En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los días del mes de diciembre del año dos mil once, reunida en Acuerdo la **Sala B** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, con la presidencia de su titular Dra. Nélida Susana Melero y asistencia de las Sras. Juezas de Cámara Dra. Graciela Mercedes García Blanco y Dra. Marta Susana Reynoso de Roberts, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"B., M. F. c/ S. SA s/ DESALOJO", expte. nro. 424/11**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución nro. 2 (expte. nro. 1285/08), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código de Procedimientos Civil y Comercial (fs. 302), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. Marta Susana Reynoso de Roberts, Dra. Nélida Susana Melero y Dra. Graciela Mercedes García Blanco.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 278/283? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión la Sra. Juez de Cámara Marta Susana Reynoso de Roberts dijo:

El Sr. Juez de la instancia de grado hizo lugar a la demanda de desalojo teniendo por satisfecha la pretensión de restitución del bien inmueble y rechazando la reconvención deducida por la parte demandada, de conformidad con los considerandos respectivos.

Admitió el reclamo por daños y perjuicios y condenó a S. S.A. a pagar a la actora F. M. B. la suma de once mil cien pesos con más los intereses de acuerdo al considerando respectivo. Impuso las costas a la parte

demandada y reguló los honorarios.

Tal decisión agravia al demandado, quien apela a fs. 286, concedido el recurso y elevados los presentes a la alzada cumple el quejoso con los artículos 262 y 263 del CPCCCh.

El primer agravio se relaciona con lo que entiende exigencia abusiva sobre consignación de las llaves.

Destaca que la sentencia carece de una cabal comprensión de las situaciones fácticas en que se desarrolló el contrato de locación que existió entre las partes, condenado a su parte con base exclusiva en una equivocada interpretación de la conducta de su mandante.

Aclara que la sentencia inculpa a su mandante el no haber consignado judicialmente las llaves del inmueble entregado oportunamente en locación, resultando la condena excesiva.

Repasa brevemente los hechos y concluye que su mandante decide con todo derecho concluir con la relación locativa, la que se desarrolla sin un instrumento formal y sin plazo de vigencia, debido a que considera abusivo el canon exigido; que para ello cumple debidamente con antelación razonable que desocupará el inmueble el día 1 de abril de 2008, lo que efectivamente realizó, guardando silencio la actora para intimar luego maliciosamente a restituir el inmueble y a abonar cancelar diferencias impagas.

Relata que comienza un proceso de negociación, estipulándose como fecha límite de desocupación el 31-05-2008 y 15 días después se interpone la demanda.

Indica que sin perjuicio de haber cancelado todos los períodos en que ocupó el inmueble en

tiempo y forma, se lo termina condenando por haber consignado las llaves 15 días antes.

Cae la sentencia, explica, en rigorismo formal sin tener en cuenta la realidad de los hechos y los tiempos transcurridos, los que denotan la buena fe de su mandante, y es ello lo que lo agravia.

Segundo agravio: Falta de liquidación fundada de la condena.

Relata que el juez de grado condena a su mandante al pago de la suma de $11.100, sin dar siquiera explicación detallada de la misma ni suministrar una liquidación.

La propia sentencia, aduce realizar una estimación del supuesto daño acorde a la naturaleza del bien, no obstante no existe prueba que determine el valor del inmueble, ni tasación, recurriendo a la pericia contable que dice no fue impugnada.

Aclara que el informe contable hacía referencia al pago del canon mensual que pretendía la accionante y no al valor de la locación, de allí que la pericia no pueda ser parámetro válido para el cálculo pretendido.

Destaca que la locación se extinguió por considerar abusivo el canon pretendido. Asimismo, la condena, si bien alega computar los días transcurridos hasta la consignación de las llaves del inmueble, no aclara de cuantos días se trata, ni cuanto computa por cada uno de ellos.

Hace reserva del caso federal.

Corrido el traslado la actora contesta los agravios.

Tal como surge del contrato, la locación finalizó el 31 de agosto de 2006, no obstante el

demandado continuó ocupando el inmueble renegociando el precio, lo que fue reconocido también por el testigo M., jefe administrativo de S., hasta el 13 de mayo de 2008 fecha en la que el actor lo intima a que abone las sumas adeudadas en concepto de alquiler, y el desalojo y restitución del inmueble en el plazo de quince días.

A tal intimación se contestó que el inmueble se encontraba desalojado desde el 1-4-08.

Al contestar la demanda más allá de la negativa general, se reconoce la existencia del contrato y la continuación del alquiler vencido el contrato.

