--- En la ciudad de Trelew, a los días de diciembre del año dos mil trece, se reúne la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia del Dr. Sergio Rubén Lucero y presencia de los Sres. Jueces del Cuerpo Dres. Raúl Adrián Vergara y Aldo Luis De Cunto, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“CH., M. A. y Otro c/ G., A. A. s/ Consignación” (Expte. 523 - Año 2013)** venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada?, y SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en el orden resultante del sorteo practicado a fs. 193.---------- **A LA PRIMERA CUESTION** el Dr. Vergara dijo:----------

----1. Llegan a conocimiento de este Tribunal las presentes actuaciones como consecuencia del recurso de apelación interpuesto por la demandada a fs. 171, que fuera concedido libremente a fs. 172, contra la sentencia de la anterior instancia de fs. 165/168 vta. que hizo lugar a la consignación de diez llaves pertenecientes a la vivienda ubicada en calle L. M.s Nº xxxx, Barrio L. M.s, de la ciudad de Trelew, efectuada por M. A. CH. y J. A. Z. contra A. A. G., y rechazó el pedido de aplicar sanción procesal por temeridad y malicia a los actores, con costas a la demandada vencida. ----------

----El escrito de expresión de agravios luce agregado a fs. 182/184, el traslado conferido a fs. 185 fue evacuado por su contraria a fs. 186/187 vta., y la apelante manifiesta que el objeto de esta litis versaba sobre la consignación de llaves del inmueble locado a los actores en razón de defectos en la cosa, quienes per se rescindieron el contrato de locación. Expresa que en el análisis de las causas y de los fundamentos esgrimidos por la a quo surge que el proceso de consignación derivó a otro instituto que no fue objeto de litis, la validez de una resolución contractual, y entiende que esta confusión llevó a que se dieran por cierto intempestivamente dichos y accionar de los actores respecto de las supuestas fallas del servicio de gas y de agua corriente. Se agravia en primer término de que la sentenciante diera por cierto, sin producción de prueba alguna, que el inmueble locado no estaba en buenas condiciones al momento de la celebración del contrato y que no se hicieron reparaciones en dicho inmueble, dándole un superlativo valor a las declaraciones de G. R. G., vinculado afectivamente con los actores, y A. J. S., su médico particular. Señala que es sabido que los hechos deben probarse y que de la prueba colectada en autos en ningún lugar surge y por ningún medio probatorio se acredita la existencia de tales extremos. Indica que los defectos invocados como causal de rescisión (pérdida de gas y deficiencia en el servicio de agua caliente) deben ser probados por periciales realizadas en el expediente, circunstancia que no ocurrió puesto que –continúa- no existió de parte de los actores prueba para concluir con tal extremo, y alega que su parte nada debe probar puesto que no invoca esos hechos sino que por el contrario los niega. Comenta que en las facturaciones acompañadas por su parte, de los meses de Julio y Agosto, no surge ningún gasto anormal del servicio de gas y que cuando el mismo fue reconectado no se

realizó reparación alguna, coligiendo que con mala fe cuando se requirieron los servicios de C. G. del S., momento en que ya no había habitantes, dejaron desconectado el servicio de gas en la cocina de elaboración de comidas. Afirma que estos extremos, que no debe probar su parte pero sí los actores, tienen vital importancia ya que por la materia del servicio puesto en crisis se requiere una prueba de peritos que –considera- por su naturaleza eminentemente técnica excedería los conocimientos de la sentenciante, más no así su lógica. Entiende entonces que no existió al respecto constitución en mora de su parte de los supuestos defectos. En relación al segundo agravio, señala que también se hizo lugar a la consignación de llaves con fundamento en que su parte nada probó respecto de la mora incursa de los actores e indica que para fundamentar la consignación de llaves debe acreditarse la resolución del contrato por causa justa conforme los Arts. 509, 758, 764, 2385 del Código Civil. Al respecto, postula que el Art. 758 del C.C. establece que la consignación no tendrá validez como tal sino concurren ciertos y determinados requisitos respecto a la persona, objeto, modo y tiempo y añade que, en tal caso, la locadora no está obligada a aceptar el ofrecimiento de llaves, circunstancia que así ocurrió. Expone que la improcedencia de la acción deducida surge con toda claridad por no haberse acreditado los extremos fundamentales de una consignación, que es la satisfacción íntegra de las obligaciones de los locatarios respecto a la locadora, lo que -asevera- no se encuentra acreditado. Remarca que no existe documentación alguna que acredite tanto el pago de los dos últimos meses como de los servicios de C. G. del S. y de la Cooperativa Eléctrica de Trelew. Considera que obviar estos requisitos es permitir una maniobra solapada de extinguir un contrato cuando recién se había celebrado y que, por aplicación del Art. 8 de la Ley de Locaciones Urbanas y conforme al monto del alquiler, su rescisión unilateral era sumamente onerosa. Expone que esta maniobra se ve en el propio libelo de demanda donde se niega arteramente que la Sra. G. haya concurrido a recibir las llaves, luego sí se reconoce y posteriormente se fundamenta otra situación. Indica que estas contradicciones están escritas y producen la sensación de incumplimiento de su parte pero en realidad lo que ocurrió fue una resolución intempestiva e incausada y agrega que todos los argumentos esgrimidos por la contraria no fueron probados en autos. Continúa diciendo que, bajo los mismos fundamentos dados por la jueza, es principio fundamental en la consignación la falta de mora del acreedor que –resalta- es sorprendente que haya sido pasado por alto y no se haya tenido en cuenta con la estrictez reflejada en el análisis condenatorio. Opina que de esa forma es muy fácil burlar los contratos so pretexto de defectos con base en prueba realizada fuera del expediente. Comenta que basta con dejar abierta una llave de gas para que la prueba de hermeticidad arrojara resultados positivos y que en cuanto a la provisión de agua corriente y el escaso nivel de agua caliente también encierran una burda excusa, señalando que lo que debió hacer la parte actora era intimar a la locadora a resolver los problemas que –agrega- quizás hayan sido ocasionados por los mismos locatarios.

