

## Contrato De Locacion De Inmueble Consignacion De Llaves Danos Y Perjuicios Restitucion Del Fondo De Garantia

### JURISPRUDENCIA

### Contrato de locación de inmueble. Consignación de llaves. Daños y

perjuicios. Restitución del fondo de garantía Se confirma en lo sustancial la sentencia que, con motivo del contrato de locación que uniera a las partes, hizo lugar a la demanda por consignación de llaves, admitió parcialmente la restitución del fondo de garantía, y desestimó el reclamo por daños y perjuicios. Se imponen las costas de primera instancia en el orden causado.

En Buenos Aires a los cinco días del mes de diciembre de dos mil diecisiete, reunidos los Señores Jueces de Cámara en la Sala de Acuerdos fueron traídos para conocer los autos ?ST. JUDE MEDICAL ARGENTINA S.A. CONTRA EL BAMBUCO S.A. SOBRE SUMARISIMO? EXPTE. N° COM 15419/2016; en los que al practicarse la desinsaculación que ordena el art. 268 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación resultó que la votación debía tener lugar en el siguiente orden: N° 16, N° 18 y N° 17.

Intervienen sólo los doctores Alejandra N. Tevez y Rafael F. Barreiro por encontrarse vacante la vocalía N° 17. Estudiados los autos la Cámara plantea la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada de fs. 179/181? La Sra.

Juez de Cámara Dra. Alejandra N. Tevez dice: I. Antecedentes de la causa. a. ST Jude Argentina S.A. (en adelante, ?ST Jude S.A.?), inició demanda contra El Bambuco S.A., por consignación de llaves. Solicitó que se condene a la accionada a la recepción de cierto inmueble, restitución del Fondo de Garantía y resarcimiento de daños y perjuicios. Explicó que se vinculó con la

demandada a través de un contrato de locación suscripto el 1.2.08, que fuera renovado el 1.2.11 y 20.1.15, respecto de un inmueble situado en Cerrito 836, piso 9° de C.A.B.A., una cochera y ciertos muebles que se detallaron en anexo. Indicó que allí se

estableció que al momento de la restitución correspondía entregar la unidad y muebles locados en las mismas condiciones en que fueron recibidos, previa reconstrucción de todas las áreas que hubieran sido reformadas. Añadió que sus obligaciones quedaron garantizadas a través de un Fondo de Garantía por la suma de u\$s 50.000, que debía ser devuelto al momento de la recepción

conforme del inmueble, sin que pudiera imputarse a pagos de alquileres, cargos o indemnizaciones. Prosiguió su relato indicando que comunicó a la demandada que ejercería el derecho de resolver anticipadamente el contrato con 60 días de preaviso haciendo entrega del inmueble el 31.3.16, junto con la indemnización pactada equivalente a un mes de alquiler y los comprobantes de todos

los servicios pagos, conforme lo contractualmente estipulado y lo previsto en el art. 6° de la Ley 23.091. Explicó que El Bambuco S.A. condicionó la recepción del inmueble a la previa reconstrucción del despacho principal y biblioteca-sala de reuniones.

Agregó que, efectuadas las reconstrucciones y encontrándose el inmueble en las mismas condiciones en las que fuera recibido, la demandada comenzó a formular observaciones cambiantes y carentes de entidad, situación que consideró dilatoria e injustificada y la obligó a notificar que el 24.5.16 haría entrega del bien. Exigió además la restitución de la totalidad del Fondo de Garantía.

Añadió que su contraria informó un procedimiento no previsto en el contrato y propio de la obra pública: dijo que recibiría el inmueble de modo provisorio para la constatación de la existencia de vicios ocultos y, que una vez transcurridos 90 días, la recepción se tornaría definitiva. Tras ello indicó que la accionada continuó formulando nuevas y diferentes observaciones el

8.6.16 y 23.6.16 a las realizadas primigeniamente, a través de las cuales sólo buscaba dilatar la recepción para que su parte continuara con la obligación de abonar el canon locativo, expensas y servicios, hasta encontrar un nuevo interesado en el alquiler.

