

En la ciudad de General Roca, a los 30 días de marzo de 2011, se reúnen en Acuerdo los Sres. Jueces de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería de la Segunda Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con asiento en ésta ciudad, para dictar sentencia en los autos caratulados: "HERNANDEZ JOSE C/ GARRIDO JAIME S/ Desalojo" (Expte. n° 20347-CA-10), venidos del Juzgado Civil, Comercial, Minería, Familia y Sucesiones nro. 21, y previa discusión de la temática del fallo a dictar, se procede a votar en el orden de sorteo practicado, la siguiente cuestión:

CONSIDERANDO: Contra la sentencia dictada en primera instancia a fs. 44/47 y su rectificatoria de fs. 48, que hizo lugar a la acción de desalojo requerido por la actora respecto al inmueble sito en la calle Mosconi N° 29 de Villa Regina de esta Provincia se alza la demandada expresando agravios a fs. 53/54 vta., cuyo traslado fuera contestado por la parte actora a fs. 56 y vta.-

En el caso el señor José Hernández promueve acción de desalojo contra el señor Jaime Garrido por la causal de falta de pago de alquileres del inmueble sito en el domicilio denunciado precedentemente.-

Adujo en la demanda que con fecha 03 de diciembre de 2008 celebraron el contrato de locación respecto del bien inmueble citado, obrante a fs. 2/3, por el término de dos años a partir del 1° de Enero de 2009, venciendo el 30 de diciembre de 2010, pactando un alquiler mensual de \$ 500.- los primeros seis meses, los segundos seis meses en la suma de \$ 550.-, los terceros seis meses de \$ 600.- y los cuartos y últimos seis meses en la suma de \$ 650.- que deberían abonarse en el Estudio Jurídico cuyo domicilio se indica.-

Manifiesta que en relación con la causa de promoción de este juicio nace del hecho de haberse el inquilino retrasado en el pago de los alquileres en reiteradas oportunidades que luego fueron solucionados pero que desde el mes de marzo de 2010 dejó de hacerlo por lo que luego de la intimación correspondiente el 14 de Abril de 2010 por carta documento y conforme a derecho y el fracaso de la mediación ante el Cejume, donde el demandado no concurrió a dos audiencias debidamente fijadas y notificadas, promovió la presente demanda.-

Que se presenta el demandado a contestar la demanda y si bien reconoce que se atrasó en los pagos, dice que posteriormente cubrió los alquileres adeudados hasta el mes de Febrero de 2010 según recibos que acompaña.- Y dice que también abonó los meses posteriores pero que no se le dió recibo en el citado Estudio perteneciente al Dr. Anibal G. Morales.- Agrega que al momento de suscribir el contrato de locación se suscribieron

pagarés equivalentes al número de meses por los cuales se otorgaba dicho contrato los cuales se iban rompiendo a medida que iba abonando los alquileres mensualmente pero no le consta que hayan sido destruidos y que tampoco le entregaron los recibos correspondientes a dichos pagos.-

El iudex a quo considera cumplidos los requisitos que enuncia el art. 1579 del Código Civil, el haberse pactado contractualmente la mora automática (cláusula decimotercera) y efectuada la intimación que establece el art. 5° de la ley 23.091.- Que la carga de la prueba del pago de los alquileres recae en el deudor y es a su cargo el derecho de exigir los recibos pertinentes conforme lo dispuesto por el art. 505 del Código Civil (no acompañados).- Que la excusa de la demandada por no haber acompañado los recibos correspondientes consiste en sostener que el abogado del actor no se los había entregado sino que se limitaba a romper los pagarés que se habrían confeccionado en forma concomitante con el contrato es insostenible.-

Se advierte que si bién no existe constancia alguna en el contrato de que se hubieren suscripto tales documentos señalando el a quo que llamativamente se acompañan recibos hasta el mes de febrero de 2010 en coincidencia con los hechos sostenida por el actor que denuncia como impagos los períodos a partir del mes de marzo de ese año y que cuando reconoce su retraso manifiesta el demandado que mandó a pagarlos con terceras personas, con lo que mal puede estar seguro de que se hubiesen efectivizado porque los mismos no le han entregado recibos de su locadora o de la persona autorizada para extenderlos, recibos que el deudor tiene derecho a exigir (art. 505 cit.).- Tal como lo expresa el iudex a quo en la jurisprudencia que cita y que se comparte plenamente, dada tales circunstancias, si no los exige al momento del cumplimiento debe cargar con el peso de su propia incuria o negligencia.-

Es por todo ello que se hace lugar a la demanda en todas sus partes y con costas al demandado.-

En sus agravios, este último, reitera que ellos lo constituyen el desconocimiento del pago de los alquileres de marzo a julio de 2010 y se ordena el desalojo desconociendo la existencia de los pagarés que dice, suscribiera.-

