

LA CONSIGNACIÓN DE LLAVES

**FALLO: “Navas, Fabio Miguel C/ Martinez, Jorge Eduardo – Abreviado”
– (Expediente N° 6871959)**

LA JUSTICIA CONDENÓ A UN DUEÑO A RECIBIR LAS LLAVES DE QUIEN FUE SU INQUILINO

En primera instancia la justicia hizo lugar a la demanda entablada por Fabio Miguel Navas (locador) y dio fuerza cancelatoria a la consignación de llaves que realizó desde la fecha de notificación de la demanda.

El locador demandado, Jorge Eduardo Martínez, presentó apelación y la Cámara **7ª en lo Civil y Comercial de Córdoba rechazó** la apelación presentada por locador que se negaba a recibir las llaves dadas en consignación judicial por el inquilino accionante, al observar el tribunal que aquél no tenía fundamentos para tal oposición, ***por estar acreditado que, antes de la presentación de esta causa, ya disponía del inmueble, pudiendo, en todo caso, hacer reservas por los eventuales reclamos que tuviere respecto del estado del inmueble.***

El tribunal interviniente entendió que en el caso no se demostró que la propiedad se encontrara en un estado que permitiera dar derecho al locador demandado a negarse a resolver el contrato con su locatario

MARTINICH & ASOCIADOS

Estudio Jurídico Inmobiliario

La Cámara 7ª en lo Civil y Comercial de Córdoba rechazó la apelación presentada por un demandado, locador de un inmueble del cual se negaba a recibir las llaves dadas en consignación judicial por el inquilino accionante, al observar el tribunal que aquél no tenía fundamentos para tal oposición, **por estar acreditado que, antes de la presentación de esta causa, ya disponía del inmueble, pudiendo, en todo caso, hacer reservas por los eventuales reclamos que tuviere respecto del estado del inmueble.**

En contra de la sentencia que hizo lugar a la demanda entablada por Fabio Miguel Navas y dio fuerza cancelatoria a la consignación de llaves que realizó desde la fecha de notificación de la demanda, Jorge Eduardo Martínez presentó apelación.

El tribunal integrado por los vocales María Rosa Molina de Caminal, Rubén Atilio Remigio y Jorge Miguel Flores indicó que la oposición del acreedor a recibir la propiedad ha sido infundada, por cuanto existen en la causa elementos demostrativos de que -en los hechos- Martínez ya disponía del inmueble al momento de contestar la demanda, por lo cual no existían obstáculos para que aceptara formalmente en el juicio su entrega, efectuando las reservas que estimara pertinentes, **configurándose de esta manera un abuso de derecho.** (El remarcado me pertenece).-

MARTINICH & ASOCIADOS

Estudio Jurídico Inmobiliario

Informe: Al respecto, la alzada precisó que el demandado acompañó un informe técnico sobre el estado del inmueble, sus deterioros y el origen de éstos, junto con fotografías de diversas partes de la propiedad (en las que se aprecia la ejecución en curso de obras de acondicionamiento de la cosa), a la vez que una profesional arquitecta elaboró el informe al respecto y manifestó en su deposición testimonial que su confección le demandó aproximadamente tres semanas, habiendo visitado tres veces el inmueble, que Martínez le había permitido el ingreso y que había albañiles realizando obras de reparación. Así las cosas, en el fallo se sostuvo que, teniendo el demandado el inmueble a su disposición -según sus propios dichos, desde antes de que se interponga la demanda de consignación de llaves-, y habiendo comenzado los trabajos de reparación por su cuenta, su oposición férrea a recibir la cosa carecía de fundamentos.

El tribunal advirtió asimismo que lo expuesto es sin perjuicio de la posibilidad de reclamar – por vía de reconvención o en otro pleito- por los resarcimientos del caso.

Desconocimiento: Luego, respecto del desconocimiento del demandado de los efectos solutorios de la consignación realizada por el actor, la cámara indicó que la oposición del demandado a este último tramo del reclamo se ha fundado en

MARTINICH & ASOCIADOS

Estudio Jurídico Inmobiliario

Ismael.martinich@gmail.com – José María Bedoya Nro. 868, Piso 6to., Dto. A, Barrio Cofico
(C.P. 5.000) – Córdoba - Argentina.
Tel.: (0351)-155324066.-

el mal estado del inmueble al momento de su restitución, lo que -según entiende- determinaría el incumplimiento de las cláusulas convenidas y obstaría a la extinción del crédito y la consiguiente liberación del deudor. **Sin embargo, los camaristas observaron que no existen pruebas suficientes de que el inmueble se encontrara en mal estado al finalizar el contrato ni de que los supuestos deterioros fueran imputables al demandado o significaran una contravención de las condiciones pactadas.**

En ese sentido, los jueces destacaron la escasa aptitud convictiva del **informe técnico**, pues si bien la arquitecta que lo realizó reconoció su confección y suscripción por vía testimonial, dicho documento dista de ser una pericia oficial; es un dictamen elaborado unilateralmente a pedido del demandado, previo a la iniciación del juicio, por una profesional por él contratada y sin posibilidad de contralor de su contrincante, por lo que las conclusiones allí vertidas distan de ser imparciales.

