

Nº 8.586

CCCR, S. 3ª

DESALOJO. Requerimiento previo.

1. En el juicio de desalojo por falta de pago, el requerimiento previo al locatario no es condición esencial para la procedencia de la acción ni para el dictado de la sentencia de mérito.

2. Si se omitió el requerimiento previo al locatario, en juicio de desalojo por falta de pago, debe considerarse que éste no ha sido puesto, en mora a efectos del desahucio, por lo que puede liberarse de la demanda abonando —dentro del plazo legal para contestar— los alquileres adeudados

Brufman, León c. Müller, Ricardo

Rosario, 10 de Octubre de 1975. A la cuestión de si es justa la sentencia recurrida dijo el Voc. Dr. **Alvarado Velloso**: Contra la sentencia inferior, que hace lugar a la demanda y, en consecuencia, ordena el desalojo de la finca objeto del juicio, apela el demandado y sus agravios se circunscriben a señalar vicios de la intimación requerida por el art. 13 de la ley 20.625.

Maguer la redacción de la citada norma ("el locador deberá intimar formalmente el pago, indicando monto adeudado, concepto de la deuda y lugar de pago"), ya he sostenido con anterioridad (C. P. L. R., S. 2ª., B. 1068, "Benito C. Aragnas", J. A. roseña 1969, p. 248; Nº 29) y en oportunidad de comentar la disposición similar contenida en la ley 16.739 (art. 21) que "el requerimiento previo de pago impuesto por la ley no es condición esencial para la procedencia de la acción de desalojo. Si se omitió el mismo, el locatario ha sido puesto en mora a los fines del desalojo pretendido, por lo que puede liberarse de la demanda abonando —dentro del plazo para contestar— los alquileres adeudados; y si no lo hace, reconociendo, en cambio, su atraso en el pago de los arriendos, va de suyo que la omisión apuntada no puede producir el rechazo de la demanda, pues ello equivale acordar al texto legal una interpretación literal contraria al verdadero propósito de la ley".

Sin desconocer la abundante doctrina que, sobre el tema, considera el requerimiento como un requisito esencial de la pretensión de desalojo, estimo errónea tal tesis, por cuanto: a) es notoriamente inexacto que la intimación previa sea un presupuesto, condición o requisito del ejercicio válido del derecho de acción; b) también es inexacto que tal intimación constituya un presupuesto de la sentencia de fondo favorable al actor; c) las deficiencias o errores que pueda contener la intimación de pago, no conducen necesariamente al rechazo de la demanda, sino que facultan al demandado para obstaculizar el progreso de la acción, abonando todo lo adeudado dentro del término para contestar la demanda, eximiéndose de los intereses y las costas del juicio, pues la demanda judicial vendría a suplantarse a tal intimación extrajudicial, por virtud de un clásico y conocido efecto propio de su interposición.

Por lo demás, adviértase que el objetivo de la intimación no es el de enterar al inquilino del monto de la suma que adeuda, ya que debe conocerlo tan bien como el locador sin necesidad de que éste se ocupe de comunicárselo.

Como por otra parte, se trata de una reiterada opinión, me remito breviter causa a los fundamentos dados en las causas "Bertoglio C. Bimchi", 11/12/68; "Benito c. Aragnas" 8/10/68; "Sartori c. Di Leonardo",

25/7/68; "Zapata c. García", 30/9/69; "Ferra c. Leiza", 29/8/69, todas de la Cámara de Paz Letrada, Sala 2ª, de esta ciudad.

En cuanto a la sanción solicitada por la actora, fundada en la afirmada inecondueta procesal por parte de la demandada, creo que no puede tener acogida, ya que ella no ha hecho otra cosa que efectivizar su derecho de contradicción, dentro de márgenes plenamente aceptables.

En suma: la sentencia inferior es justa y merece ser confirmada.
Voto por la afirmativa.

A la misma cuestión, dijeron los Vocales doctores **Isacchi** y **Casiello**: compartiendo los fundamentos expuestos por el Vocal preopinante, adherimos al voto que antecede.

Con lo que terminó el Acuerdo y atento los fundamentos y conclusiones del mismo, la Sala Tercera de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, **resuelve**: Confirmar la sentencia con costas. — **Adolfo Alvarado Velloso** — **Jorge A. Isacchi** — **Guillermo S. Casiello**.