

## Contrato De Locacion Consignacion De Llaves Ejecucion De Alquileres

### JURISPRUDENCIA

### Contrato de locación. Consignación de llaves. Ejecución de

alquileres Se modifica la sentencia recurrida, haciéndose lugar a la consignación y reduciéndose el monto de la cláusula penal; y se la confirma en cuanto mandó llevar adelante la ejecución de alquileres. En Buenos Aires, a los 28 días del mes de marzo del 2019, hallándose reunidos los señores Jueces integrantes de la Sala H de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a los efectos de dictar sentencia en los autos: "Annovelli, César Antonio c/ Salcedo, María de los Dolores s/ Ejecución de alquileres" y su acumulado "Salcedo, María de los Dolores c/ Annovelli, César Atilio s/ Consignación de llaves", habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden de sorteo de estudio, el Dr. Kiper dijo: Contra la sentencia única dictada a fs. 119/129 del juicio ejecutivo y a fs. 80/89 de la consignación, que rechazó la acción por consignación de llaves interpuesta por María de los Dolores Salcedo y mandó llevar adelante la ejecución de alquileres promovida por César Atilio Annovelli, interpone recurso de apelación María de los Dolores Salcedo, quien, por los motivos indicados a fs. 139/148 del juicio ejecutivo y a fs. 102/111 de la consignación, intenta obtener la modificación de lo decidido. A fs. 113/115 de la consignación luce la contestación de la expresión de agravios, encontrándose los autos en condiciones de dictar un pronunciamiento de carácter definitivo. Resulta conveniente, para una mejor ilustración y entendimiento del caso, realizar una breve reseña de las cuestiones sometidas al conocimiento del juez de la instancia anterior y de las traídas a estudio, por vía de apelación, ante este Tribunal. Es un hecho no controvertido que el 1° de diciembre del 2014 las partes suscribieron un contrato de locación a través del cual César Antonio Annovelli le alquiló a María de los Dolores Salcedo un departamento situado en la planta baja de la calle Núñez N° 3015 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Ello, desde el 1° de diciembre del 2014 y hasta el 30 de noviembre del 2016. En dicho contrato se pactó que la locataria debía restituir el inmueble una vez concluido el plazo sin necesidad de interpelación (cláusula 2da), que el monto total del negocio era de \$143.376 y que el canon ascendía a \$7024 mensuales (cláusula 3ra), suma a la que tenían que adicionársele, entre otros conceptos, las expensas comunes ordinarias y la tasa de alumbrado, barrido y limpieza (cláusula 4ta). También se estableció que en caso de falta de pago la mora se produciría automáticamente, sin necesidad de interpelación alguna (cláusula 6ta) y que en la cláusula n° 13, bajo el título "penalizaciones" se dispuso que "vencido el plazo contractual pactado en el presente sin que la locataria desocupe el inmueble, de pleno derecho el alquiler se incrementará en un cien por ciento (100%) mensual, que deberá abonarse en las mismas condiciones establecidas en el presente contrato, sin perjuicio que el locador solicite el desalojo de lo arrendado y el pago de las indemnizaciones correspondientes no implicando que la percepción del alquiler, la celebración de un nuevo contrato, ni la tácita reconducción del mismo". Se encuentra igualmente fuera de controversia que luego de vencido el contrato, el 30 de noviembre del 2016, María de los Dolores Salcedo permaneció en el inmueble un tiempo más. Es en este punto que corresponde reseñar lo afirmado por cada una de las partes. La locataria afirma que en noviembre del 2016, antes de haberse cumplido el plazo de vencimiento del contrato, le informó al propietario que pensaba mudarse, para lo que necesitaba permanecer algunos días más en el inmueble, algo a lo que no se opuso el locador. También comentó que desocupó el departamento el 29 de diciembre