Afirma que de autos surge la conducta intempestiva de la contraria un día 11/08 cuando seguramente tenían arreglada otra locación y efectuaron el artilugio. Como tercer agravio manifiesta que el Tribunal inferior da por cierto que su parte se negó a recibir las llaves y que al respecto fue constituida en mora, indicando que eso no es cierto, que se negó a recibir las llaves con la asistencia de su letrado porque la condicionaban a firmar un acta liberatoria. Relata que en la buena fe de su parte cuando concurrió al lugar y hora señalada para recibir las llaves, arteramente se le pretendió hacer firmar un acta donde se le decía que sus pretensiones morían. Añade que sin la firma de esa acta se negó a la entrega de las llaves y explica que con lo narrado quiere referir que éstas no fueron puestas a disposición como fueron depositadas en Tribunales donde no se expresó condición alguna, concluyendo que no puede asimilarse la situación de negativa con causa a negativa incondicionada o no condicionada. Opina que esa errónea interpretación de la jueza de grado surge a raíz de que no valoró la prueba en su totalidad e hizo un análisis parcial de los hechos. Señala que en la demanda la actora afirma que la Sra. G. nunca se constituyó en el domicilio intimado, esto es en el estudio del Dr. B., circunstancia que también se puede ver en las intimaciones por carta documento previas a la demanda; y que, posteriormente, se reconoce la constitución de su parte en el domicilio indicado, no pudiendo la demandada recibir la llave por el acta que se pretendía que sea suscripta con ello. Entiende que se ha violado el principio de la sana crítica en la valoración de las pruebas porque existió un prejuzgamiento de parte de la sentenciante y con ello se permitió hacer justicia por propia mano. Alega que si se consideraba realmente la situación denunciada por los actores, el procedimiento debió haber sido otro y no condicionar el acto de entrega de las llaves con un acta que para su parte era impertinente. Añade que la razón por la que las llaves no fueron recibidas no fue por la negativa de la demandada, si no por inconducta de la actora. Manifiesta que es sugestivo que la locadora se constituya en el lugar intimado por la locataria a recibir las llaves y que tal situación no se haya producido, que las llaves estaban en ese momento en poder de los abogados y que dicha circunstancia, negada por la actora en principio y reconocida luego, pasó inadvertida para la sentenciante lo que –remarca- se constituye en el fundamento supremo de este agravio. Señala que con lo dicho se desprende que por parte de la actora hubo una conducta destinada a burlar la aplicación del Art. 8 de la Ley de Locaciones Urbanas con una rescisión contractual intempestiva y que el fallo del Tribunal de grado ha consentido. Cita jurisprudencia en sustento de su postura. Invoca la condición de orden público en el régimen jurídico emergente de las locaciones urbanas respecto a las resoluciones anticipadas. Enuncia que para la jueza a quo el contrato quedó rescindido ipso jure como si se hubiere extinguido el término de locación y solicita se revoque la sentencia, con imposición de costas. ----------

----A su turno, la actora al contestar el traslado conferido expresa respecto al primer agravio de la demandada, que la magistrada no contaba con otros elementos de prueba

