

Pago Por Consignacion Locacion De Inmuebles Resolucion Del Contrato Resolucion Anticipada Del Contrato Mora Del Acreedor

JURISPRUDENCIA

Pago por consignación. Locación de inmuebles. Resolución del

contrato. Resolución anticipada del contrato. Mora del acreedor Se rechaza el pago por consignación del canon locativo de un inmueble, dado que la prueba producida por el actor para demostrar que ofreció pagar la totalidad del dinero que debía abonar a la demandada con más la indemnización por la rescisión unilateral del contrato de locación no fue suficiente, como así tampoco la entrega de las llaves del inmueble objeto de dicho contrato. En la ciudad de Rosario, el día 19 de febrero del año dos mil dieciocho, reunieron en Acuerdo los Jueces de la Cámara de Apelación de Circuito doctores Eduardo Jorge Pagnacco, Ricardo Netri y René Juan Galfré, para dictar sentencia en los caratulados ?SANTOS, ORLANDO c/ BERARDO, STELLA MARIS s/ OTRAS DILIGENCIAS? Expte. CUIJ N° 21-14226703-6 (Expte. N° 2/14 del Juzgado de Primera Instancia de Circuito N° 12 de San Lorenzo). Se resolvió someter a sorteo el estudio de la causa, resultando el siguiente orden: doctores Ricardo Netri, René Juan Galfré y Eduardo Jorge Pagnacco. Hecho el estudio de la causa, se resuelve plantear las siguientes cuestiones: 1°) ES JUSTA LA SENTENCIA RECURRIDA ? 2°) QUE PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR ? A la primera cuestión, el doctor Netri dijo: 1) Mediante la sentencia N° 2024/16 (fs. 81/85), a cuya relación de la causa me remito por razones de brevedad, se resolvió: 1) Hacer lugar a la demanda y, en consecuencia, declarar válida la consignación judicial del actor del canon locativo correspondiente al mes de enero/14 e indemnización por resolución anticipada del contrato de locación del inmueble ubicado en calle Sargento Cabral N° ..., local N° ... El Combate de la ciudad de San Lorenzo. 2) Imponer las costas a la demandada (art. 251 del C.P.C.C.). Contra dicho pronunciamiento se alza la demandada Stella Maris Berardo interponiendo recurso de apelación (fs. 87). Respecto del recurso incoado se dispuso concederlo por Auto N° 2810/16 y Auto N° 3114/16 (fs. 96 y 97). Llegados los autos a esta instancia la demandada expresa agravios a fs. 104/106 y el actor contesta los agravios a fs. 108/110. Encontrándose consentida la providencia que llamó los autos para dictar sentencia (fs. 114 y 115), quedan los presentes en estado de definitiva. 2) En la expresión de agravios, la demandada en cuanto a la valoración de la prueba, expone que la Juez consideró que ?... durante el proceso, el actor acreditó la negativa de la Sra. Berardo en recepcionar tanto las llaves del inmueble como el pago del canon locativo correspondiente al mes de enero y la indemnización por resolución anticipada, es decir 'cumplió con la carga de acreditar la intimación a recibir el pago dirigida al acreedor demandado, en particular de haber formulado una oferta real y concreta de poner a su disposición las sumas correspondientes'? (fs. 84 vta.). Afirma la apelante que de estas actuaciones no surgen acreditadas ninguna de las dos afirmaciones expresadas en la sentencia por la a quo. En relación a la primera afirmación, referida a que el actor acreditó la negativa de la señora Berardo en recepcionar las llaves del inmueble como el canon locativo más el mes por resolución anticipada, es decir que acreditó la intimación al acreedor a recibir el pago, la recurrente dice que es falsa porque no existió tal negativa y el actor nunca intimó a la demandada a recibir el pago de la suma de dinero que le adeudaba. Puntualiza que para llegar a esa errónea conclusión, la Juez se valió de: a) La absolución de posiciones del actor: quien reconoce que durante el mes de enero del año 2014 no entregó las llaves del inmueble, que fue en reiteradas oportunidades personalmente a entregarle el dinero del alquiler más el mes y medio de indemnización por rescisión anticipada. Y sigue diciendo la señora Juez: ?... interrogado sobre si notificó fehacientemente su voluntad de entregar las llaves del inmueble previo a la iniciación de este proceso, responde, 'que no lo recuerda', aclarando