del 2016 y que citó al propietario, por mensajes enviados a través del celular, para el 31 de diciembre a las 13,00 hs. Dijo, además, que César Antonio Annovelli se negó a recibir el inmueble y que, por eso, le remitió una serie de cartas documento y que, finalmente, se vio obligada a iniciar un expediente judicial consignando las llaves. Por su parte, el locador reconoce haber aceptado verbalmente la prolongación del contrato ello había quedado supeditado a que la inquilina cumpliera con los pagos que se encontraban a cargo suyo, algo que no sucedió, y que por eso se vio obligado a iniciar los autos: "Annovelli, César Antonio c/ Salcedo, María de los Dolores s/ Ejecución". En el fallo apelado se rechazó la demanda por consignación de llaves promovida por María de los Dolores Salcedo, fundamentalmente, porque se estimó que ella ya se encontraba en mora respecto del pago del alquiler en el momento en que inició el expediente sobre consignación de llaves. También se mandó llevar adelante la ejecución de alquileres adeudados; la tasa de alumbrado, barrido y limpieza y las expensas comunes por los meses de diciembre del 2016 a abril del 2017 y una penalidad por los meses de enero a abril del 2017, más un 20% de interés anual. María de los Dolores Salcedo afirma que no incurrió en mora en el pago de los cánones locativos y advierte que fue César Atilio Annovelli quien se negó a recibir los pagos y se negó a aceptar la restitución del departamento, razones por las que entiende que debe revocarse la sentencia. Con carácter subsidiario, solicita que se reduzca el monto de la cláusula penal y los intereses. Resumidos de esta manera sucintamente los antecedentes del proceso, corresponde avocarse a su solución, de manera tal que ahora debo mencionar el derecho aplicable. Ante todo, considero que resulta de aplicación al presente la normativa contenida en el Código Civil y Comercial de la Nación, actualmente vigente, conforme lo dispone el art. 7 CCC. El incumplimiento de la relación jurídica obligatoria nacida del contrato

no es un efecto o consecuencia de esa relación, sino que es un hecho modificatorio y, como tal, se debe regir por la ley vigente al momento en que el incumplimiento se produce (Heredia, Pablo D., El derecho transitorio en materia contractual, La ley on line AR/DOC/2037/2015). Desde esta perspectiva, se advierte que si bien el contrato fue celebrado el 11 de diciembre del 2014, el conflicto se produjo durante la vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación. Así las cosas, habré de comenzar por los planteos vinculados con la mora y el pago de los alquileres. La apelante sostiene que el locador se negó a recibirle los pagos y que, ante tal negativa, no tuvo más opción que compensar el monto de alquiler de diciembre con el dinero que había dejado como depósito. Cabe aquí resaltar que explicó que, por lo general, los pagos los hacía girando dinero a la cuenta bancaria de la esposa del locador pero que, como esta persona había fallecido, evitó transferir el dinero porque si así lo hubiere hecho los pagos habrían sido inválidos. Esta parte de lo que afirma la apelante, a mi entender, tiene que desestimarse. El depósito en garantía no puede ser utilizado para compensar el alquiler, excepto que exista acuerdo de las partes. Basta con remitirse a la cláusula décimo quinta del contrato, de la que surge que el depósito tiene como fin el garantizar el pago de las deudas y que el inmueble se encuentre en buen estado. No dice en ninguna parte que sea posible para la locataria, unilateralmente, decidir utilizarlo para cubrir el pago de los alquileres. No corresponde, entonces, que la inquilina pretenda, con esa suma, cancelar una parte del pago del alquiler. De manera tal que quien quedó en mora por no pagar fue la apelante. Es importante recordar que, como ya lo referí, en la sexta cláusula del contrato se acordó que la