que los producidos por la accionante y que su valoración no podría arrojar otro resultado que la efectiva acreditación de los hechos invocados en la demanda al momento de cotejar por un lado la simple negativa de los hechos y por el otro el inobjetable resultado de las diversas pruebas producidas por la parte actora, agregando que lógicamente la conclusión no podía ser otra que una sentencia favorable a su pretensión. Apunta que basta con repasar el informe de la Actuaria de fecha 23-08-2012, en el cual se detalla el resultado de las pruebas producidas y del cual surge que su parte ha materializado la totalidad de las pruebas ofrecidas, a excepción de una de ellas, y que la contraria únicamente produjo la confesional, desistiendo o decretándose la negligencia de las restantes. Resalta que respecto a las periciales de ingeniería y gasista que ofreció el demandado se decretó su negligencia, considerando que si la demandada estimaba importante su producción, debió impulsarla. Señala que los hechos deben probarse y que es justamente lo que ha realizado en la etapa correspondiente, no existiendo prácticamente actividad por parte de la demandada como contrapartida. Entiende, entonces, que no resultan acertadas las quejas en este aspecto y deben ser desestimadas. Cita jurisprudencia del Superior Tribunal de Justicia para reforzar sus dichos. En referencia a las manifestaciones de la demandada sobre la mora de los actores al momento de la consignación de llaves, sostiene que la contraria se limitó a enunciarlo adjuntando copias sin ninguna eficacia probatoria y que, durante la etapa procesal oportuna, nada logró acreditar. Opina que la totalidad de los agravios planteados ante esta instancia deben desecharse ante la falta de pruebas para sostenerlos lo que lleva al límite de la deserción del recurso. Realiza algunas consideraciones respecto a la importancia de la prueba a la hora de dictar sentencia para concluir que los argumentos que exhibe la contraria para atacar la decisión de la sentenciante refieren a hechos cuya existencia no está justificada en el expediente sino en base a simples afirmaciones o elucubraciones que debieron ser objeto de prueba. Sostiene que existe contradicción en los agravios de la apelante y una imposibilidad de encontrar andamiaje probatorio a sus dichos, reflejada en la permanente referencia de la demandada a potenciales artimañas de la parte actora, cuando al referirse a los problemas del inmueble asevera que ellos “quizás” hayan sido ocasionados por los mismos locatarios, o que seguramente “tenían” arreglada otra locación. Cita jurisprudencia del Superior Tribunal de Justicia. Hace referencia a la prueba documental acompañada por la demandada, señalando que las simples copias son ineficaces para acreditar alguna circunstancia y que los documentos privados carecen de valor probatorio mientras no se pruebe su autenticidad. Respecto al último agravio de la apelante referido a que se tuvo por cierta la negativa de la demandada a recibir las llaves, expone que en este punto solamente vale señalar que la Sra. G. en su absolución de posiciones reconoció que se negó a recibirlas y que las restantes consideraciones nada aportan, máxime –agrega- cuando no hay ninguna prueba que se vincule con esas afirmaciones. Sostiene que la aparente contradicción que achaca la

demandada sobre la cuestión relativa a la constitución de la locadora en el lugar indicado en la intimación carece de relevancia, afirmando que es la propia Sra. G. cuando confiesa que se negó a recibir las llaves quien echa por tierra su intención de probar esta u otras cuestiones, en especial aquellas vinculadas a una presunta acta con condicionamientos, la que fue acompañada en la contestación de demanda y que su parte desconoció. Cita jurisprudencia de esta Cámara de Apelaciones y solicita se confirme la sentencia con imposición de costas. ----------

----2. Entiende la apelante que el juzgador da por cierto que no se hicieron reparaciones en dicho inmueble y le da un superlativo valor a las declaraciones de G. y S..-- ----------

----Tales manifestaciones son meras apreciaciones personales por lo que no hay agravio que atender. ----------

----No constituye así una verdadera expresión de agravios el escrito que sólo contiene afirmaciones dogmáticas sin una verdadera crítica de la sentencia en recurso; o las apreciaciones personales; o las afirmaciones enfáticas que no son más que simples generalizaciones son insuficientes por sí solas para sustentar el agravio (Morello, Sosa y Berizonce, “Códigos Procesales ...”, Librería Editora Platense – Abeledo-Perrot, 1988, T. III, págs. 354/355, y cita de pronunciamientos).----------

----Agrego además que la expresión referida al valor superlativo otorgado a los testimonios antes referidos incumple de modo manifiesto la manda impuesta por el art. 268 del C.P.C.C. pues no indica cual es el error que cometió el juez en la ponderación de esa prueba testimonial, por lo que la queja resulta inaudible por tratarse de una mera generalización subjetiva sobre la prueba. ----------

----El mismo déficit se ofrece si sólo se exteriorizan generalizaciones subjetivas sobre la prueba, sin indicar de modo concreto dónde existe el error invocado y cuáles son los hechos y circunstancias acreditados en el proceso con virtualidad suficiente para destruir los argumentos desarrollados por el juzgador (Morello, Sosa y Berizonce, obra y tomo citado, pág. 355, y cita de fallos). ----------

----En lo que hace a que G. está vinculado afectivamente con los actores y S. es su médico particular, debe considerarse que si con tales manifestaciones la parte pretende descalificar tales declaraciones el planteo resulta inaudible por resultar extemporáneo toda vez que debió efectuarse en la misma instancia que los testigos prestaron declaración, conforme lo previsto por el art. 460 del C.P.C.C. Así, la falta de idoneidad tiene que alegarse y probarse en la misma instancia en que declaró el testigo; la idoneidad de los testigos que declararon en primera instancia no puede introducirse en segunda instancia como hecho nuevo. Se puede impugnar la idoneidad de los testigos siempre que se lo haga dentro del plazo de prueba. Y cabe advertir que la idoneidad se presume, y quien afirma lo contrario tiene la carga de probarlo (Fenochietto-Arazi, “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación”, Astrea, 1983, T. 2, págs. 481/482).----

----A renglón seguido afirma la recurrente que no se encuentran acreditados los defectos invocados como causal de rescisión (pérdida de gas y deficiencia en el servicio

de agua caliente) ya que los mismos deben ser probados por periciales realizadas en el expediente, prueba que no existió de parte de los actores. ----------

----Sobre tal cuestión, cabe advertir la evidente contradicción en la postura de la parte demandada que conduce al rechazo de la queja pues en su escrito de contestación ofreció prueba pericial (p. IX, c. 1 y 2, Perito Constructor único de oficio, Maestro Mayor de Obra o Ingeniero Civil, y Perito Gasista Matriculado, fs. 35) que fue declarada negligente a fs. 138, por lo que si estimaba que esa era la prueba idónea era su carga procesal activar y producir la misma. ----------