que sí lo hizo de manera verbal?. b) La confesional de la demandada: quien niega categóricamente que se haya negado a recibir el pago de lo adeudado por el actor, sosteniendo que nunca le hizo tal ofrecimiento. c) Las declaraciones testimoniales ofrecidas por la parte actora, señores Dominicale, Vianello, Deter, Lucero y Bonifetto. Relata que la a quo dijo que todas son coincidentes en que en alguna oportunidad llevaron al señor Santos hasta el domicilio de la señora Berardo, pero que el único que se encontraba presente fue el primero de los nombrados. Dice que la Juez de primera instancia continuó diciendo: ?a las preguntas de la apoderada, interrogado si sabe y en su caso cómo si el señor Santos, finalizado el mes de enero, ofreció hacer entrega de las llaves a la señora Berardo, responde que: sí se la ofreció, lo sé porque formaba parte de la entrega del dinero y la llave. Al momento de entregar el dinero se quería entregar la llave también para que fuese todo correctamente y se terminara con todo?. Señala la apelante que la señora Juez agregó: ?Este hecho es reconocido expresamente en el alegato de la parte demandada fs. 52 vta. in fine?. Respecto de tal afirmación la impugnante dice que es falsa, que su parte jamás hizo tal reconocimiento, sino que por el contrario, negó que fuera así. Con respecto a la segunda afirmación de la señora Juez de primera instancia, de que se probó ?en particular haber formulado una oferta real y concreta de poner a su disposición las sumas correspondientes? (fs. 84 vta.), la recurrente se pregunta: ¿de qué parte del expediente surge que el actor hizo una oferta real y

concreta de poner a disposición del demandado la suma correspondiente?, agregando ¿cuál era esa suma correspondiente?.

Sostiene la apelante que dicha oferta no existió, siendo a cargo del actor - deudor - probar lo contrario, lo que -reitera- no ocurrió. Apunta que, por el contrario, nada dijo la Juez sobre la conducta asumida por su parte, quien: a) Afirma que nunca se negó a recibir el pago de lo adeudado, ni las llaves, porque dicho ofrecimiento no existió. b) Intimó fehacientemente al actor al pago y entrega de las llaves por carta documento (fs. 27 y 28). c) Recién cuando el señor Santos responde la carta de intimación de pago de su parte (7 de marzo de 2014: fs. 27 y 29) es cuando su parte se entera de la existencia de la consignación judicial efectuada por el actor. d) Al tomar conocimiento su parte, compareció voluntaria y espontáneamente en fecha 21 de marzo (fs. 18), siendo quien inmediatamente solicitó una audiencia para lograr hacerse de las llaves del inmueble de su propiedad. Pone de resalto que pese a todas las diligencias y celeridad con la que actuó su parte para dar fin a la situación que atravesaba, le implicó no poder disponer de su inmueble hasta el mes de agosto de 2014, fecha en que se celebró la audiencia (fs. 25) y hasta finalizado el juicio pudiera disponer del dinero que se le debía. En cuanto a la contestación de la demanda, la apelante relata que la señora Juez dijo que la acreedora al contestar la demanda impugna la consignación en forma genérica por considerarla insuficiente sin demostrar cuál era el monto correcto que supuestamente debía abonar el locatario hoy actor. Al respecto, advierte que lo que no consideró la señora Juez es que lo que también expresó en la contestación de la demanda, que data del 19 de agosto de 2014 (o sea seis meses después de efectuada la consignación) es que carecía de relevancia hacer un análisis sobre la suma de dinero que el actor en el mes de febrero debió haber consignado por lo improcedente de su obrar; por cuanto el actor ya había privado durante esos meses el uso de dinero y del inmueble a su representada. Finaliza reiterando que al no haber existido y menos aún probado la negativa del acreedor a recibir el pago, ni una oferta real del pago debido, precedente a la consignación, la misma es totalmente improcedente. Solicita se revoque la sentencia en su totalidad, no haciendo lugar a la demanda incoada por el actor, con costas al mismo. El actor contesta los agravios formulados por la demandada y peticiona que se rechace el planteo recursivo de la contraria y que se confirme la sentencia de primera instancia, con costas a la recurrente. 