

## Accion De Consignacion De Alquileres Abuso Del Derecho Contrato De Locacion Pago Intencion De Pago

### JURISPRUDENCIA

### Acción de consignación de alquileres. Abuso del derecho. Contrato

de locación. Pago. Intención de pago En el marco de dos causas conexas relativas a un contrato de locación, se hace lugar a la acción por consignación de alquileres interpuesta y se rechaza el desalojo solicitado pues se acreditó la intención de pago de los locatarios y la negativa injustificada del locador de recibir el pago del canon locativo. Asimismo, se calificó como un ejercicio abusivo del derecho la no recepción injustificada por parte del acreedor del canon fijado contractualmente.

En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 27 días de junio de dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados: ?G., S. E. C/ D. G., L. C. Y OTROS S/ DESALOJO: OTRAS CAUSALES? Y ?D. G., L. C. Y OTRO C/ G., S. E. S/ CONSIGNACIÓN DE ALQUILERES?, respecto de la sentencia de fs. 154/156 del primero de los citados, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA? Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores CARLOS CARRANZA CASARES - MARIA ISABEL BENAVENTE - CARLOS ALFREDO BELLUCCI. A la cuestión planteada el Señor Juez de Cámara Doctor Carranza Casares dijo: I.- La sentencia dictada hizo lugar a la demanda por consignación de alquileres interpuesta por L. C. D. G. y T. A. G. contra S. E. G., a la par que rechazó la de desalojo promovida por la última contra los dos primeros; todo ello con costas. Para así decidir tuvo por acreditada la intención de pago de los locatarios en tiempo prudencial y por justificada la entrega del importe de las expensas directamente al consorcio. II.- El fallo fue apelado por la vencida, que presentó sus agravios a fs. 225/228, cuyo traslado fue respondido a fs. 230/240. Aduce que no se demostró su negativa a rechazar el canon locativo y que el ofrecimiento de pago fue tardío. III.- Aclaro, ante todo, que en razón de la fecha en la que tuvo lugar tanto el contrato (abril de 2013) como los hechos vinculados con su cumplimiento (septiembre de 2013) sobre cuya base se reclama, no corresponde la aplicación retroactiva de la normativa de fondo del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (cf. Art. 7 del citado cuerpo legal y 3 del Código Civil IV.- Esta sala ha recordado en R.504.550, 507.738 y 507.744, del 17/3/09, que la finalidad primordial de la obligación es su cumplimiento, lo que hace a su escasa vocación de perpetuidad que distingue a los derechos personales de los reales. Para que dicha finalidad se concrete, es menester que acreedor y deudor asuman un determinado comportamiento de cooperación recíproca: mientras el solvens debe cumplir, el accipiens debe colaborar facilitando la liberación del primero (cf. Wayar, E., El pago por consignación y la mora del acreedor, 2ª ed., Ed. Depalma, Buenos Aires, 2000, p. 47/48). Ante el incumplimiento del acreedor de este deber jurídico, o bien ante el dudoso derecho al crédito que este pudiera ostentar, la ley confiere al deudor la posibilidad de exigir la realización de tal conducta e imponer el pago que debiera hacer para obtener así la liberación correspondiente (art. 505 in fine del Código Civil), de tal suerte que el pago por consignación constituye la vía que la ley otorga al deudor para hacer efectivo -de manera coactiva- su derecho a pagar y obtener así la extinción de la obligación y su consecuente liberación (cf. Greco, Roberto, ?Extinción de las Obligaciones?, RDCO, p. 113), a fin de que se realice por un lado la finalidad de interés social de que las relaciones creditorias se liquiden en la forma más conveniente a los intereses en juego y en el aspecto individual para evitar que continúe restringida la libertad jurídica del deudor (cf. Parellada, en Bueres, dir, Highton, coor., Código Civil..., Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 1979, t. 2B, p. 116 y sus citas de Busso). Si para vencer la resistencia del deudor está la ejecución forzosa; paralelamente el ordenamiento legal ha implementado un medio equivalente o correlativo para superar la resistencia del acreedor que se niega a recibir el pago y obtener la liberación del deudor (cf. Busso, Código Civil Anotado, Ediar, Buenos Aires, t. V, p. 584; Greco, Roberto E. Extinción de las obligaciones, Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1987, p. 129 y concordantes; citados en C.N.Civ., sala I, ?Enriquez c/ Berelejis?, del 30/9/97, en La Ley 1998-B, p. 116). Se trata de un remedio excepcional, al que puede acudir el deudor cuando le resulta coartado el ejercicio de su derecho de pagar, por la existencia de un obstáculo efectivo al cumplimiento eficaz de su prestación (cf. Llambías, J.J., Tratado de Derecho Civil. Obligaciones, 5a ed., Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, t. II, n° 1546, p. 875; Boffi Boggero, Luis. M., Tratado de las Obligaciones, Tomo IV, N° 1364 p. 143 y sgts.; Borda, G., Tratado...Obligaciones, Ed. Abeledo Perrot, t. I, n° 751, p. 468; Belluscio-Zannoni, Código Civil..., Ed. Astrea, t. III, p. 547; Cazeaux-Trigo Represas, Derecho de las Obligaciones, t. III, p. 249, Ed. Platense). Ello implica que el deudor debe justificar el motivo por el cual recurre a ese medio, para lo cual le corresponde acreditar alguna de las situaciones normadas por el art. 757 del referido cuerpo legal (cf. C.N.Civ., esta sala, 20/8/81, en la Ley 1981-D, p. 419), cuya enumeración, de todos modos, se ha considerado que es simplemente enunciativa, no taxativa (cf. C.N.Civ., sala C, ?Camuyrano, H. G. c/ Andak Construcciones S.A.?,