----En lo que hace a que no está invocando los defectos por lo que nada debe probar, tampoco le asiste razón a la quejosa. ----------

----En efecto, la defensa ensayada por la locadora se centró en negar las defectos que presentaba el inmueble (obstrucción del sistema de cloacas y falta de hermeticidad de la cañería de gas con la consiguiente pérdida) y que fueran invocados por los locatarios para rescindir el contrato (ver negativas contenidas en la carta documento que en copia luce a fs. 22, y contestación de demanda, fs. 32/35 y vta., en particular p. III y IV, B y C, fs. 32 y 32 vta./33 vta., respectivamente), por lo que la prueba de que el inmueble se encontraba en condiciones se encontraba a su cargo ya que cada una de las partes deberá probar el presupuesto de hecho de la norma que invocare como fundamento de su pretensión, defensa o excepción (art. 381, segundo párrafo, del C.P.C.C.).----------

----Así se expresa que cada parte soporta la carga de la prueba sobre la existencia de todos los presupuestos, aún los negativos, de las normas sin cuya aplicación no puede tener éxito su pretensión procesal; en una palabra, sobre los presupuestos (de hecho) de las normas que le son favorables. Texto prácticamente calcado por el art. 377 (hoy art. 381) del C.P.C.C. Concretamente y realmente soportará la carga de la prueba una u otra parte, según sea su posición respecto del efecto jurídico perseguido. La responsabilidad probatoria en suma, no depende de la condición de parte actora o demandada, sino de la situación en que se coloca el litigante en el juicio para obtener una determinada consecuencia jurídica (Fenochietto-Arazi, obra y tomo citado, págs. 324 y 325, con cita de Rosenberg, Micheli y Sentis Melendo, respectivamente). Lo fundamental es la posición sustancial de la parte en el proceso, respecto al efecto jurídico que del hecho debe deducirse, de acuerdo con la norma jurídica por aplicar que lo contempla como presupuesto, es decir, determinar cuál de las partes pretende ese resultado, aun cuando esa parte no haya invocado en su favor tal norma, pues al juez le corresponde aplicarla oficiosamente: *jura novit curia* (Devis Echandía, Hernando, “Teoría general de la prueba judicial”, Víctor P. de Zavalía, 1970, T. I, pág. 487). ----------

----Bien señaló entonces el sentenciante a fs. 166 vta., primer párrafo que: ***La accionada, en su responde a la demanda, alegó la inexistencia de defectos o vicios en la cosa arrendada, pero nada probó al respecto, toda vez que a fs. 138 se declaró la negligencia de la prueba pericial (gasita y en ingeniería civil) por ella propuesta. Recordemos que en aras de la carga probatoria, cada parte debe***

probar los hechos a los que atribuye la producción del efecto jurídico que pretende, ya que la actividad probatoria constituye, como toda carga procesal, un imperativo del propio interés y de esa actividad procesal depende producir el convencimiento o certeza sobre los hechos controvertidos, pudiendo el litigante llegar a obtener una decisión desfavorable en el caso de adoptar una conducta omisiva ... ----------

----En ese contexto, las manifestaciones vertidas en cuanto a que de las facturaciones acompañadas no surge ningún gasto anormal del servicio de gas y que cuando se reconectó no se realizó reparación alguna evitan hacerse cargo de la valoración de la prueba arrimada a la causa (testimonial, acta de inspección municipal e informe de C. G. del S. S.A.) que efectuara el juzgador a fs. 166/vta. conforme a las reglas de la sana crítica, por lo que no hay agravio que atender. ----------

----La ley procesal requiere así, con la finalidad de mantener el debate en un plano intelectual antes que verbal, que la crítica dirigida a la sentencia sea concreta, lo cual significa que la parte debe seleccionar del discurso del magistrado aquel argumento que constituye estrictamente la idea dirimente y que forme la base lógica de la decisión. Cuando el litigante no formula su expresión de agravios de esa manera, cae derrotado por su falta de instrumental lógico de crítica (CNCom., sala “D”, abril 24-984, “Persiani e Hijos, José c. Productos Pulpa Moldeada S.A.”, L.L. 1985-A, 309). En ausencia de fundamentos específicamente referidos a las consideraciones determinantes de la sentencia adversa a las pretensiones del recurrente, no hay agravio que atender en la alzada. Para tener por satisfechos los fines legales de la expresión de agravios, deben concretarse punto por punto, los errores fundamentales que se atribuyen en la aplicación del derecho, o en su caso en la apreciación de los hechos y su prueba, bajo riesgo de que se tenga por consentida toda decisión no objetada (Morello, Sosa y Berizonce, obra y tomo citado, págs. 360, punto e), y 370, respectivamente, y cita de pronunciamientos). ----------

----Finalmente, en este primer agravio señala la apelante que su parte no fue constituida en mora (“No existió al respecto constitución en mora a mi representada-locadora, de los supuestos defectos.-”). ----------

----Al respecto, se advierte que esa defensa no fue introducida al contestar la demanda pues solamente se planteó como defensa la mora del actor (ver p. VI, fs. 34/vta.). De tal modo, no fue capítulo propuesto a la decisión del juez de primera instancia la falta de constitución en mora a la locadora, por lo que la prohibición impuesta por el art. 280 del C.P.C.C. veda toda consideración. ----------