mora se produciría automáticamente. No obsta a lo antedicho que el inc. c) del artículo 1219 del CCyC disponga que los contratos de locación se resuelven por falta de pago del canon por dos meses, algo que también fue previsto en la sexta cláusula del contrato primero. Sucede que el contrato concluyó el 30 de noviembre del 2016 y que ni el viejo Código Civil, en su art. 1622, ni el nuevo CCyC, en el art. 1218, admiten la tácita reconducción. Además, obsérvese que la cláusula quinta del contrato no deja dudas en torno a que la mora fue automática y que la locataria incurrió en mora el 11 de diciembre del 2016. Todo ello implica, entonces, que el intercambio epistolar del que dan cuenta las cartas documento agregadas a fs. 13/18 del juicio ejecutivo y 9/12 de la consignación, acerca de cuya autenticidad se expidió el Correo Argentino en la contestación de oficio de fs. 55/60 de la consignación, no justifica el apartamiento de lo apuntado precedentemente. Con respecto a la restitución del inmueble, hay que tener en consideración que no existe controversia en torno a que el locador recién recuperó la tenencia de su inmueble el 27 de abril del 2017. Aunque, claro está, sí se discuten las razones a las que se debió ello. Alega María de los Dolores Salcedo que puso el departamento a disposición del locador mucho tiempo antes. Incluso asegura que el inmueble se encontraba desocupado para fines de diciembre del 2016. También resalta que César Atilio Annovelli no probó el haber exigido la restitución del inmueble, lo que motivó el inicio del expediente sobre consignación de llaves. Tengo que decir que disiento en este punto con lo resuelto por mi colega de primera instancia quien, como ya lo referí, optó por rechazar íntegramente la consignación. Ello, a pesar de que sea cierto que la locataria incumplió con la entrega del inmueble en los términos acordados en el contrato. No puedo pasar por alto la falta de colaboración y voluntad que ha existido de parte de César Antonio Annovelli a la hora de recuperar la tenencia del departamento. Alcanza con observar los mensajes de whatsapp que fueron adjuntados, o remitirse a los textos de las cartas documento intercambiadas entre las partes para considerar que la locataria, si bien no entregó el departamento en el momento inicialmente acordado, intentó hacerlo más tarde, en diferentes oportunidades. Y que no pudo hacerlo ante la negativa del locador. Esta negativa injustificada por parte del locador a recibir la tenencia no parece muy coherente, ya que incluso a él mismo le hubiera convenido recuperar la tenencia del inmueble cuanto antes salvo, obviamente, que pretendiese obtener la multa, más el pago del canon, más los intereses. Esto me parece demasiado y al menos en mi opinión no puede ser avalado judicialmente. La fecha que cabe tomar para considerar como oportunidad en la que César Antonio Annovelli hubiera podido recuperar el inmueble sería el día de la celebración de la primera audiencia de mediación, el 23 de febrero del 2017 (conf. acta de fs. 1 del expte. n° 8359/2017). Sucede que en dicha ocasión bien podría haberse hecho de la llave e ingresado a su departamento. Ahora bien, y como en la cláusula décima cuarta del contrato se estableció que "Todo mes iniciado ocupando la LOCATARIA el bien locado se cobrará íntegramente", habrá que tomar en consideración, para el pago de los cánones atrasados y la multa, el mes de febrero completo. Es por estas razones que, recordando que los jueces no se encuentran obligados a tratar todos los argumentos introducidos por las partes sino tan sólo aquellos que resultan trascendentes para la resolución del caso, propicio modificar esta parte de la sentencia, haciendo lugar a la acción de consignación en los términos expuestos precedentemente. También propicio que se modifique la extensión de la condena en el marco del juicio ejecutivo celebrado entre las