Explicó que, en razón de ello, labró un acta ante escribano a fin de constatar el estado general del inmueble y su cierre definitivo, e inició los trámites de mediación que concluyeron sin arribar a ningún acuerdo. Reputó improcedente la resistencia de la demandada a cumplir con su obligación de recibir el inmueble. Aclaró que en el supuesto caso que quedarán obras pendientes, debería la contraria tomar posesión haciendo reserva de su derecho y proceder luego al reclamo por la vía correspondiente.

Acompañó las llaves del inmueble y prestó conformidad para que sean retiradas por la demandada. Citó jurisprudencia en sustento de su postura, ofreció prueba y fundó en derecho. b. En fs. 140/143 El Bambuco S.A. contestó demanda. Se allanó a la pretensión a condición de que la recepción de las llaves se realice en el inmueble arrendado junto con la constatación de su estado,

y previa reconstrucción de todas las áreas reformadas, libre de ocupantes, y con las expensas, servicios e impuestos pagos; todo ello, de conformidad con lo establecido en la cláusula segunda del contrato de locación oportunamente celebrado. Además, formuló reserva de reclamar por la vía pertinente los costos de reparación junto a los cánones locativos devengados hasta el instante en que el bien se encontrase en las condiciones en que fue entregado, con más los daños y perjuicios y las multas correspondientes.

Seguidamente se explayó en punto a los requerimientos que formuló a la actora y las obligaciones pendientes de cumplimiento. Tras ello, señaló que la garantía bancaria que había otorgado se extinguió por culpa de la accionante que no instó su renovación, como era su obligación. Respecto de la pretensión de que se restituya el Fondo de Garantía por u\$s 50.000, aclaró que la

prohibición de aplicarlo a la cancelación de deudas sólo regía para la locataria. Agregó que imputó la totalidad de dicha suma a la cancelación parcial de los alquileres correspondientes al periodo de julio a octubre de 2016 y sus intereses, que alcanzaron la suma total de u\$s 74.256. Refirió a la existencia de cierta cláusula penal y al obrar de buena fe de su parte. Ofreció prueba y fundó en derecho su postura. II. La sentencia de primera instancia. La sentencia de fs. 179/181 hizo lugar a la demanda por consignación y admitió de modo parcial la restitución del Fondo de Garantía. Impuso las costas a la defendida. Finalmente, desestimó el reclamo por daños y perjuicios. Para así decidir, el juez inicialmente consideró que el material colectado resultaba suficiente para dirimir el caso, sin que resultara necesaria la producción de las probanzas que ofrecieran las partes. Razonó que, frente a la finalización del contrato, era carga de la demandada recibir el bien; y que los cuestionamientos en punto al estado en que se encontraría, debían ser planteados por la vía correspondiente. Tras lo anterior, instó a las partes a que materializaran la entrega del inmueble dentro de los 5 días de notificado el veredicto y autorizó a la actora al retiro de las llaves reservadas en secretaría. Todo ello, teniendo en cuenta la finalidad de este tipo de proceso y el lapso transcurrido desde la contestación de la demanda -el 23.6.16-, a fin de evitar un nuevo escenario de conflicto. En punto al reclamo de restitución del Fondo de Garantía, consideró que la demandada tenía derecho a descontar los cánones locativos hasta el instante de notificación de la demanda (conf. CCyCN, art. 907).