----En ese direccionamiento, la falta de alegación oportuna en la anterior instancia impide ingresar a la queja como consecuencia del alcance previsto por el art. 274 del C.P.C.C. (“… *en él se examinarán las cuestiones de hecho y de derecho sometidas a la decisión del juez de primera instancia* que hubiesen sido materia de agravios.”) y prohibición impuesta por el art. 280 del citado ordenamiento (“*El tribunal no podrá fallar*

sobre capítulos no propuestos a la decisión del juez de primera instancia. ...").----------

----Así, con referencia a los referidos arts. 274 y 280 (arts. 271 y 277 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación) se señala que en ejercicio de la jurisdicción plena que tiene el tribunal de alzada se encuentra limitado, siguiendo la terminología del citado artículo, por las pretensiones y oposiciones y las cuestiones de hecho y de derecho sometidas al juez de primera instancia; y por el otro, por lo que haya sido materia de agravios. Se tratan de limitaciones que se producen por la actitud de los propios litigantes. Si el tribunal de alzada no respeta tales limitaciones y se pronuncia más allá de lo permitido, la sentencia respectiva resulta incongruente, y vulnera las garantías constitucionales de la defensa en juicio y del derecho de propiedad. Como lo destaca Palacio, la regla general que consagra la norma es coherente con la naturaleza jurídica de la apelación, que no configura un nuevo juicio en el que sea admisible la deducción de pretensiones o de oposiciones ajenas a las que fueran objeto de debate en la instancia precedente (Loutayf Ranea, Roberto G., "El recurso ordinario de apelación en el proceso civil", Astrea, 1989, vol. 1, par. 29 y 60, págs. 76 y 166, respectivamente).----------

----Además, cabe agregar que ese tampoco fue el planteo formulado en la carta documento que luce en copia a fs. 22 pues la locadora rechazó la pieza postal de los locatarios y directamente yendo al fondo de la cuestión negó los defectos del inmueble invocados como causal de rescisión.----------

----Por tales razones, se desestima la queja. ----------

----3. En su segundo agravio sostiene la apelante que la acción deducida resulta improcedente por no haberse acreditado los extremos fundamentales de una consignación; esto es, satisfacer íntegramente las obligaciones de los locatarios respecto a la locadora. Señala que no existe documentación que acredite el pago de los últimos dos meses y el pago de servicios de C. G. del S. y de la Cooperativa Eléctrica de Trelew.----------

----En lo que hace a alquileres adeudados recién en esta instancia la parte apelante alude a "los dos últimos meses", aún cuando ni siquiera aclara a cuáles dos meses se refiere. Pero lo que resulta dirimente es que en su escrito de contestación de demanda al plantear la mora del actor se limitó a mencionar que "Adeuda alquileres ..." (ver p. VI, fs. 34 vta., séptimo renglón). Tal falta de precisión al no indicar cuáles eran los alquileres adeudados por los locatarios impide considerar que los actores se encontraban en mora en el pago de los mismos, y ello deja vacía de contenido a la defensa opuesta por no concretar oportunamente cuál era la deuda. Asimismo, la pretendida individualización efectuada en esta instancia resulta inaudible pues esa determinación no fue capítulo propuesto a la decisión del juez de primera instancia, por lo que la prohibición impuesta por el art. 280 del C.P.C.C. impide su consideración. ------

----En cuanto se supera este marco de operatividad se produce el quebrantamiento del principio de congruencia. Dicho de otro modo, se lo infringe cuando el fallo recae sobre

puntos no sometidos al juez de primera instancia, planteados recién en la expresión de agravios (Azpelicueta-Tessone, “La Alzada. Poderes y deberes”, Librería Editora Platense S.R.L., 1993, págs. 176/177). Incluso, quedan fuera de la decisión del tribunal de alzada los temas extraños a los escritos de constitución del proceso, aunque se lo introdujere bajo la apariencia de meros argumentos de derecho (CNCiv., sala B, julio 2-975, E.D. 64-514; idem, sala F, junio 22-983, E.D. 105-357). ----------

----Tocante a que se adeudan servicios, lo cierto es que nuevamente la recurrente no se hace cargo del razonamiento del juzgador a fs. 167 vta. que resultó dirimente para dilucidar la cuestión al señalar que no se acreditó en esta causa deuda por servicios para el período de locación (aclaro en particular respecto a la deuda mencionada por la locadora a fs. 34 vta.), por lo que no hay agravio que atender. ----------

----Y el agravio carece de contenido, cuando como en el caso …d) Simplemente disiente o discrepa de la interpretación judicial, sin dar fundamentos a la oposición o formula apreciaciones subjetivas … h) No ataca concreta y frontalmente los verdaderos fundamentos del fallo (Fenochietto-Arazi, ob. cit., T. 1, págs. 838/839).----------

----Así, el decisorio precisó ***que la demandada se opuso a la consignación por encontrarse -a su entender- en mora los aquí actores al adeudar alquileres y servicios impagos. Nada de esto fue probado en la causa, habiendo la accionada desistido de las pruebas testimoniales por ella ofrecidas; como así también de la acción que intentara en el Juzgado de Ejecución (v. Expediente Nº 1265/2010, agregado por cuerda, fs. 16), y sin que los informes de fs. 113/114, 129 y 119 dieran cuenta de deuda alguna registrada por el período de locación (el informe de fs. 119 indica que el inmueble posee deuda correspondiente al bimestre 04/2011 y al bimestre 05/2011)***. ----------