Resaltando que en febrero del año 2008 se le exige una suma por alquiler no convenida y mediante e-mail se le comunica al actor que pone a disposición el departamento a partir del 1-4-08, lo que efectivamente se hizo.

Y bajo el título reconvención, consigan judicialmente las llaves.

Con la escasa prueba producida, ya que el demandado deja caer la pericial contable y testimoniales y reconocimiento de documentación, se dicta sentencia, que como ya señalara es motivo de apelación.

El actor toma posesión efectiva del inmueble el día 19 de septiembre de 2008, lo que demuestra claramente que como bien lo señala el Sr. Juez que no se había efectuado hasta ese momento la restitución del inmueble.

Y si bien es cierto que puso a disposición del demandado las llaves el día 4 de junio, ante la negativa alegada por parte del locador de recibirlas, no impedía como bien lo señala el sentenciante efectuar la consignación de las mismas.

No debe soslayarse que los requisitos que

exige el art. 1611 del C. Civil para la procedencia de la acción por consignación de llaves consisten exclusivamente en: a) que exista posibilidad jurídica del locatario de concretar la restitución del bien, por cualquier causa que fuere -en el caso: la resolución anticipada pactada- y b) que medie negativa del locador a recibirlas.

En materia de locación de cosas (en particular de locación inmobiliaria), si el locatario pretende liberarse de sus obligaciones restituyendo la cosa locada y el locador se niega a recibirla, no cabe otro camino que la consignación. Más allá de la intimación se debe proceder a la consignación de las llaves (pág. 337, "Código Civil comentado", Tomo II, Trigo Represas y Campagnucci de Caso). Consideraciones suficientes para concordar con el sentenciante.

Sin perjuicio de lo dicho, observo que ninguna consideración efectúa el quejoso en punto a lo argumentado por el sentenciante respecto de lo que prescribe el artículo 757 inc. 1° del CC, ante el silencio a la carta documento de fecha 4 de junio de 2008 y lo sostenido por aplicación del art. 1622 del cuerpo legal.

Asimismo, con relación al contenido de la expresión de agravios, reiteradamente se ha dicho que debe configurar una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que se consideran equivocadas, no bastando las simples generalizaciones ni las apreciaciones meramente subjetivas, que demuestren un enfoque diferente del otorgado por el juzgador. Tampoco se cumplen con las recordadas exigencias cuando el apelante manifiesta mera disconformidad con el fallo de primera instancia que considera injusto, mas sin

suministrar argumentos jurídicos que fundan un punto de vista diferente reiterando alegaciones ya efectuadas y examinadas por el "a quo" (L.L. 1985-C-644 38876-S).

De allí que el primer agravio debe desestimarse,

Con relación al segundo agravio el Sr. Juez no solo dio razones por las que correspondía indemnizar el lucro cesante, sino que determinó el valor teniendo en cuenta el informe del perito, quien fijó el valor locativo en base al estado inmobiliario actual, el que ha disminuido y consideró también la ubicación y las características, haciendo notar que al 1-6-2008 el valor era de 6.000 + IVA, receptando el Juez el de la fecha de la pericia, $4.500, pues como lo indica ha de proceder con prudencia a fin de establecer valores que resulten congruentes con una estimación acorde con la naturaleza del bien.

Observo que también fijó el plazo que tendría en cuenta el fin del plazo otorgado para la restitución del inmueble 31-05-08 de acuerdo a la intimación, hasta la consignación de las llaves el 12-8-2008.

Dio pautas y parámetros por los que arriba a tal suma, en consecuencia la sentencia recurrida no carece de sustentos firmes que lo avalen como lo pretende el apelante.

Las costas de esta instancia por el principio objetivo de la derrota estarán a cargo del demandado vencido.

A fin de regular los honorarios de los profesionales tendré en cuenta el trabajo profesional, la posibilidad de que las pretensiones prosperen, el resultado obtenido y demás pautas de los artículos 5 y 14

de la ley de aranceles.

A la segunda cuestión la Sra. Juez de Cámara Marta Susana Reynoso de Roberts dijo:

1) Desestima los agravios del demandado y confirma la sentencia de fs. 278/283.

2) Impone las costas al demandado vencido y difiere la regulación de los honorarios para el momento del acuerdo.

3) Téngase presente la reserva del caso federal planteada por la recurrente demandada a fs. 296.

A la primera cuestión la Dra. Melero dijo:

I. Considerando que a tenor de la exigencia del art. 169 de la Constitución de la Provincia del Chubut es innecesaria la repetición de los argumentos formulados por las partes en cada uno de los votos de esta Alzada, por lo cual, a fin de evitar reiteraciones estériles que afectan los principios de celeridad y concentración procesal y resultando de quien abre el recurso la síntesis suficiente del caso traído a decisión, a ella me remito.