Para así decir razonó que, si bien la accionante estableció la restitución inicialmente para el 31.3.16, luego consintió su efectivización al 23.6.16, lo que trajo aparejado que su responsabilidad se mantuviera hasta la interposición de la demanda. De otro lado, rechazó el reclamo por daños y perjuicios por falta de argumentación y pruebas. III. El recurso. Contra dicho pronunciamiento apelaron la parte actora en fs. 182 y la demandada en fs. 184. Ambos recursos fueron concedidos en relación en fs. 183 y 185, respectivamente. El memorial de la actora obra en fs. 190/194 y mereció respuesta en fs. 208/212. El de la demandada luce en fs. 197/206 y la réplica corre en fs. 214/219. En fs. 219 se llamaron autos para dictar sentencia y en fs. 220 se practicó el sorteo previsto en el Cpr. 268. IV. Los agravios. Las críticas de la actora al veredicto de grado transcurren por los siguientes carriles: i) existió mora de la locadora en recibir el inmueble, ii) no corresponde abonar los alquileres hasta la notificación de la demanda, iii) fueron interpretados erróneamente los términos de la demanda, iv) el a quo confundió la obligación del pago de los alquileres con la de restitución del bien, v) su responsabilidad debe ser analizada en base a los elementos de la responsabilidad civil, vi) la resolución del contrato extinguió su obligación de abonar los cánones, vii) la contraria tomó conocimiento del trámite de consignación con anterioridad a la traba de la litis, y viii) eventualmente, su responsabilidad cesó con el inicio de la demanda. De su lado, la demandada postuló que: i) el a quo se apartó de lo establecido en el contrato, ii) su resistencia fue legítima, iii) no está obligada a recibir el inmueble en condiciones distintas a las pactadas, iv) erró el juez al considerar que amplió la prueba tardíamente, v) omitió expedirse respecto del hecho nuevo invocado, vi) la retención del depósito no es ilegítima, vii) procede la compensación sobre todas las obligaciones pendientes de cancelación, viii) el trámite de consignación no extinguió las deudas, y ix) no deben imponérsele las costas. V. La solución. a. Aclaraciones preliminares. Aclaro, liminarmente, que el análisis de los agravios esbozados por los quejosos no seguirá necesariamente el método expositivo por ellos adoptado; y que no atenderé todos los planteos recursivos, sino aquellos que estime esenciales y decisivos para dictar el veredicto en la causa (conf. CSJN, ?Altamirano, Ramón c/ Comisión Nacional de Energía Atómica?, del 13.11.1986; íd.: ?Soñes, Raúl c/ Administración Nacional de Aduanas?, del 12.2.87; íd.: ?Pons, María y otro? del 6.10. 87; íd.: ?Stancato, Carmelo?, del 15.9.89; y Fallos, 221:37; 222:186; 226:474; 228:279; 233:47; 234:250; 243:563; 247:202; 310:1162; entre otros). En otro orden, anticipo que, en la medida en que resulte menester, examinaré conjuntamente los agravios de los recurrentes habida cuenta la estrecha vinculación exhibida por algunos de los planteos recursivos.

b. Procedencia de la consignación. b.1.De modo previo a introducirme en el tratamiento de los agravios vertidos sobre el punto, considero necesario -a fin de brindar una adecuada solución al caso- efectuar ciertas precisiones en torno de la pretensión deducida por el accionante. Ello así, con el propósito de delimitar el marco fáctico y conceptual dentro del cual corresponde resolver el conflicto. Recuerdo que ST Jude S.A. inició este proceso por consignación de llaves del inmueble situado en Cerrito 836, 9º piso, U.F. 21 de C.A.B.A., que alquiló a El Bambuco S.A.. Endilgó a dicha sociedad injustificada resistencia para recibir el bien tras la resolución del contrato de locación. Solicitó asimismo la devolución del Fondo de Garantía por u\$s 50.000 y el resarcimiento de los daños y perjuicios que dijo haber padecido. b.2.El pago en consignación -tal como explicara mi distinguido colega, Dr. Rafael F. Barreiro- es un pago que satisface al deudor, o a quien está legitimado para sustituirlo, efectuado con intervención judicial; esta facultad para lograr la liberación judicial se da cuando se supone que el acreedor no quiere recibir el pago, tal vez por considerar que no es completo o no es apropiado, en cuanto al objeto, modo y tiempo de satisfacerlo; o bien porque él no puede recibirlo por ser incapaz, estar ausente o resultar incierta la calidad de acreedor (Barreiro, Rafael F., comentario en la obra dirigida por Curá José María, ?Código Civil y Comercial de la Nación?, tº II, pág. 981, ed. La Ley, Buenos Aires, 2014). El Código Civil y Comercial de la Nación establece que el pago en consignación procede, entre otros casos, cuando el acreedor fue constituido en mora (art. 904, inc. a); y, a su vez, está sujeto a los mismos requisitos del pago (art. 905) y se requiere su depósito a la orden del juez (art. 906).