Incertidumbre: De igual modo, el decisorio señaló que la incertidumbre sobre el estado del inmueble se profundiza si se repara en la **declaración testimonial** de la señora Scaramuzza (anterior locadora del inmueble, quien cedió su posición contractual al señor Martínez -su ex esposo-), de la que surge que el inmueble ya habría sido entregado al accionante con algunas deficiencias en cuanto a su estado general de conservación.

MARTINICH & ASOCIADOS

Estudio Jurídico Inmobiliario

Por lo expuesto, en el fallo se resolvió que la ausencia de elementos de comprobación sobre el punto resulta dirimente para el rechazo de la defensa, toda vez que incumbía al demandado la carga de demostrar que la entrega no se adecuaba a las condiciones pactadas y, consecuentemente, se rechazó la apelación presentada. **Autos: “Navas, Fabio Miguel C/ Martinez, Jorge Eduardo – Abreviado” – (Expediente Nº 6871959)**

MARTINICH & ASOCIADOS

Estudio Jurídico Inmobiliario

Ismael.martinich@gmail.com – José María Bedoya Nro. 868, Piso 6to., Dto. A, Barrio Cofico
(C.P. 5.000) – Córdoba - Argentina.
Tel.: (0351)-155324066.-

“IMPORTANCIA DEL “RECIBO DE LLAVES” - FINAL DE LA LOCACIÓN”

Al finalizar el término de la locación, LOCATARIO (inquilino) y LOCADOR (propietario) deben haber cumplimentado las obligaciones a su cargo. Momento donde deberán confeccionar el “Recibo - Acta de Recepción de llaves”.-

El “Recibo - Acta de Recepción de llaves”, debe redactarse de manera clara y precisa. Debe de cumplir con ciertas formalidades;

- a.-) No pueden faltar las firmas de las partes, Locador y Locatario;
- b.-) Datos concretos del contrato marco y del inmueble objeto de mismo;
- c.-) No puede omitir la mención sobre si se trata de un recibo libertario o final, o si la recepción de llaves se confecciona con reservas, por existir alguna obligación pendiente de alguna de las partes intervinientes;
- d.-) No puede omitir la constitución de un nuevo domicilio por parte del locatario, ante cualquier aspecto pendiente de cumplimiento y ante la posibilidad de un reclamo futuro. -

En caso de **INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL LOCATARIO** (inquilino) de entregar la propiedad en el tiempo y con las formas pactadas, la no recepción de llaves mediante la confección del “Recibo - Acta de Recepción de llaves”, habilita al Locador (propietario) a iniciar los procedimientos de Desalojo (Siempre con intimación previa de 10 días hábiles) y Cobro de Alquileres, en contra de él/los Locatarios (inquilino) y sus garantes fiadores. -

Hasta tanto no se confeccione el “Recibo - Acta de Recepción de llaves”, no se puede considerar por finalizado el vínculo locativo. Atento a ello a se deben de agotar todos los recursos a los fines de poder cerrar el vínculo locativo el recibo final de llaves.-

MARTINICH & ASOCIADOS

Estudio Jurídico Inmobiliario

Otra situación habitual es el Abandono de la propiedad objeto del contrato, por parte del Locatario (inquilino), sin que se concrete el "Recibo - Acta de Recepción de llaves", luego de agotar pedido con las otras partes intervinientes (Garantes - Fiadores), habilita sin más el trámite de Desalojo por Abandono. -

Preguntas:

El locador puede negarse a recibir el inmueble por defectos de la unidad locada, ¿en lo que respecta a mantenimiento, pintura y limpieza? ¿Siempre?, Que recaudos debe de tomar?

¿Respecto de la negativa a la recepción del inmueble por parte del LOCADOR, puede este incurrir en la figura del ABUSO DE DERECHO?

¿Como debería manejarme como Administracion/Inmobiliaria para poder llegar al momento de la confección del Recibo de Llaves sin complicaciones?

¿Como debería manejarme como Administracion/Inmobiliaria para mantener las Garantías hasta la confección del Recibo de Llaves sin complicaciones?

"HERRAMIENTA", Generada a medida de su empresa, con amplia gama de servicios

Partiendo de un Back Up inicial, el que se paga por única vez.

Orientando las futuras gestiones a un Costo \$0,00.-

Como Unidad de Negocio forma parte de su estructura, otorgándole valor agregado en sugerión.

. Adaptándonos a sus necesidades básicas. -

"TENGA UD. LA PLENA SEGURIDAD DE QUE VENIMOS A CUBRIR NECESIDADES
DENTRO DEL RUBRO QUE JUSTIFICA NUESTRA EXISTENCIA"

MARTINICH & ASOCIADOS

Estudio Jurídico Inmobiliario

Ismael.martinich@gmail.com - José María Bedoya Nro. 868, Piso 6to., Dto. A, Barrio Cofico
(C.P. 5.000) - Córdoba - Argentina.
Tel.: (0351)-155324066.-