I.A) A fs. 294/296 expresa agravios la parte apelante demandada, los que fueran contestados por la parte actora a fs. 298/299vta., conforme el traslado conferido a fs. 297.

I.A.1) Adentrándome a la temática planteada por la agraviada demandada (en sus agravios obrantes a fs. 294/295 – exigencia abusiva sobre la consignación de llaves), advierto al igual que la colega preopinante que la agraviada nada dice o critica la aplicación e interpretación que el a-quo destaca en su análisis de los presentes autos a fs. 279vta., párr. 3ero., en cuanto a lo prescripto por el Libro II, Sec. I – Del Pago- Parte Segunda – Extinción de las obligaciones

- título XVI – Del pago - Capítulo III – Del tiempo en que debe hacerse el pago -el art. 757 inc. 1ero.- explicitando que en función de dicha normativa, ante la eventual negativa del acreedor a recibir el inmueble, debía la accionada extremar los recaudos para hacer efectiva la consignación.

Profundizando el estudio de la temática planteada, es aplicación lo prescripto por el Libro II- Sección III – De la Locación – Título VI – De la locación - Capítulo VII – De la conclusión de la locación - art. 1611 del Código Civil, el cual establece tres situaciones en las que faculta al locatario, frente a la negativa del locador a recibir la cosa, a ponerla en depósito judicial, cesando desde ese día su responsabilidad por el alquiler o renta, salvo el derecho del locador para impugnar el depósito: a) que la locación sea de tiempo indeterminado; b) que se haya acabado el tiempo de la locación; y c) que tuviera el locatario derecho para resolverla. En sentido similar se ha expedido la jurisprudencia cuando en la normativa civil citada interpreta que: ”El art. 1611 del Cód. Civil contempla expresamente la acción por consignación de llaves, estableciendo un régimen especial cuyos requisitos para la procedencia de la acción son: a) posibilidad del locatario de concretar la restitución del bien locado por cualquier causa que sea, b) la negativa del locador a recibirla (SCBA, Ac. 51.144 del 26-7-94; causa 55.978 del 17-3-92 y 56.422 del 25-9-92).

Es criterio jurisprudencial compartido por la suscripta que la pretensión de consignación de cosa cierta posee un contenido específico y propio. Su finalidad es remover la incertidumbre existente en torno a la legitimidad o ilegitimidad de la resistencia del

acreedor a recibir dicha cosa, mediante una sentencia que así lo declare. Ese objeto no puede ser confundido con cuestión diversa, como es la de determinar las consecuencias ulteriores en orden a la responsabilidad del locatario cuando la negativa a recibir resultó justificada, particularmente si es deudor de una obligación cuya naturaleza consista en el pago de alquileres o bien en el resarcimiento de daños y perjuicios. (SCBA, "Municipalidad de Necochea c/ Aerobus Soc. de Hecho s/ Consignación" - SCBA - AC 74790 S - 19-2-2002: elDial.com - W15687).

Considero, por último, que después de un exhaustivo análisis de los términos del contenido de los agravios expresados por la apelante demandada no alcanzan a conmover suficientemente el análisis e interpretación efectuada por el a-quo, ya que, los mismos resultan ambiguos y faltos de sistematización, haciendo abstracción la recurrente, en pos de una crítica concreta, razonada y circunstanciada, sin ser contundentemente demostrativa de un desacierto (para lo cual no basta una mera falta de coincidencia o la denuncia de un excesivo rigor formal de apreciación del a-quo que lo hizo incurrir en una exigencia abusiva sobre la consignación de llaves excesivo rigor), más aún, cuando de las normativas precedentemente expuestas en este voto surgen las fundamentaciones del a-quo como trascendentes y puntualmente vertidas por este en sus considerandos y decisión expuestos a fs. 279vta./ 280vta.

Por las consideraciones de derecho y criterios normativos aplicables corresponde la desestimación de los agravios expuestos por la recurrente demanda a fs. 294/295 y confirmar la sentencia en este sentido (fs. 279vta./280vta.)

I.A-2) Centra su segundo agravio la recurrente demandada en cuanto entiende que la condena a la que arriba la sentencia carece de sustentos firmes y no resulta de un análisis serio de las probanzas de autos.