del 21/11/85, en La Ley 1986-B, p. 413). Esta norma -inspirada en el art. 1079 inc. 4° del Esboço de Freitas- prevé en su inciso 1° que la consignación puede tener lugar cuando el acreedor no quisiera recibir el pago ofrecido por el deudor (ver art. 904 del Código Civil y Comercial de la Nación). Coincido con la sentencia en cuanto a que existen elementos suficientes para tener por demostrada la negativa del acreedor a recibir el pago del canon locativo. Está reconocida la recepción de las cartas documento enviadas por los locatarios pocos días después del vencimiento del plazo de pago correspondiente a septiembre de 2013 (fs. 98) en las cuales intimaban a la propietaria a la recepción del pago e incluso ofrecían una recomposición del canon sobre la base de una tasación que allí mencionaban (fs. 14 y 16). La negativa a recibir tal pago al que se añadía una recomposición resultó, a mi juicio, un ejercicio abusivo del derecho, máxime si se repara en que la locadora adujo que nunca había reclamado un ajuste del precio y que sólo pretendía los \$ 1.500 mensuales pactados (fs. 100). El art. 1071 del Código Civil prevé que el ejercicio regular de un derecho propio o el cumplimiento de una obligación legal no puede constituir como ilícito ningún acto, pero aclara que la ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos. Se considerará tal al que contraríe los fines que aquélla tuvo en mira al reconocerlos o al que exceda los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres (ver art. 10 del Código Civil y Comercial de la Nación). A partir de esta normativa la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha postulado que al ser el denominado abuso del derecho (art. 1071 del Código Civil) un concepto jurídico indeterminado, los jueces no pueden buscar la fenomenología del acto abusivo sino casuísticamente, ponderando las circunstancias propias del supuesto examinado en todos sus aspectos y conjuntamente, lejos de cualquier aplicación mecanicista y con la flexibilidad necesaria para su adecuación a las complejas circunstancias humanas (cf. Fallos: 330:834). La oposición a aceptar el desembolso ofrecido se halla corroborada con el acta notarial acompañada en el escrito de inicio y no redargüida de falsa, que da cuenta de la intención de los locadores de abonar la deuda, al dirigirse al local donde trabajaba la locadora y preguntar por ella y al encontrarse con una persona que respondía al nombre de pila de Silvana (aunque se negó a exhibir su documento de identidad) que manifestó ¿que no iba a recibir ningún dinero? (fs. 31). Llama la atención que ninguna explicación plausible ha ofrecido la recurrente al respecto, más allá de intentar abroquelarse en la falta de cumplimiento contractual. Recuerdo, en tal sentido, que los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe (art. 1198 del Código Civil y arts. 9 y 961 del Código Civil y Comercial de la Nación). Por lo demás, no gravita en la especie el estado en el cual habría quedado el local alquilado al tiempo que la dueña accedió a él, no solo porque los locatarios desconocen que pueda ser atribuido a ellos, sino porque en todo caso debería ser objeto de otro tipo de reclamación. Y no han de correr mejor suerte los agravios vinculados con el pago de las expensas, pues al estar expresamente a cargo de los inquilinos su desembolso conforme la cláusula décima cuarta del contrato (fs. 27), ellos estaban legitimados para saldar la deuda frente al consorcio de propietarios. De allí que postulo confirmar la admisión de la consignación y el rechazo del desalojo. V.