partes, teniendo en consideración el momento hasta que corresponde se abonen los alquileres. Resta estudiar los agravios introducidos en torno a la reducción del monto de la cláusula penal, que no fue morigerada por el juez de primera instancia, y a los intereses, que fueron fijados en un 20% anual. La cláusula décimo tercera del contrato las partes acordaron que "Vencido el plazo contractual pactado en el presente sin que la LOCATARIA desocupe el inmueble, de pleno derecho el alquiler se le incrementará un CIEN POR CIENTO (100%) mensual que deberá abonarse en las mismas condiciones establecidas en el presente contrato, sin perjuicio de que el LOCADOR solicite el desalojo de lo

arrendado y el pago de las indemnizaciones correspondientes, no implicando la percepción del alquiler, la celebración de un nuevo contrato, ni la tácita reconducción del mismo?. Ahora bien, destaco que la segunda parte del art. 794 del CCyC establece que: ?Los jueces podrán, sin embargo, reducir las penas cuando su monto desproporcionado con la gravedad de la falta que sancionan, habida cuenta del valor de las prestaciones y demás constancias del caso, configuran un abusivo aprovechamiento de la situación del deudor?. En consecuencia, si tengo en cuenta la fecha de la mora y que de la aplicación lisa y llana de la cláusula precitada resulta una cantidad excesiva (\$7024 mensuales), considero que en el caso sería equitativo establecer que se abone la cantidad de \$5000 por mes. No pienso, en cambio, que el interés sea elevado, al ser un 20% anual un porcentaje que parece adecuado, máxime si tengo en cuenta las particularidades actuales de la economía argentina. Por las razones antedichas, y si mi voto fuere compartido, propongo al Acuerdo que se modifique parcialmente la sentencia recurrida, haciéndose lugar a la consignación en los términos expuestos en el cuerpo del voto y reduciéndose el monto de la cláusula penal a cinco mil pesos mensuales (\$5000.-), debiendo confirmarse el fallo apelado en las demás cuestiones que decide y que fueron materia de agravios. Con costas de ambas instancias del siguiente modo: a) del expediente ?Annovelli, César Antonio c/ Salcedo, María de los Dolores s/ Ejecución de alquileres?.- Expte. N° 94.215/2016.-, a la locataria vencida; b) del expediente: "Salcedo, María de los Dolores c/ Annovelli, César Atilio s/ Consignación de llaves?.- Expte. N° 8359/2017, en razón de que en dicho proceso se han planteado cuestiones complejas y a que, en definitiva, ambas partes podrían haberse considerado con derecho a litigar (conf. art. 68 y 279 del Código Procesal). El Dr. Fajre y la Dra. Abreut de Begher, por las consideraciones expuestas por el Dr. Kiper, adhieren al voto que antecede. Con lo que se dio por terminado el acto firmando los señores Jueces por ante mí, que doy fe. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper. ///nos Aires, 28 de marzo de 2019. Y VISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcrito precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide: I. Modificar la sentencia recurrida, haciéndose lugar a la consignación en los términos expuestos en el cuerpo del voto y reduciéndose el monto de la cláusula penal a cinco mil pesos mensuales (\$5000.-) y confirmar el fallo apelado en las demás cuestiones que decide y que fueron materia de agravios. II. Las costas de ambas instancias se distribuyen del siguiente modo: a) del expediente ?Annovelli, César Antonio c/ Salcedo, María de los Dolores s/ Ejecución de alquileres?.- Expte. N° 94.215/2016.-, a la locataria vencida; b) del expediente: "Salcedo, María de los Dolores c/ Annovelli, César Atilio s/ Consignación de llaves?.