----Y ante la falta de crítica concreta a ese fundamento, cabe advertir que no existe, por lo tanto, una crítica razonada de los fundamentos que demuestren el error del fallo, si respecto de cada manifestación falta el necesario desarrollo argumental capaz de cerciorar sobre la pertinencia de lo aseverado (Morello, Sosa y Berizonce, obra y tomo citado, pág. 355, y cita de fallos).----------

----En tales condiciones, se observa que la quejosa desplegó una argumentación que sólo traduce una personal apreciación sin hacerse cargo de los fundamentos del fallo. Esto es, las manifestaciones vertidas denotan el particular punto de vista de la recurrente al desarrollar en forma paralela un análisis propio para arribar a una personal conclusión, carente de crítica concreta y razonada del decisorio, por lo que no hay agravio que atender. ----------

----En ese direccionamiento se señala que si lo que ocurre es que se prescinde de la argumentación básica que respalda la sentencia, o si el recurrente no refuta las conclusiones del juez de grado, sino que desarrolla en forma paralela un análisis propio de la causa para arribar a una personal conclusión, distinta de la del fallo, sin detenerse a puntualizar la crítica del mismo, sino limitándose a manifestar su disidencia,

corresponde declarar desierto el recurso interpuesto (Morello, Sosa, y Berizonce, obra y tomo citado, pág. 371, y cita de fallos). ----------

----Por tales razones, la parte demandada incurrió en este agravio en deserción parcial del recurso por deficiencia técnica de su expresión de agravios (arts. 268 y 269 del C.P.C.C.). ----------

----4. Finalmente se agravia la quejosa ya que el tribunal da por cierto que se negó su parte a recibir las llaves y que al respecto fue constituido en mora. Manifiesta que la negativa se fundó en que la condicionaban a firmar un acta liberatoria y reitera circunstancias ya expuestas al contestar demanda lo que así claramente resulta del confronte del tercer agravio con el citado escrito (ver acápite c), fs. 183 vta. y su cotejo con el punto IV.D, fs. 33 vta./34). ----------

----Pretende la recurrente en esta queja justificar la negativa a recibir las llaves del inmueble.----------

----Sobre el particular bien señaló el sentenciante a fs. 167/vta. que esa negativa se encuentra reconocida por la demandada al absolver posiciones (ver pliego, fs. 95, y respuestas a las posiciones quince y dieciséis, fs. 98/vta.). ----------

----En tales condiciones, la confesión es la declaración que en forma espontánea o provocada efectúa una parte respecto de la verdad de hechos pasados, personales o de su conocimiento, susceptible de producir consecuencias para el confesante y prestada con conciencia de que se proporciona una evidencia a la contraria –*contra se pronuntiatio*-. Producida en forma, constituye un verdadero medio de prueba, con fuerza de *probatio probatissima*: han de tenerse por existentes los hechos sin más. La *confesión*, como medio probatorio es la admisión de la verdad, de determinados hechos. La confesión expresa, prestada con las formalidades de ley, constituye plena prueba en contra del absolvente de la verdad de los hechos que han sido objeto de ella (Morello, Sosa y Berizonce, ob. cit., 1982, T. V-B, págs. 4/6 y 104). En principio, en el proceso civil la confesión constituye la prueba más completa. Si los hechos afirmados por una de las partes son confesados por la otra, el juez debe dictar sentencia conforme a esos hechos. Desde este punto de vista importa una limitación a los poderes del magistrado (Arazi-Rojas, “Código Procesal …”, Rubinzal-Culzoni Editores, 2001. T. II, pág. 420). ----------

----A su vez, las aclaraciones y explicaciones que formulara la demandada al contestar las posiciones antes individualizadas requieren ser acreditadas. En efecto, se tratan de afirmaciones en beneficio propio, y por tanto una alegación que sólo puede tenerse por cierta si recibe sustento probatorio (art. 428, inciso 1°, del C.P.C.C.). Cuando el hecho que agrega el confesante es absolutamente separable e independiente del hecho principal, recae en esa parte la carga de probar los hechos favorables que alega (Fenochietto-Arazi, ob. cit., T. 2, pág. 434). Es que pesa sobre el confesante, según así lo prescribe esta norma, la carga de probar los hechos impeditivos, modificativos o extintivos. Por eso, la prueba del elemento agregado por el confesante (impeditivo,

modificativo o extintivo), incumbe al mismo, pues está alegando una defensa sustancial (Morello, Sosa y Berizonce, ob. cit., T. V-B, pág. 129 y cita de fallo). ----------

----Y lo cierto es que la parte demandada no acreditó los extremos alegados en su escrito de contestación para oponerse a la recepción de las llaves, que reiterara mediante las aclaraciones formuladas al absolver las posiciones quince y dieciséis, por lo que queda sin sustento la pretendida justificación que formulara, máxime si se considera que en este proceso tampoco demostró la existencia de deuda alguna que invocara como sustento de su oposición, tal como ya se analizara al punto 3 que antecede. ----------