El tipo de proceso impreso a este reclamo -sumarísimo; v. fs. 113- permite comprender la necesidad de procurar un trámite que propenda al arribo de una pronta solución al conflicto. Ello es así en la medida en que esta clase de pleito está dotado de una naturaleza especial -en función de la materia en juego- que requiere una tramitación urgente, generalmente abreviada en plazos y producción de actos procesales. La prioridad radica en resolver el tema de fondo en el menor tiempo posible (conf. Highton-Areán, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Concordado...", t. 6º, pág. 33, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2005, citando a Gozaini, "¿Acerca de cuándo procede el trámite sumarísimo?", LL, 1990-E-966). Explica el maestro Palacio que, ante un peligro jurídico inminente, ha de darse a los interesados un medio procesal tendiente a evitarlo y aun de suprimirlo con la rapidez adecuada; en lugar de plantear judicialmente todas las cuestiones que surjan o puedan surgir en torno a ese peligro -es decir, en vez de plantear la totalidad del litigio con todas las grandes posibilidades-, se debe enfocar procesalmente sólo el punto peligroso, con abstracción de los demás, de tal modo que, en juicio, solamente se discuta y se resuelva sobre él. Así pues, en tales casos, el proceso indicado y adecuado al peligro que lo provoca, no agotará el litigio total, sino solamente uno de sus fragmentos (conf., Palacios, Lino Enrique, "Derecho procesal civil", tº I, pág. 316, 2º edición, ed. Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1990). Sentado entonces el marco jurídico sobre el que se entabló la demanda y el cauce procesal impuesto a su trámite, he de anticipar que coincido con el juez de grado. Ello así, en el sentido que, encontrándonos ante un proceso que tiene como finalidad la consignación de llaves del inmueble que fuera objeto de locación, no resulta ser éste el cauce apto para debatir los endilgados incumplimientos de parte de ST Jude S.A. a su obligación de restituir el bien en cuestión en las condiciones en que habría sido entregado inicialmente, como pretende El Bambuco S.A. Me explico. En el caso se presenta el siguiente conflicto de intereses: por un lado, pretende el locatario cumplir con su obligación legal de devolver el inmueble al locador a fin de liberarse de las obligaciones a su cargo (v. fs. 99/103), y, de otro, aquél condiciona la recepción del bien a la previa constatación de su estado y reconstrucción de todas las áreas que hubieran sido modificadas por ST Jude S.A., además de la devolución de los muebles y cancelación de deudas por expensas, servicios e impuestos (v. fs. 140). Ambas posiciones se enmarcan dentro la previsión legal establecida en el art. 1210 del Código Civil y Comercial de la Nación. En efecto, dicha norma establece que "El locatario, al concluir el contrato, debe restituir al locador la cosa en el estado en que la recibió, excepto los deterioros provenientes del mero transcurso del tiempo y uso regular. También debe entregarle las constancias de los pagos que efectuó en razón de la relación locativa y que resulten atinentes a la cosa o a los servicios que tenga?". Ahora bien. Parece claro que la postura de la locadora -en el marco de un proceso sumarísimo de consignación- supone alargar indefinidamente el conflicto y, a su vez, generar nuevos y continuos perjuicios a la locataria. Y ello es así en la medida en que, si no se da la posibilidad a ST Jude S.A. de restituir el inmueble, debería continuar abonando los arriendos y demás rubros derivados del uso y de la falta de restitución. En ese quicio, resulta evidente que el conflicto ya existente se agrava con el transcurso del tiempo; máxime si, eventualmente, la cosa no se encontrara en el debido estado, pues en tal caso se dilataría aún más la concreción de la restitución (y aún cuando no se hiciera uso de la cosa locada). En tal cuadro de situación encuentro que si el locador recibe el inmueble-libre de ocupantes- tal circunstancia le deja a resguardo y expedita la vía judicial para que, en caso de que existieran incumplimientos de parte del locatario (concretamente: en la reconstrucción de las partes de la oficina que hubieran sido reformadas), accione en su contra para obtener el cumplimiento de aquélla obligación, o, en su caso, para procurar que la misma sea ejecutada por el locador o a través de un tercero a cargo del deudor. Inclusive, también podría reclamar del locatario el resarcimiento de los daños derivados de la imposibilidad de realquilar inmediatamente la cosa, en caso de corresponder (conf. Moeremans Daniel, "Obligaciones del locador de recibir la cosa locada a la finalización del contrato. Consignación de llaves. Costas en caso de allanamiento?", LLNOA2007 (abril), 257). Esta solución, que considero la más adecuada para el caso, no perjudica la situación del locatario como deudor; antes bien, la alivia. Así pues, por lo pronto, ya se libera de la obligación de restitución, quedándole pendiente exclusivamente afrontar los eventuales daños. Y el locador tampoco agrava su posición, ya que mantiene el derecho de requerir la reparación de la cosa o su acondicionamiento, o, en su defecto, la de hacer los arreglos a cargo del deudor, y, en su caso, reclamar los daños y perjuicios pertinentes (conf. Lorenzetti, Ricardo Luis, "Código Civil y Comercial de la Nación", tº VI, pág. 630 y sgte., ed. Rubinzal-Culzoni Editores, Santa Fe, 2015). Adicionalmente, esta composición del litigio es la que mejor se adecua a una interpretación integradora de los intereses de los contratantes y privilegia la buena fe que debe primar tanto en la ejecución como en la interpretación de los contratos (cfr. Cám. 2ª de Apel.Civ. y Com. de Córdoba, 6.5.08, "Cooperadora de la Escuela Ítalo Argentina Dante Alighieri de Intercambio Cultural Argentino Italiano c/ Briñon, Ana María", LLC 2008, Agosto, 765).