Si bien la recurrente apelante demandada ofreció como prueba en su escrito de contestación de demanda testimoniales y pericial contable (pto. V- Prueba – pto. C y E – fs. 50/vta. y 51/vta., respectivamente), emerge claramente de la sent. int. nro. 189 (fs. 174/175, 13/08/10) y sent. aclaratoria nro. 217 del 08/10/10 (fs. 178) la declaración de caducidad de la prueba testimonial peticionada por la actora a fs. 164 y por sent. int. nro.290 del 15/11/10 290 (fs. 58/259), la declaración de caducidad de la prueba pericial contable peticionada por la actora a fs. 179, contando por último el decreto del a-quo de fs. 271, donde este declara la caducidad a la accionada de la prueba testimonial y reconocimiento de documentación respecto a los testigos S. M. y V. G.

Las circunstancias apuntadas hacen de aplicación el entendimiento de la suscripta en cuanto a que la actividad probatoria -contemplada en la regla del onus probandi del art. 381, párr. 1ero. y 2do. de la Ley XIII, nro. 5, Anexo A -Digesto Jurídico-, demuestra el propio interés del litigante quien a su vez puede llegar a obtener un fallo desfavorable en el caso de adoptar una actitud omisiva, como se observa en el sublite. Tiene expresado la jurisprudencia en cuanto a este tema que: ”La consecuencia de esta regla es que quien no ajuste su conducta a esos postulados rituales debe necesariamente soportar las inferencias que se derivan de su inobservancia, consistentes en que el órgano judicial tenga por no verificados los hechos esgrimidos como base

de sus respectivos planteos” 13.777/06 - “Vecor Internacional SA c/ Shell Compañía Argentina de Petróleo SA s/ ordinario” – CNCom - Sala F - 02/09/2010; elDial.com - AA683F9).

En cuanto a la pericial contable efectuada a fs. 132, de la cual se corrió el traslado de la misma a fs. 133, la demandada no realizó impugnación alguna, siendo valorada por el a-quo, quien expresamente hizo hincapié en la falta de impugnación de la demandada en sus considerandos obrantes a fs. 282. La peritación es una declaración de ciencia, porque el perito expone lo que sabe por percepción, deducción o inducción de los hechos pero es, además, una operación valorativa”.

Asimismo, he de precisar que para efectuar un apartamiento del dictamen pericial contable -el cual no fuera observado-, es necesaria la existencia de otros elementos en la causa que permitan concluir el error o el inadecuado uso de los conocimientos técnicos aplicados por el experto, circunstancias que no concurren, cuando obran meras apreciaciones subjetivas del recurrente como acontece en el caso.

Ello así, ya que los magistrados no podemos –ni debemos- desechar el asesoramiento pericial cuando este carece de deficiencias, no siendo razonable descartar la idoneidad probatoria del informe. Para ser atendible, la impugnación de la pericial, que reitero una vez más no fue efectuada por la apelante demanda- debe tener suficientes fundamentos para evidenciar la falta de competencia, idoneidad o principios científicos en que se funda el dictamen.

Por las razones expuestas corresponde rechazar los agravios planteados por la recurrente demandada a fs. 295/296 y confirmar la sentencia en este

sentido.

I.B) Conforme lo decidido, las costas se imponen a la apelante demandada vencida (ídem art. 69 de la Ley XIII, nro. 5, Anexo "A" – Digesto Jurídico). Se difiere la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes para el momento del acuerdo, donde serán regulados los mismos teniendo en cuenta la temática planteada, la labor desarrollada y el éxito obtenido, conforme lo prescripto por los arts. 5, 6,13 y ccdtes. del Régimen Arancelario para el Servicio Profesional de Abogados y Procuradores, Ley XIII, nro 4 – Digesto Jurídico-.

A la segunda cuestión la Dra. Melero dijo:

Por coincidir con la fórmula postulatoria del distinguido colega preopinante Dra. Marta Susana Reynoso de Roberts y entender que esta parte del voto no está comprendida dentro de las premisas prescriptas por el art. 169 de la Constitución Provincial, a la misma adhiero.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPCCCh (Ley XIII-5-DJ, Anexo A), se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que la Dra. García Blanco no emite su voto.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente

SENTENCIA:

1) Desestimar los agravios del demandado y confirmar la sentencia de fs. 278/283.

2) Imponer las costas al demandado vencido, a cuyo fin se regulan los honorarios profesionales de los Dres. C. M. Z., P. D. P. y N. A. C., conjuntamente, en el TREINTA POR CIENTO (30%) y del Dr. I. F. D. l. C. en el VEINTICINCO POR CIENTO (25%),

porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a cada parte por su labor en la instancia de grado.

3) Tener presente la reserva del caso federal planteada por la recurrente demandada a fs. 296.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro. DEL AÑO 2011
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CyC"