----De todos modos, aún cuando por hipótesis existiera deuda pendiente, debe precisarse que acerca de la consignación prevista por el art. 1611 del Código Civil se expresa que producido el hecho generador que hace al derecho del locatario de restituir la cosa alquilada, es decir, el vencimiento del plazo contractual o el hecho de ser la locación de plazo indeterminado, o la rescisión del contrato por causa que pueda invocar el locatario, ante la negativa injustificada del locador procede el depósito o consignación judicial de aquélla. Es el caso en que el *accipiens* es remiso en permitir la cancelación de la obligación, negándose a recibir del deudor la prestación que le es debida. En dicho supuesto el Código dispone, en el art. 756 y ss., la procedencia del pago por consignación, y ese régimen es el que permite la consignación judicial de la cosa, si es mueble, o de las llaves, si es inmueble, para poner fin a las obligaciones asumidas por el locatario (Belluscio-Zannoni, “Código Civil y leyes complementarias”, Astrea, 1998, T. 7, pág. 587). ----------

----Digo esto ya que en el caso se trata de la consignación de la cosa alquilada por lo que el objeto debido es una cosa cierta y no una suma de dinero, por lo que la eventual existencia de deudas por falta de pago de alquileres o servicios no es requisito en el caso de consignarse una cosa cierta ya que los recaudos de esa consignación se limitan a una obligación de dar. ----------

----Y en ese direccionamiento se pronunció el juzgador a fs. 167 vta., segundo párrafo, al indicar que la pretensión de consignación de cosa cierta posee un contenido específico y propio, y que ese objeto no debe confundirse con la eventual responsabilidad del locatario si es deudor de una obligación originada en la falta de pago de alquileres o en el resarcimiento de daños y perjuicios, con cita de jurisprudencia. ----------

----Ese fundamento no fue objeto de embate alguno por la apelante. ----------

----De todos modos, señalo que si bien el demandado puede oponerse a la consignación, los casos en que resulta procedente están referidos fundamentalmente al estado de la cosa y no a sumas de dinero que puedan adeudarse. Así se expresa que el depósito o consignación de la cosa arrendada pueden ser impugnados por el locador, si no reúne los requisitos exigidos por el art. 758 del C. Civ., es decir los de un verdadero pago de la correspondiente obligación de dar. Así, v. gr.-, el locador puede

impugnar la consignación fundándose en que el locatario no restituye la cosa locada con todos sus accesorios; o fundándose en que no la restituye “como la recibió”, o “en el buen estado en que debe restituirla”, según los casos, o aduciendo que no se la entrega libre de ocupantes (conf. Rezzónico, Luis M., “Estudio de los Contratos en nuestro Derecho Civil”, Depalma, 1959, T. 2, págs. 361/363; en igual sentido Llambías-Alterini, “Código Civil Anotado. Doctrina - Jurisprudencia”, Abeledo-Perrot, 1985, T. III-B, pág. 323). Y precisamente por tratarse de un “pago” que corresponde a una obligación de dar se indica que en opinión de Salvat y Acuña Anzorena la consignación del artículo que se comenta es especial y se aplica el art. 764 (Belluscio-Zannoni, obra y tomo citado, pág. 587), referido a deudas de cuerpos ciertos. Así, en materia de consignación se distingue como variantes según que el objeto debido sea una *suma de dinero*, una *cosa cierta*, o una *cosa incierta* (Llambías, Jorge Joaquín, “Código Civil Anotado. Doctrina - Jurisprudencia”, Abeledo-Perrot, 1979, T. II-A, pág. 681). ----------

----Por tales razones se desestima el agravio. ----------

----5. En consecuencia, propicio al Acuerdo confirmar la sentencia venida en apelación en todo cuanto fuera materia de agravios, con costas de Alzada a la demandada apelante vencida, conforme al criterio objetivo de la derrota (art. 69 del C.P.C.C.). --------

----Asimismo, atendiendo a la extensión, mérito, eficacia y resultado que arrojan los trabajos profesionales cumplidos en esta instancia, estimo prudente regular los honorarios de los Dres. P. P. Y. y M. B., en su calidad de letrados patrocinantes de la parte actora, en forma conjunta, y del Dr. J. F. L., en su carácter de letrado apoderado de la parte demandada, en las cantidades equivalentes a nueve (9) Jus y ocho (8) Jus, respectivamente, en el último de los casos atendiendo al mínimo fijado por la ley del arancel (arts. 5, 6 bis, 7, penúltimo párrafo, 13, y 46, Ley XIII Nº 4), con más el I.V.A. pertinente. ----------

----Cierro mi intervención y a la primera cuestión voto POR LA AFIRMATIVA. ----------

----**A LA PRIMERA CUESTIÓN** el Dr. De Cunto manifestó: ----------

----Encuentro suficientemente clara la reseña que el Sr. Magistrado antes sufragante ha efectuado, tanto de la sentencia de origen de fs. 165/168 vta., como de los agravios que contra la misma expusiera la demandada a fs. 182/184 y de la contestación de los mismos que hiciera la actora a fs. 186/187 vta., por lo que en homenaje a la brevedad me remito a la misma.- ----------

----I.- Dicho lo anterior, me adentraré directamente en el tratamiento de los agravios en el orden sugerido por el colega preopinante, para un más fácil seguimiento del presente fallo.- ----------