Como ha sido dicho "...Desde lo axiológico, se advierte que, en principio, no hay razón jurídica para que el locador se rehúse a recuperar rápidamente el inmueble, desde que la recepción del inmueble no extingue los alquileres ni otras prestaciones que el inquilino esté debiendo. El principio de buena fe impone al locador dar explicaciones razonables de su oposición; ¿por qué prefiere los largos tiempos del proceso a la rápida entrega extrajudicial del inmueble?" (cfr. SC Mendoza, 19.4.01, "Diblasí, Ángela c/ Pérez Hugo R. y otro", LL 2002 C-351, citado en el fallo de la CNCom. Sala D, "Ferberbaum Isidoro c/ Shell Compañía Argentina de

Petróleo S.A. s/ ordinario?, del 23.2.09?). Esta solución se robustece si se repara en que El Bambuco S.A. expresó al contestar la demanda que efectúa este allanamiento a la recepción de las llaves conjunta y simultáneamente con la constatación del estado del inmueble haciendo reserva de sus derechos, que ejercerá por separado (art. 357 CPCC) de no encontrarse el mismo en las condiciones contractuales previstas en la mencionada cláusula segunda del contrato de locación? (v. fs. 140, el énfasis es del original). Véase que dijo también en dicha presentación que mi representada coincide con la tesis sostenida por la actora en cuanto en su demanda afirma que mi mandante tenía a su disposición la posibilidad, si así lo considerara pertinente, de recibir el inmueble bajo reserva pudiendo posteriormente continuar con sus reclamos por la vía correspondiente...? (v. fs. 140 vta., el énfasis es del original). Es así que la existencia de eventuales incumplimientos en la reconstrucción de las áreas reformadas no puede erigirse como un obstáculo que impida al locador recibir el inmueble locado. Ello así, en tanto que si bien ST Jude S.A. tiene la obligación de devolver la cosa como la recibió, esto no implica ni justifica la resistencia de El Bambuco S.A. a recibirla, pues siempre conserva el derecho de solicitar por la vía y forma que corresponda la reparación de los daños y perjuicios pertinentes si así lo cree conveniente. En sentido concordante se ha pronunciado la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires, al considerar que el locador no puede negarse a recibir las llaves y pretender que el locatario efectúe previamente la reparación de los deterioros que presente la cosa locada y estén a su cargo. En todo caso, su derecho se limita a hacer constar el estado de conservación de la cosa alquilada, los daños o desperfectos, cuando el accionante la entrega, sin abstenerse de recibirla (conf. S.C. B.A., Araujo, Carlos c/ Psettouras, Demetrio V., del 27.12.96, LLBA1997, 116). Repárese, por lo demás, que de adoptarse el criterio opuesto conllevaría a una solución antifuncional dentro de la economía del contrato, sustrayendo el bien del mercado e imponiendo al inquilino la obligación de continuar abonando el precio de algo que no utiliza, siendo que el acreedor puede hacer uso de los modos alternativos que le confieren los arts. 730 y 731 del Código Civil y Comercial de la Nación (conf. CCyCom. de 2° denominación de Santiago del Estero, Credimas S.A. c/ Estogán Jorge y otros?, del 29.9.06). Derívase de lo anterior, en síntesis, que la negativa del locador a recibir el inmueble en base a los supuestos incumplimientos de su contraria y su pretensión de que sean devengados nuevos cánones locativos en su favor aun durante el trámite de este proceso, se contraponen a la directiva emanada del art. 1710 del Código Civil y Comercial de la Nación. Destaco, a mayor abundamiento, que no puede perderse de vista en el peculiar marco del conflicto entablado, que es dable exigir a las partes, conforme la normativa citada, el deber de: a) evitar un daño no justificado, b) adoptar, de buena fe y conforme a las circunstancias, las medidas razonables para evitar que se produzca un daño, o disminuir su magnitud, y c) no agravar el daño si ya se produjo. En este sentido, el deber jurídico de no causar un daño a otro tiene implicancias en el ámbito de la prevención del daño, lo que importa también la necesidad de reducir o evitar su continuidad o agravamiento. Así, la tutela comprende todas las etapas y supuestos posibles en que se puede evitar el daño, e incluye, además, la producción de daños continuados. El deber en cuestión se impone con carácter general y se refiere tanto a acciones sobre cosas, como sobre personas; y a su vez, se relaciona con daños aún no sucedidos, concomitantes o posteriores (conf. Calvo Costa, Carlos A.; Derecho de las obligaciones?, t° 2, pág. 37 y sgte., ed. Hammurabi, 2° edición, Buenos Aires, 2016). Es por todo lo expuesto que, atendiendo al objeto del proceso -consignación de llaves- las eventuales desavenencias que pudieran existir en punto al grado de cumplimiento de la reconstrucción de los sectores del inmueble que habrían sido modificados y los ocasionales perjuicios que esto pudiera significarle a la locadora, son cuestiones que exceden el marco del presente trámite sumarísimo, y que deben, en consecuencia, ser debatidas en un proceso encaminado a tales fines. Máxime ponderando que la demandada reconoció en la carta documento dirigida a ST Jude S.A. que esta última requirió los servicios de una empresa constructora a fin de realizar las tareas de readecuación del inmueble (v. fs. 66).