Vuelve a sostener que el Dr. Anibal Morales le recibía los alquileres de conformidad con el compromiso resultante del convenio celebrado pero no le devolvía los documentos firmados, ni le entregaba el recibo correspondiente alegando que bastaba con la rotura de los pagarés que habían sido suscriptos.-

En relación con esta queja ella no solo fué negada por la actora y su representante legal,

el citado profesional y de lo que ha hecho mención mas arriba, a mas de que, como hemos allí afirmado, del contrato no resulta el libramiento de tales pagarés aún cuando el actor al responder la pregunta tercera del pliego de posiciones de fs. 41 reconoció que sí se firmaron documentos pero aclarando que cuando pagaba los alquileres se entregaban los recibos correspondientes, tales como los obrantes de fs. 24 a 27.-

Adviértase que la carga probatoria es un imperativo del propio interés, con lo cual su incumplimiento supone soportar el riesgo de dejar indemostrado el hecho que convenga al interés de la parte remisa.-El art. 377 del CPCC. es claro en exponer que "Cada una de las partes debera probar el presupuesto de hecho de la norma o normas que invocare como fundamento de su pretensión, defensa o excepción".

Si el recurrente deja de cumplir con la exigencia de esta norma, no puede receptarse -en el punto- el argumento que sostiene que no pudo defenderse al no haber entregado el actor o el letrado autorizado, los medios de pruebas de los hechos aducidos.-Se reitera así que es el inquilino el que naturalmente, tiene o debe tener la carga de probar el hecho extintivo y la excusa no solo no se sostiene sino que tampoco se ha comprobado.- Tal como ha quedado acreditado en autos en el contrato de locación resulta que suscriptos los pagarés mensuales por todo el tiempo de duración del mismo, como afirma el demandado, que bien pudo acompañarlos - de haberlos tenido - desde el momento de que junto con el recibo del alquiler el documento respectivo habría sido devuelto al locatario diligente aunque no habria tenido la obligación de guardarlos.-

La jurisprudencia ha señalado " ...que lo alegado por el excepcionante, de haber entregado pagarés en parte de pago de los alquileres que se ejecutan, no suple la prueba documental que exige la ley adjetiva, ya que no constituyen propiamente pago, pues para que la obligación se extinga es necesario que dichos instrumentos sean cancelados. (Lex Doctor - Obs. Del Sumario: P.a.s. 1988 -i- 171/172, N:50 - Cc0000 Nq, Ca 2000002 Rsi-171-88 I - fecha: 19/04/1988 - Caratula: Bravo Delfin C/ Macarone Alberto A. Y Otro S/ Ejecucion Alquileres.-Mag. Votantes: Ezcurra - Savariano - Gigena Basombrio.)

"El accionante debe demostrar la concurrencia de dos extremos: existencia del vínculo locativo y estado de mora del accionado, en tanto le basta afirmar que dos períodos de alquileres se hallan impagos, ya que mal puede imponérsele la exigencia de acreditar un hecho negativo, incumbiéndole a la demandada la acreditación -o, en su caso, la demostración- fehaciente del pago que aduce para impedir el desahucio. (Lex Doctor: Autos: Labal Videla Julio Esther C/ Arturo Galvan Y Ot. S/ Desalojo - N° Fallo:

99190407 - Ubicacisn: S149-263 - N: Expediente: 23911 - Mag. : Sarmiento Garcia-Bernal-Gonzalez - Cuarta Camara Civil - Circ. : 1 - Fecha: 23/03/1999.-)

En un segundo agravio el demandado sostiene que se encuentra en inferioridad de condiciones por no tener los pagarés que dice fueron suscriptos y que se encuentran en poder del Dr. Morales, entrentándose a la posibilidad de abonar dos veces la misma deuda produciendole un daño mayor al que dice ya haber sufrido con la sentencia dictada.-

Ello no constituye agravio alguno que pueda declararse emerja de la sentencia dictada o que deba dilucidarse en esta vía por lo que corresponde desestimar tal queja in limine.-

Por todo lo expuesto se rechaza la apelación deducida por el demandado y se confirma la sentencia apelada con costas al demandado, regulándose los honorarios de los profesionales intervinientes en el 30 % de los fijados en la Primera Instancia atento lo establecido por los arts. 6. 7. 8, 15 y concordantes de la ley G-2212 habida cuenta la labor realizada por dichos profesionales conforme a la naturaleza y complejidad de la cuestión planteada, etapa cumplida y el mérito de aquella atendiendo a su calidad, extensión y eficacia de los trabajos efectuados.-

Todo ello y en mérito al Acuerdo que antecede, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería, ASI LO RESUELVE.-

Regístrese y vuelvan.-

Dr.José J. JOISON Dr.Oscar H. GORBARAN

Vocal Presidente

Dr.Jorge O. GIMENEZ

Vocal

(EN ABSTENCION)

Ante mi:

Dra.Virginia BARRESI de PESCE

Secretaria

LN