).

c- Las costas de Alzada, atento la forma en que se resuelve, se imponen en el mismo sentido (conf. art. 68 del C.P.C.C.).-

d- Diferir la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para su oportunidad (art. 31 L.H.).

ASI LO VOTO.

El Señor Juez Dr. Castro Durán, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.-

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Dr. Volta, dijo:

Atento el resultado arribado al tratar la cuestión anterior, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso: -artículo 168 de la Constitución Provincial-, estimo que **CORRESPONDE:**

a- Imponer las costas por la pretensión de desalojo a la locataria (arg. art. 68 del C.P.C.C.).

b- Dejar sin efecto el tramo de la sentencia que declaró abstracto el tratamiento de la pretensión de pago por consignación, y en su lugar, rechazar la misma, con costas a la locataria (art. 68 del C.P.C.C.).

c- Las costas de Alzada, atento la forma en que se resuelve, se imponen en el mismo sentido (conf. art. 68 del C.P.C.C.).-

d- Diferir la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para su oportunidad (art. 31 L.H.).

ASI LO VOTO.-

El Señor Juez Dr. Castro Durán, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.-

Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo, dictándose la siguiente **SENTENCIA:**

Por los fundamentos consignados en el acuerdo que antecede, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y arts. 266, 267 del CPCC, **se resuelve:**

a- Imponer las costas por la pretensión de desalojo a la locataria (arg. art. 68 del C.P.C.C.).

b- Dejar sin efecto el tramo de la sentencia que declaró abstracto el tratamiento de la pretensión de pago por consignación, y en su lugar, rechazar la misma, con costas a la locataria (art. 68 del C.P.C.C.).

c- Las costas de Alzada, atento la forma en que se resuelve, se imponen en el mismo sentido (conf. art. 68 del C.P.C.C.).-

d- Diferir la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para su oportunidad (art. 31 L.H.).

Regístrese, notifíquese automáticamente, conforme lo dispuesto por el art. 10 del Ac. 4013 SCBA. y oportunamente remítanse al juzgado de origen.-

------- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -------

CASTRO DURAN Ricardo Manuel
JUEZ

VOLTA Gaston Mario
JUEZ

DI PIETRO Natalia Paola
SECRETARIO DE CÁMARA

Volver al expediente Volver a la búsqueda Imprimir ^