3) A modo de indicación previa, cabe adelantar que el encuadre legal que rige el presente litigio, es el Código Civil (Ley 340) y no el Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26.994); ello en razón de que el hecho en cuestión aconteció durante la plena vigencia del Código Civil anterior, y, por consiguiente no le pueden ser aplicadas con efecto retroactivo las disposiciones del actual Código Civil y Comercial de la Nación (conforme art. 3 del Código de Vélez Sársfield, el cual está en concordancia con el art. 7 del actual Código de fondo). Entrando al análisis de los agravios vertidos por la apelante, corresponde tener presente que el art. 757 del Código Civil menciona como primera causal que autoriza el pago por consignación, la negativa del acreedor a recibir el pago ofrecido por el deudor. Wayar recuerda que ¿según la concepción tradicional del derecho de obligaciones, es el deudor quien debe actuar con diligencia en el momento de cumplir la obligación; por aplicación de esta premisa se señala con frecuencia que, llegado el momento del cumplimiento, se presume que el acreedor está dispuesto a recibir el pago, y si éste no se produce, se presume que tal incumplimiento debe ser atribuido al deudor, quien queda, desde ese momento, condenado a sufrir las consecuencias de su accionar antijurídico.? Frente a esta realidad jurídica (que puede ser distinta de la realidad vital), el deudor no tiene más remedio que probar que el acreedor se negó a recibir la prestación; así lo sostiene la doctrina. Pues bien: ¿cómo se acredita esta negativa?; ¿cómo se demuestra que el accipiens rechazó el pago? Toda la doctrina (Cfr.: Salvat, Raymundo, Obligaciones, Editorial Tea, Buenos Aires, t. II, pág. 367; Rezzónico, Luis M., Estudio de las obligaciones en nuestro derecho civil, Ediciones Depalma, Buenos Aires, 1961, t. I, pág. 801; De Gásperi, Luis y Morello, Augusto, Derecho Civil, vol. III, Obligaciones, Editorial Tea, Buenos Aires, 1965, pág. 81, N° 1223; Cazeaux, Pedro - Trigo Represas, Félix A., Derecho de las obligaciones, Editorial Platense, La Plata, 3° edición, t. II, vol II, pág. 128) afirma que esta negativa del acreedor se puede probar por cualquiera de los medios permitidos por las leyes procesales.? Es verdad que el deudor puede acudir a cualquier medio de prueba para acreditar el rechazo; adviértase, sin embargo, que su actividad probatoria estará encaminada a la demostración de un hecho negativo: la omisión del acreedor de recibir la prestación. Y a este respecto, una calificada doctrina se empeñó en poner de relieve la imposibilidad de acreditar hechos negativos. Se dijo que tales pruebas son 'diabólicas', 'imposibles' o 'tortuosas'.? El deudor, sin embargo, tiene un recurso que hace factible aquella prueba sin mayores dificultades: demostrar un hecho positivo, es decir, demostrar que él se presentó ante el acreedor y le formuló ofertas reales, serias y efectivas de cumplimiento y que aquél no quiso aceptar.? En suma: para que proceda la consignación por negativa del acreedor a recibir el pago (inc. 1, art. 757, Cód. Civil), el deudor debe probar esa negativa; para ello puede demostrar que él realizó ofertas serias de cumplimiento y que éstas fueron rechazadas por su acreedor.? El rechazo de las ofertas puede ser acreditado por cualquier clase de medios, incluidas presunciones (es la opinión unánime de la doctrina; por todos: Belluscio, A. C. y Zannoni, E., Código Civil, comentado, anotado y concordado, Editorial Astrea, Buenos Aires, 1979-1999, t. III, art. 757, pág. 541; Cazeaux, Pedro - Trigo Represas, Félix A., Derecho de las obligaciones, Editorial Platense, La Plata, 3° edición, t. II, vol. II, pág. 182)? (Wayar, Ernesto C., ¿El pago por consignación y la mora del acreedor?, Ediciones Depalma, Buenos Aires, 2000, 2° edición,