- Expte. N° 8359/2017, en razón de que en dicho proceso se han planteado cuestiones complejas y a que, en definitiva, ambas partes podrían haberse considerado con derecho a litigar (conf. art. 68 y 279 del Código Procesal). En los autos ?Salcedo María de los Dolores c/ Annovelli Cesar Atilio s/ Consignación de llaves?: III. En atención a lo dispuesto por el artículo 279 del Código Procesal, corresponde dejar sin efecto las regulaciones establecidas en la instancia de grado y fijar los honorarios de los profesionales intervinientes adecuándolos a este nuevo pronunciamiento. En lo que se refiere al marco legal aplicable, este Tribunal considera que la ley 21.839 resulta aplicable a las dos primeras etapas del presente proceso, en atención al momento en el cual se desarrollaron los trabajos profesionales, mientras que la tercera etapa se desarrolló bajo la vigencia de la nueva ley 27.423. En consecuencia, dichas normas serán las que regirán la presente regulación para las etapas pertinentes (cfr. CSJN, 04-09-2018, ?Establecimientos Las Marías S.A.C.I.F.A. c/Misiones, Provincia de s/acción declarativa, cons. 3°; íd. esta Sala, ?Urgel Paola Carolina c/1817 New 1817 S.A s/daños y perjuicios? del 06/06/2018; y 27/09/2018, ?Pugliese, Paola Daniela c/Chouri, Liliana Beatriz y otro s/ds. y ps.?). Asimismo, debe tenerse presente que la acción promovida por consignación de llaves, carece de contenido económico, por ello debe ser considerada a los fines de fijar una justa retribución por la tarea profesional cumplida, las pautas del art. 6 de la ley 21.839 -t.o. ley 24.432- y artículos 16 y 21 anteúltimo párrafo de la ley 27.423. En definitiva, se valorará el objeto de las presentes actuaciones, la naturaleza del proceso y su resultado, etapas procesales cumplidas por cada uno de los beneficiarios y el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión, considerando además lo dispuesto por los artículos 1, 6, 7, 33, 37, 38 y cctes. de la ley 21.839 -t.o. ley 24.432, y arts. 1, 3, 15, 16, 19, 29, 51 y cctes. de la ley 27.423-. En consecuencia, regúlanse los honorarios de la Dra. Gabriela Celina Díaz en la suma de pesos doce mil (\$ 12.000) por su actuación en las dos primeras etapas del proceso y en la suma de pesos siete mil (\$ 7.000) -3,70 Uma s/ Ac. 03/19 CSJN- por las tareas realizadas desde su presentación de fs. 74/77 correspondientes a la tercera etapa. Los del Dr. Miguel A. Maffretti letrado patrocinante de la parte demandada, en la suma de pesos diez mil (\$ 10.000) por su actuación en la primera y segunda etapa del proceso. IV. Respecto de la mediadora, Dra. Cynthia Borgnia, este Tribunal entiende, que debe aplicarse la normativa vigente al momento de la regulación (cfr. autos ?Brascon, Martha Grizet Clementina c. Almafuerte S.A. s/ds. y ps.?, del 25/10/2013, Exp. 6618/2007, en igual sentido, ?Olivera, Sabrina Victoria c/ Suárez, Matías Daniel y otro s/daños y perjuicios?, del 1/03/2016, Exp. 9.288/2015, ambos de esta Sala). En consecuencia, teniendo en cuenta lo dispuesto por el Decreto 1086/18 y 1198/18, Anexo I, art. 2°, inc. h) -según valor UHOM desde el 1/2/19-, se establece el honorario en la suma de pesos diez mil (\$ 10.000). V. Por la actuación cumplida ante esta alzada, que culminara con el dictado del presente pronunciamiento, los honorarios se regularán bajo las disposiciones de la ley 27.423 por ser la vigente al

momento que se desarrolló la tarea profesional. En razón de ello, se regulan los honorarios de la Dra. Gabriela Celina Díaz en la suma de pesos siete mil (\$ 7.000), equivalente a la cantidad de 3,70 UMA. Los del Dr. Miguel A. Maffretti en la suma de pesos tres mil (\$ 3.000), equivalente a la cantidad de 1,58 UMA, (Art. 30, ley 27.423 y valor de UMA conforme Ac. 3/19 del 19/02/2019 de la CSJN). Se aclara que únicamente se hace referencia a la cantidad de UMA correspondientes en el caso en que resulta aplicable la nueva ley. Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública, dependiente de la CSJN (conf. Ac. 15/13), notifíquese y, oportunamente, archívese. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper

038900E