



**FISCALIA DE ESTADO
PROVINCIA DEL CHACO**

"2022- Año de la memoria en homenaje a trabajadores en contexto de la pandemia COVID-19" Ley N° 3473-A

RESISTENCIA, 06 MAY 2022
DICTAMEN N° 213

AL FISCAL DE ESTADO DE LA PROVINCIA DEL CHACO

DR. ROBERTO ALEJANDRO HERLEIN

SU DESPACHO:

Que de las constancias obrantes en la A/S N° E18-2022-975-A, respecto de la nota que dio origen a la A.S. N° E18-2022-16-A, presentada en fecha del 28 de enero de 2022 ante la Mesa de Entradas de este organismo, y su pronto despacho solicitado en fecha del 26 de abril de 2022, por parte de la Sra. Rosa Estela Duete, se produce dictamen al respecto.

En primer lugar, y en relación a la negativa de retiro de llaves planteado por la Sra. Duete, cabe señalar que la Ley Nacional de alquileres N° 27551, vigente en la actualidad, en el párrafo 4° del su art. 11 (el cual sustituye el art. 1.222 del Código Civil) expone: **"En ningún caso el locador puede negarse a recibir las llaves del inmueble o condicionar la misma, sin perjuicio de la reserva por las obligaciones pendientes a cargo del locatario.** En caso de negativa o silencio frente al requerimiento por parte del inquilino a efectos de que se le reciba la llave del inmueble, éste puede realizar la consignación judicial de las mismas, siendo los gastos y costas a cargo del locador..."

A fs. 07 (siete) obra acta ante escribano público de fecha del 10 de enero de 2022 poniendo a disposición las llaves del inmueble sito en Manuel Belgrano N° 471 de la ciudad de Sáenz Peña a su propietario Sra. Rosa Estela Duete. Que ello, fue notificado por carta documento N° CD972015812 del Correo Argentino, con acuse de recepción obrantes en copia fiel a fs. 9 (nueve) y fs. 10 (diez) de las presentes actuaciones.



**FISCALIA DE ESTADO
PROVINCIA DEL CHACO**

"2022- Año de la memoria en homenaje a trabajadores en contexto de la pandemia COVID-19" Ley N° 3473-A

Que en la nota presentada por la Sra. Duete Rosa Estela en fecha del 28 de enero de 2022, la propietaria asume que las llaves estaban a su disposición, empero se niega a recibirlas aduciendo que en la misma se consignaba que el inmueble se encontraba en "perfecto estado y conservación" situación que ella desconocía, y requiriendo un acto de concurrencia al inmueble con el locatario, situación que la ley no lo exige ni lo prescribe. Que se vuelve a remarcar que las llaves se encontraban a su disposición en la escribanía, siendo un acto voluntario el no retiro de las mismas; por lo que mal puede ahora pretender argüir que la posesión del inmueble y/o su tenencia no fue dada en tiempo y forma.

Basta jurisprudencia existe al respecto en situaciones como la presente, siendo prudente destacar el fallo de la CÁMARA APEL CIV. Y COM 1A de la ciudad de Córdoba, la que indica: ***"Va de suyo que -por el objeto acotado de este proceso- la impugnación del depósito judicial sólo puede consistir en la justificación de la negativa a recibir la cosa, oposición que -en virtud del principio de la buena fe y la prohibición del ejercicio abusivo de los derechos- debe cimentarse en la existencia de algún obstáculo que impidiera al locador recuperar inmediatamente la tenencia de la cosa a la fecha en que el locatario pretendió restituirla (por ejemplo, que ella no se encontrara libre de personas o cosas). Cualquier otra causa que el arrendador considere como incumplimiento del contrato no lo autoriza a negarse a recibir la cosa, sino a dejar constancia de la situación fáctica y hacer valer sus derechos en otro proceso. En sentido concordante, se ha expedido la jurisprudencia afirmando que "...si el locatario pretende la devolución de la cosa, aun cuando puedan quedar pendientes conflictos entre las partes respecto del acabado cumplimiento del contrato, el locador no puede negarse a la devolución de la cosa, teniendo solo derecho a dejar constancia de su disconformidad a fin de reclamar por vía independiente sus derechos"*** (C2CC Cba., "Cooperadora de la Escuela Italo Argentina Dante Alighieri de In-



**FISCALIA DE ESTADO
PROVINCIA DEL CHACO**

"2022- Año de la memoria en homenaje a trabajadores en contexto de la pandemia COVID-19" Ley N° 3473-A

tercambio Cultural Argentino Italiano c. Briñón, Ana María", 06/05/2008, LLC 2008 (agosto), 765).

Así fue recepcionado en el caso "Figuroa Emilio Neri c/ Domínguez Guillermo Martín s/ consignación de llaves" de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributaria de Mendoza, de fecha del 9 de abril de 2019, cita: MJ-JU-M-118204-AR | MJJ118204 | MJJ118204; el que expuso que: ***"...el locador no puede rehusar la recepción de las llaves amparándose en que existe algún incumplimiento por parte del locatario; en ese caso, el arrendador podrá canalizar sus reclamos por las vías pertinentes, sin obstaculizar aquella entrega que, a la postre, termina incluso beneficiándolo"***; acentuando que ***"es ilegítima la resistencia del locador que, habiendo recibido las llaves, porfía en cuestionar el reintegro del inmueble alquilado, sobre las bases de eventuales daños ocasionados al inmueble, ya que la recepción no tiene ninguna incidencia para extinguir las prestaciones que el inquilino eventualmente le hubiera quedado debiendo al accionado..."***

Que a fs. 11 y 12 de la A/S N° E18-2022-975-A obra nota del Dr. Alejandro Ledergerber, delegado de esta Fiscalía de Estado en Saenz Peña, que adjunta archivo electrónico CD, que contiene un video que refleja las reparaciones, y las pinturas efectuadas en el inmueble sito en Manuel Belgrano N° 471 Planta Alta.

Que a fs. 13 (trece) obra Acta de entrega suscripta por el apoderado de la Sra. Rosa Estela Duete, el Dr. Martín Braillard Pocard, abogado del foro local, MP N° 8377, quien recibió del suscripto: constancia de pago del mes de Diciembre 2021 en fecha del 14/02/2022, con el respectivo recibo de la percepción de Ingresos Brutos; libres de deuda de Sameep y Secheep.

Que no existiendo obligación alguna pendiente por parte del locatario, en concordancia con lo que la norma y basta jurisprudencia señalan, la Sra. Duete Rosa Estela debe proceder al retiro de las llaves, las que se



**FISCALIA DE ESTADO
PROVINCIA DEL CHACO**

“2022- Año de la memoria en homenaje a trabajadores en contexto de la pandemia COVID-19” Ley N° 3473-A

encuentran a su entera disposición desde el 10 de enero de 2022 como lo reconoce a través de nota de fecha del 28 de enero de 2022, constatar el inmueble sito en Manuel Belgrano N° 471, y en el supuesto e improbable caso de que exista algún reclamo pendiente, presentarlos ante este organismo tal cual lo prescribe la norma del art. 11 de Ley 27.551.

Oficie de atento dictamen.-



Dr. MATIAS DANIEL KURAY
SECRETARIO GENERAL
DE FISCALIA DE ESTADO
DNI: 32.190.772