corregida, actualizada y ampliada, págs. 86/90). En igual sentido, la jurisprudencia constante ha dicho que: 'El rechazo de pago por parte del acreedor, puede ser acreditado por cualquier medio de prueba (C. Paz, Sala II, LL 58-516; SCBA, LL 59-400; C. Paz Santiago del Estero, LL 68-82; C. Mercedes, JA 1950-IV-168)? (Llambías, Jorge Joaquín, 'Código Civil Anotado. Doctrina - Jurisprudencia?', Editorial Abeledo-Perrot, Buenos Aires, Tomo II-A, pág. 664). Sentado lo expuesto, en el caso de autos cinco personas prestaron declaración testimonial afirmando haber acompañado al actor a la casa de la demandada a fin de que aquél le efectuara el pago de lo adeudado y esta última se negó a recibirlo. El señor Javier Horacio Domenicale, al responder a la pregunta tercera del pliego de fojas 45, contestó: que sí, que lo había acompañado al señor Orlando Santos (el actor) durante el mes de Enero de 2014, a abonarle a la señora Berardo (demandada), y que cuando le quiso entregar el dinero a la señora, la misma le dijo que iba a llamar al esposo porque no sabía si ella podía recibir el dinero. Entonces lo llama al señor y le dice que ella no tenía porque recibir el dinero, y Orlando (el actor) le dijo que si no se podía hacer de esa forma iba a tener que tomar otras medidas, o sea llamar a un abogado. A lo que la señora respondió que haga lo que crea conveniente. Al contestar a la pregunta quinta, el testigo dijo que no hubo discusión entre el señor Orlando Santos y la señora Berardo, solo un entredicho de porque no se recibía el dinero, ya que el señor Orlando Santos insistía en dejar el dinero para poder terminar con todo esto. Luego, la apoderada legal de la demandada le preguntó si sabe y cómo lo sabe si el señor Santos, finalizado el mes de Enero ofreció hacer entrega de la llave del inmueble a la señora Berardo, y el testigo contestó que sí se la ofreció, que lo sabe porque formaba parte de la entrega del dinero y llave. Señaló que al momento de entregar el dinero quería entregar también la llave para que fuese todo correctamente y se terminara con todo (fs. 48). La señora Marisa Laura Vianello, al responder a la pregunta tercera sobre si sabe y le consta si el señor Orlando Santos se presentó durante el mes de Enero de 2014 a abonar alguna suma de dinero a la señora Berardo (fs. 45), declaró que un día cuando ya se iban del local, el señor Santos les dijo si lo podían acercar hasta el local de la señora Berardo porque tenía que abonar el alquiler. Cuando llegaron, él se bajó y ellos lo esperaron en la puerta, y cuando él regresó a la camioneta les dijo que no había querido aceptarle el dinero. Al preguntarle la apoderada legal de la demandada si sabe si el señor Santos, finalizado el mes de Enero ofreció hacer entrega de las llaves del inmueble a la señora Berardo, contestó que no lo sabía (fs. 48). El señor Norberto Jorge Deter, respecto de la pregunta tercera sobre si el señor Orlando Santos se presentó durante el mes de Enero de 2014 a abonar alguna suma de dinero a la señora Berardo (fs. 45), contestó que en una oportunidad cuando ya se iban lo alcanzaron al señor Orlando Santos hasta la casa de la señora Berardo. No sabe qué es lo que hablaron ellos, pero él (el testigo) lo alcanzó y estaba en el vehículo. Agregó que sabía que le iba a llevar la plata; que el señor Santos y la señora Berardo quedaron hablando en la puerta y que cuando Santos volvió les dijo que no le quiso recibir la plata. La apoderada legal de la demandada le preguntó si el señor Santos, finalizado el mes de Enero ofreció hacer entrega de las llaves del inmueble a la señora Berardo, y el testigo contestó que lo sabía porque el señor Santos le comentó al igual que el tema de la plata. No sabe lo que hablaron, pero el señor Santos le dijo que le quería entregar la llave y la plata y que la señora Berardo no se lo quiso recibir (fs. 48 vta.). El señor Nicolás Fabriciano Lucero al responder la pregunta tercera sobre si sabe y le consta si el señor Orlando Santos se presentó durante el mes de Enero de 2014 a abonar alguna suma de dinero a la señora Berardo (fs. 45), contestó que un día de casualidad, venían para San Lorenzo y lo llevaron. El señor Santos quiso entregar un dinero pero la señora no lo quiso recibir. No sabe si le quiso entregar la llave ya que él no estaba mirando. Ante la pregunta quinta, para que diga si sabe como reaccionó la señora Berardo ante la presencia del señor Santos, contestó que él