c. Hecho nuevo. Lo hasta aquí expuesto resulta suficiente para rechazar la crítica elevada contra la desestimación del hecho nuevo invocado por el defendido. Ello así pues, la obligación del locatario de restituir el inmueble libre de deudas, como fuera dicho, excede el marco cognoscitivo del proceso, debiendo dicha cuestión, eventualmente, ser abordada por la vía correspondiente.

d. Restitución del fondo de reserva De otro lado, los cuestionamientos formulados por la accionante contra la decisión de grado en cuanto reconoció el derecho a la demandada de descontar del Fondo de Garantía los cánones locativos devengados hasta la fecha de notificación de la demanda, correrán la misma suerte. Ello así, por aplicación de lo dispuesto por el art. 907 del Código Civil y Comercial de la Nación. En efecto. Como es conocido, el momento en que se producen los efectos del pago por consignación es un tópico que ha merecido interpretaciones diversas bajo las normas del Código Civil derogado (art. 759). Ciertamente, la doctrina brindó distintos puntos de vista. Así, Colmo y Borda consideraron que los efectos debían remitirse al momento de notificación de la demanda, por entender que el acreedor a ese tiempo tomó conocimiento del reclamo. Otra corriente de opinión, en cambio, sostuvo que los efectos se operaban a partir de la promoción de la demanda (que, como es sabido, no coincide con su anoticiamiento). Y, por último, la tesis mayoritaria apuntó al momento de la concreción del depósito, descartando las fechas de la demanda o su notificación (conf. Alterini, Jorge H., Código Civil y Comercial Comentado?, t° IV, pág. 500, ed. La Ley, Buenos Aires, 2015). Es así que, en los Fundamentos del Código Civil y Comercial de la Nación, se