- Conspira contra el progreso de las quejas vertidas por la imposición de los gastos del juicio el propio concepto del instituto, en tanto se define a las costas como las erogaciones o desembolsos que las partes se ven obligadas a efectuar, como consecuencia directa de la tramitación de un proceso, o de un incidente dentro de éste. No implican una penalidad para el perdedor, sino imponerle la obligación de restituir los gastos que en el caso efectuó su contraria para repeler la acción que contra ella el recurrente entablara (cf. C.N.Civ., esta sala, R. 36.311, del 11/8/88 y sus citas; R. 404.285, del 29/6/04; R. 437.991 y 437.992 del 12/9/05 y R. 441.149 del 17/10/05 entre otros). En este orden de ideas, se aprecia que si bien es cierto que el principio objetivo de la derrota no es absoluto -ello a tenor de lo dispuesto en el art. 68, párr. 2° de la ley adjetiva- no lo es menos que para apartarse de él se requiere la existencia de circunstancias excepcionales, o la configuración de situaciones normadas específicamente (cf. Gozaíni, O., Costas Procesales, pág. 78 y C.N.Civ., esta Sala, R. 478.934, del 30/3/07 y 497.773, del 12/12/07), lo cual, en razón de lo expuesto precedentemente (apartado IV), en modo alguno ocurre en la especie. VI.- En mérito de lo expuesto, después de haber examinado las argumentaciones y pruebas conducentes, propongo al acuerdo confirmar el pronunciamiento apelado, con costas dealzada a la vencida (art. 68 del Código Procesal). Los Señores Jueces de Cámara Doctores María Isabel Benavente y Carlos A. Bellucci votaron en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por el Doctor Carlos A. Carranza Casares. Con lo que terminó el acto. Buenos Aires, 27 de junio de 2017.- Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, SE RESUELVE: I.- Confirmar el pronunciamiento apelado, con costas de alzada. II.- Los honorarios se fijarán una vez establecidos los de la instancia de grado. Se deja constancia de que la publicación de esta sentencia se encuentra sujeta a lo establecido por el art. 164, segundo párrafo, del Código Procesal. III.- Agréguese copia certificada de la presente en los autos n° 87.934/13. Regístrese, notifíquese al domicilio electrónico denunciado, conforme lo dispone la ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 de la CSJN, oportunamente cúmplase con la acordada 24/13 de la Corte Suprema de la Nación y devuélvanse. Integra la Vocalía 20 la Sra. Juez de Cámara Dra. María Isabel Benavente (Resol. 707/17 del Tribunal de Superintendencia).- CARLOS A. CARRANZA CASARES - MARIA ISABEL BENAVENTE - CARLOS A. BELLUCCI Correlaciones: Rinaudo, Carmela R. y Chiodini, Mónica c/Gomila, Silvia Iris y Gomila, Fabiana s/consignación pago de alquiler y llaves; Gomila, Silvia Iris y otra c/Rinaudo, Rosa Carmela

s/cobro - Cám. 1ª Civ. y Com. San Isidro - 09/12/2013 - Cita digital IUSJU216101D  
018510E