vio que se negaba con gesticulaciones que hacía. Ante una pregunta de la apoderada legal de la demandada, el testigo contestó que él con su señora lo llevaron al señor Orlando Santos. La señora Marta Ofelia Bonifetto, al responder a la pregunta tercera del mismo pliego (fs. 45), contestó que un día cuando iba para San Lorenzo con su marido, el señor Lucero (es decir el testigo citado anteriormente), lo llevaron al señor Orlando Santos que iba a pagarle a la dueña del local. Al responder a la pregunta cuarta, contestó que ella (por la señora Berardo) en ese momento no recibió el dinero porque cuando subió al auto el señor Santos les dijo que iba a tener que poner un abogado porque no le quiso recibir el dinero. Agregó que el señor Santos traía la plata y la llave, pero no sabe si le ofreció hacer entrega de la llave y no sabe si ella se la recibió a la llave. Al responder a la pregunta quinta para que diga cómo reaccionó la señora Berardo ante la presencia del señor Santos, contestó que reaccionó con una negativa, que lo vio en sus movimientos (fs. 48 vta.). Del análisis de las referidas declaraciones testimoniales se deduce que el actor habría ido tres o cuatro veces a la casa de la señora Stella Maris Berardo, durante el mes de enero de 2014, para entregarle un dinero y la llave. Ello por cuanto el señor Javier Horacio Domenicale lo acompañó una vez. Otra vez fue con la señora Marisa Laura Vianello, quien al contestar el pliego de preguntas habló en plural, como que lo había llevado a Orlando Santos con otra persona, lo que también ocurrió con las respuestas del señor Norberto Jorge Deter, coincidiendo ambos en que lo llevaron cuando ya se iban del local. O sea que puede ser que Marisa Laura Vianello y Norberto Jorge Deter lo llevaron al actor en la misma oportunidad. Y otra vez (la tercera o la cuarta) cuando Nicolás Fabriciano Lucero y su esposa Marta Ofelia Bonifetto lo llevaron a Santos. Lo curioso es que de los relatos transcritos anteriormente, el actor siempre repitió lo mismo ante los testigos. Esto es que el señor Santos le ofreció entregar

el dinero a la señora Berardo, pero ésta se negó a recibirlo y entonces tanto cuando fue con Javier Horacio Domenicale, como cuando fue con Norberto Jorge Deter, como cuando fue con Marta Ofelia Bonifetto, Santos en las tres ocasiones dijo que como no le recibía el dinero iba a tener que poner un abogado. Tal situación es realmente increíble porque si en una ocasión la demandada se negó a recibirle el dinero y las llaves, y ante ello el actor dijo que iba a poner un abogado, no resulta comprensible que fuera de nuevo para repetir la escena y reiterar su intención de poner un abogado, y luego volver a ir de nuevo para nuevamente manifestar que iba a poner un abogado. Por otra parte, el único testigo presencial de la negativa de la señora Berardo a recibir el dinero y la llave del local fue el señor Javier Horacio Domenicale, ya que todos los demás testigos dijeron saberlo por los dichos del propio Orlando Santos. Es más, la testigo Marisa Laura Vianello no sabe si Santos le ofreció hacer entrega de las llaves del inmueble a la señora Berardo. El testigo Norberto Jorge Deter, sobre este particular, dijo que fue el propio Santos quien le dijo que quería entregar la llave y la plata, pero que la señora Berardo no se las quiso recibir. Es decir que lo sabe por lo que le dijo el actor, pero no sabe siquiera lo que hablaron Santos con la señora Berardo. El testigo Nicolás Fabriciano Lucero declaró que no sabe si Santos le quiso entregar la llave; en tanto que su esposa, la señora Marta Ofelia Bonifetto, declaró que no sabe si Santos le ofreció hacer entrega de la llave, como tampoco sabe si ella se la recibió a la llave. Por otro lado, también resulta llamativo cuando el testigo Nicolás Fabriciano Lucero al responder a la pregunta tercera del pliego, contestó que no sabe si Santos le quiso entregar la llave a la señora Berardo ?ya que no estaba mirando?, pero al responder a la pregunta quinta del pliego, contestó que él vio que se negaba la señora Berardo ?con gesticulaciones que hacía?. En qué quedamos, el mencionado Lucero ¿miraba o no miraba a la señora Berardo? Como