dejó sentado que por medio de la nueva regulación se superarían las desinteligencias doctrinales respecto de la cuestión. Se dio forma, consecuentemente, al actual texto del art. 907, que señala que la consignación judicial, no impugnada por el acreedor, o declarada válida por reunir los requisitos del pago, extingue la deuda desde el día en que se notifica la demanda. Si la consignación es defectuosa, y el deudor subsana ulteriormente sus defectos, la extinción de la deuda se produce desde la fecha de notificación de la sentencia que la admite. Cierto es que la actual solución que se prevé cuando la consignación es admitida ha sido objeto de cuestionamiento proveniente de alguna parte de la doctrina (ver al respecto, Alterini, ob. op. cit. tº IV, pág. 501, también Lorenzetti, ob. op. cit., tº V, pag. 427). Ello no obstante, en materia de interpretación de normas el propio Código Civil y Comercial de la Nación señala que corresponde tener como pauta primaria sus palabras (art. 2). A lo que cabe agregar que ningún cuestionamiento ha sido deducido sobre el punto. Todo lo cual, conlleva a decidir en sentido concordante con lo resuelto en el veredicto de grado.

e. Costas. Finalmente, la demandada se agravió de la imposición de costas a su cargo. Considero que le asiste razón. Es que si bien es cierto que el art. 68 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación establece el principio general de que las costas deben ser impuestas al vencido, no lo es menos que el mismo precepto manda al juez a eximir de los gastos -total o parcialmente- cuando encontrare mérito para ello; es decir que la regla del vencimiento no es absoluta. La incertidumbre sobre una situación fáctica, la existencia de una situación compleja o dificultosa -tanto en los hechos como en lo jurídico-, como también las dificultades interpretativas de una norma o las cuestiones dudosas de derecho, entre otras, configuran razones que, según el caso, autorizan la exención -total o parcial- de costas al vencido (CSJN: Nelson, Juan Manuel y otro el Aramburu, Eugenio Carlos José y otros s/ nulidad de acto jurídico?, del 13.12.16). Y tal situación de excepción debe reputarse configurada en autos. Ello así pues, pese a que -como surge de lo hasta aquí señalado- juzgo acertada la pretensión de consignación de llaves, encuentro que los argumentos sobre los cuales la demandada fundó su resistencia no pueden ser examinados en el cauce de este tipo de proceso -tal como también fuera dicho a lo largo del presente voto-. La cuestión debería ser zanjada, insisto, en caso de corresponder, a través de un proceso de conocimiento dirigido a tal fin; y ello obsta a considerar a la defendida como perdedora en este pleito. Sobre tales bases, propondré la revocación de la imposición de costas a la demandada, y postularé su distribución en el orden causado.

Idéntico temperamento asumiré respecto de las costas de Alzada. VI. Conclusión. Por todo lo expuesto, si mi criterio fuera compartido por mi distinguido colega del Tribunal, propongo al Acuerdo: (i) admitir parcialmente el recurso de la demandada y, en consecuencia, imponer las costas de primera instancia en el orden causado, confirmando la sentencia de grado en todo lo demás que fuera materia de agravio y (ii) imponer las costas de Alzada por su orden (arg. Cpr: 68, según párrafo). Así voto. Por análogas razones el doctor Rafael F. Barreiro adhiere al voto que antecede.

Con lo que terminó este Acuerdo que firmaron los señores Jueces de Cámara doctores: Alejandra N. Tevez Rafael F. Barreiro María Florencia Estevarena Secretaria Buenos Aires, 5 de diciembre de 2017. Y Vistos: I. Por los fundamentos expresados en el Acuerdo que antecede, se resuelve: (i) admitir parcialmente el recurso de la demandada y, en consecuencia, imponer las cosas de primera instancia en el orden causado, confirmando la sentencia de grado en todo lo demás que fuera materia de agravio y (ii) imponer las costas de Alzada por su orden (arg. Cpr: 68, según párrafo). II. Notifíquese (Ley nº 26.685, Ac. C.S.J.N. nº 31/2011 art. 1º y nº 3/2015). Fecho, devuélvase a la instancia de grado. Hágase saber la presente decisión a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (cfr. Ley nº 26.856, art. 4 Ac. nº 15/13 y Ac. nº 24/13 y nº 42/15). Firman solo los suscriptos por encontrarse vacante la vocalía nº 17 (art. 109 del Reglamento de la Justicia Nacional).

Alejandra N. Tevez  
Rafael F. Barreiro  
María Florencia Estevarena  
Secretaria

027170E