puede observarse, son muchas las dudas y contradicciones que generan los testimonios prestados en autos. Además, ninguno de los testigos sabe cuánto es el dinero que habría llevado Santos para pagarle a la señora Berardo. El art. 742 del Código Civil establece que ?cuando el acto de la obligación no autorice los pagos parciales, no puede el deudor obligar al acreedor a que acepte en parte el cumplimiento de la obligación?. Pues bien, de acuerdo a lo dispuesto en la cláusula quinta del contrato de locación, el alquiler se debía abonar mensualmente por mes adelantado del uno al diez de cada mes; y de conformidad con la cláusula sexta del mismo contrato, en caso de que el locatario no abonara el alquiler en el término acordado, se entenderá que ha incurrido en mora, lo cual permitirá al locador a cobrar un interés del uno por ciento (1%) diario en concepto compensatorio y del dos por ciento (2%) diario en concepto de cláusula penal (fs. 3 y 4). Ninguno de los testigos precisó la fecha en que lo habrían acompañado o llevado al actor, durante el mes de enero de 2014, a la casa de la señora Berardo. Ello tiene incidencia por cuanto el monto del alquiler correspondiente al mes de enero de 2014 no es el mismo si se paga en término (del 1 al 10 de cada mes) que si se paga después. Además, el locatario decidió rescindir el contrato de locación, por lo que al ofrecer el pago de lo debido a la locadora, debía incluir en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler por encontrarse dentro del primer año de vigencia de la relación locativa (cfme. art. 8 de la ley 23.091). Si se tiene en cuenta lo señalado anteriormente, resulta evidente la falta de prueba que acredite que el actor ofreció pagar la suma total que debía abonar a la demandada y, por tanto, nada demuestra que por lo prescripto en el citado art. 742 del Código Civil, la señora Berardo no haya obrado conforme a derecho al negarse a recibir un pago parcial. Cabe agregar que en la absolución de posiciones del actor, a la pregunta ?para que diga como es cierto que previo a iniciar esta acción, no hubo notificación fehaciente sobre la intención de hacer entrega de las llaves del inmueble objeto de estos autos?, contestó: ?no es cierto, no me acuerdo. Que sí se lo notifiqué en reiteradas oportunidades verbalmente? (fs. 48). Durante el proceso, el señor Orlando Ramón Santos no acompañó en ningún momento ninguna constancia documental que acreditara su intención de hacer entrega de las llaves del local en cuestión. Sólo se limitó a ofrecer la prueba testimonial examinada anteriormente. Así las cosas, resulta claramente insuficiente la prueba producida por el actor para demostrar que ofreció pagar la totalidad del dinero que debía abonar a la demandada por el mes de enero de 2014 con más la indemnización por la rescisión unilateral del contrato de locación, como tampoco la entrega de las llaves del inmueble objeto de dicho contrato. Por añadidura, debe tenerse en cuenta que el 7 de marzo de 2014, la señora Stella Maris Berardo le remitió al señor Orlando Ramón Santos, una carta certificada plegada sin sobre con aviso de retorno, diciéndole que como en fecha 4 de enero de 2014 había recibido la carta que Santos le había enviado en la que le notificó su intención de rescindir anticipadamente el contrato de locación que habían celebrado el 24 de febrero de 2013, le ponía de manifiesto que ?hasta el momento no me ha hecho entrega de las llaves correspondiente?. Por lo cual, lo intimó para que en el término de 48 horas de recepcionada dicha carta, le haga entrega del inmueble locado (fs. 27). Al recibir dicha misiva, el señor Orlando Santos le contestó por la misma vía, el 18 de marzo de 2014, que le hacía saber que las llaves del inmueble que había locado en virtud del contrato de locación de fecha 24 de febrero de 2013, se encontraban consignadas judicialmente en el Juzgado de Circuito y Faltas de la ciudad de San Lorenzo. Asimismo, le hizo saber que el dinero correspondiente a la rescisión anticipada y al mes de alquiler correspondiente al mes de enero de 2014, también se encontraban a disposición del mismo Juzgado y dentro de los autos sobre ?Consignación Judicial? (fs. 28). Este intercambio epistolar es demostrativo que la demandada no tenía conocimiento de que el señor Orlando Santos había consignado las llaves y una suma de dinero por la rescisión

anticipada que había hecho el mencionado locatario del contrato de locación. En efecto, el señor Orlando Santos inició la demanda de consignación judicial el 4 de febrero de 2014 (fs. 11 vta.) y de las constancias de autos surge que la demandada recién compareció el 21 de marzo de 2014 (fs. 18), por haberse enterado de que el locatario le había consignado las llaves y una suma de dinero, cuando le contestó la intimación que ella le había hecho el 7 de marzo de 2014 para que le entregara las llaves del inmueble locado (fs. 27 y 28). Del relato efectuado anteriormente surge incuestionable que el actor no ha demostrado en forma fehaciente que ofreció a la demandada la suma total de lo que correspondía pagarle por el canon locativo del mes de enero de 2014 con más los intereses que pudieron haber corrido por no haberse pagado en término y por la indemnización por la resolución anticipada de la locación. En tal sentido ninguno de los testigos, ni siquiera el señor Javier Horacio Domenicale, pudo precisar cuánto fue lo que habría llevado Orlando Ramón Santos para pagarle a la señora Stella Maris Berardo. Esa sola ausencia de prueba que acredite que el locatario ofreció abonar el total de lo adeudado a la locadora y que, no obstante ello, ésta se negó sin motivo alguno a recibirlo, es suficiente para rechazar la consignación judicial efectuada en autos. Como se señaló al comienzo del análisis de la situación planteada en este proceso, el art. 757 inciso 1° del Código Civil establece que la consignación puede tener lugar cuando el acreedor no quisiera recibir el pago ofrecido por el deudor, y el art. 742 del mismo Código prescribe que cuando el acto de la obligación no autorice los pagos parciales, no puede el deudor obligar al acreedor a que acepte en parte el cumplimiento de la obligación. Por todo lo expuesto, los agravios formulados por la apelante deben ser acogidos. Por ello, voto por la negativa. A la misma cuestión, los doctores Galfré y Pagnacco dijeron: De acuerdo a los principios y fundamentos a los que arriba el Vocal preopinante, votamos en igual sentido. A la segunda cuestión, el doctor Netri dijo: Atento el resultado obtenido al votar la cuestión precedente, corresponde hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la demandada Stella Maris Berardo, y en consecuencia corresponde revocar la sentencia N° 2024/16 (fs. 81/85) disponiendo en su lugar el rechazo de la demanda de consignación judicial realizada por Orlando Ramón Santos, imponiendo las costas de ambas instancias a cargo del actor por resultar vencido (art. 251 del CPCC). Propongo que los honorarios de Alzada de las Dras. Jesica Gisela Pockorny y Ariana A. Rearte se fijen en el cincuenta por ciento del honorario que en definitiva les corresponda a los profesionales de cada parte por su labor desplegada en lo principal en sede inferior, con noticia de la Caja Forense. Así voto. A la misma cuestión, los doctores Galfré y Pagnacco dijeron: El pronunciamiento que corresponde dictar es el que propicia el doctor Netri. Por todo ello, la Cámara de Apelación de Circuito; RESUELVE: Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la demandada Stella Maris Berardo, y en consecuencia corresponde revocar la sentencia N° 2024/16 (fs. 81/85) disponiendo en su lugar el rechazo de la demanda de consignación judicial realizada por Orlando Ramón Santos, imponiendo las costas de ambas instancias a cargo del actor por resultar vencido (art. 251 del CPCC). Fijar los honorarios de Alzada de las Dras. Jesica Gisela Pockorny y Ariana A. Rearte en el cincuenta por ciento del honorario que en definitiva les corresponda a los profesionales de cada parte por su labor desplegada en lo principal en sede inferior, con noticia de la Caja Forense. Insértese, hágase saber y bajen. (AUTOS: ?SANTOS, ORLANDO c/ BERARDO, STELLA MARIS s/ OTRAS DILIGENCIAS? Expte. CUIJ N° 21-14226703-6). NETRI GALFRÉ PAGNACCO MUNINI

Nota:

(*) Sumarios elaborados por Juris online

029036E