----1) La apelante objeta que la sentenciante de grado diera por cierto que el inmueble locado no estaba en buenas condiciones al momento de celebrarse el contrato, que no se hicieron reparaciones en el mismo, así como que le otorgara un valor superlativo a los testigos G. y S., denunciando que el primero se halla vinculado afectivamente a los actores y el segundo es su médico particular. Arguye que la actora no ha producido

prueba alguna acerca de los defectos invocados como causal de rescisión, destacando que en las facturaciones de julio y agosto no surge ningún gasto anormal del servicio de gas y cuando el mismo fue reconectado no se efectuó reparación alguna (ver fs. 182/vta., pto. II, a).----------

----En lo que se refiere a que la jueza dio por ciertas las condiciones del inmueble alegadas por los actores o que confirió un valor superlativo a los testigos, se trata de expresiones que no importan crítica concreta y razonada en los términos del art. 268 del rito. Es que debe recordarse que carece de contenido la expresión de agravios que contiene afirmaciones genéricas sobre las pruebas, sin precisar el yerro o desacierto en que incurrió el sentenciador en sus fundamentos o la referencia, también genérica, a prueba insuficiente o imprecisa (conf. CN. Civ., Sala C, 4/7/85, LL, 1986-A-184; íd., Sala D, 4/7/80, LL, 1980-D-412; íd., Sala G, 29/7/85, LL, 1986-A-288; entre otros). En cuanto a que los testigos tienen algún tipo de vínculo con la parte actora que haría presumir su parcialidad -lo que tampoco se explicita pero elípticamente se sugiere-, es claro que en este aspecto rige lo dispuesto por el art. 460 del CPCC que establece que dentro del plazo de prueba, las partes podrán alegar acerca de la idoneidad de los testigos. Al respecto se ha considerado que la falta de idoneidad tiene que alegarse y probarse en la misma instancia en que declaró el testigo; la idoneidad de los testigos que declararon en primera instancia no puede introducirse en segunda instancia como hecho nuevo (conf. CN. Civ, Sala F, 5/8/71, ED, 39-298). Se puede impugnar la idoneidad de los testigos siempre que se lo haga dentro del plazo de prueba (conf. CN. Esp. Civ. y Com., Sala I, 7/4/82, LL, 1982-C-303). Una vez vencido dicho término la contraparte no puede alegar la falta de idoneidad, sin perjuicio de la facultad del tribunal de apreciar de acuerdo con el prudente arbitrio judicial sus declaraciones (conf. CN. Civ., Sala A, 24/5/79, ED, 86-413, sum. 52; íd., Sala B, 23/2/77, LL, 1977-C-234). A ello cabe añadir que la idoneidad del testigo se presume y quien afirma lo contrario tiene la carga de probarlo (conf. CN. Com., Sala D, 4/6/82, 101-162).----------

----En lo que respecta a que no están probados los defectos invocados como causal de rescisión y que la apelante aduce que deben ser probados por periciales lo que no ocurrió según ella, cabe considerar que la misma parte, ahora impugnante, ofreció dicha prueba (ver fs. 35, pto. IX, pto. c.1 y c.2). Sin embargo a fs. 138 se decretó la negligencia de la parte demandada con relación a dichas pruebas. Por lo demás, en cuanto a que la recurrente nada debía probar al efecto, y que los actores no acreditaron los defectos invocados, debe tenerse presente que la juzgadora de origen señaló *“Asimismo, de las pruebas colectadas en autos tengo para mí por acreditado: Que el inmueble locado por los actores, al momento de la ocupación, “no estaba en buenas condiciones”; que no se efectuaron reparaciones en dicho inmueble; que la familia pernoctaba “en la sala, en el living”; “que tuvieron muchas dificultades con el agua caliente y la calefacción del inmueble”. Ver las declaraciones testimoniales de fs. 122/123, donde G. G. y A. J. S., contestaron el pliego de preguntas de manera sincera y*

categórica, dando razón de sus dichos...Los dichos de los testigos en cuanto a los problemas que presentaba el inmueble arrendado, corroboran los defectos que dan cuenta el Acta de Inspección Ocular efectuada el 11 de agosto de 2010 por personal dependiente de la Municipalidad de Trelew (v. Informe de fs. 130/132), y el informe emitido por C. G. d. S. S.A. de fs. 113/114 y 129" (ver sentencia a fs. 166, segundo y último párrafos).----------

----De lo anterior se deduce que la juzgadora tuvo por acreditados los defectos alegados por la actora con las pruebas testimonial e informativa, no deslizando la impugnante crítica alguna a este razonamiento de la jueza "a quo". Al respecto es sabido que carece de contenido el escrito de expresión de agravios que no ataca concreta y frontalmente los verdaderos fundamentos del fallo (conf. C. 1era. Apel. San Nicolás, 29/4/71, LL, 143-100). Es que criticar no es lo mismo que disentir, ya que lo primero importa un ataque directo y pertinente a la fundamentación del fallo apelado, tendiente a demostrar los errores fácticos y jurídicos que éste pueda contener, mientras que lo segundo consiste simplemente en exponer que se está en desacuerdo con la sentencia recurrida (conf. CN. Civ., Sala A, 19/8/91, LL, 1992-A-487, nº 42). La expresión de agravios no es una simple fórmula carente de sentido (conf. CN. Civ., Sala H, 20/6/03, ED, 204-472) que ejercitada, traslada la competencia al tribunal de alzada (conf. C. 1era. Civ. y Com. Bahía Blanca 29/2/68, LL, 131-698), sino que, como lo señala el art. 265 del C. Procesal debe contener una crítica concreta y razonada (conf. CN. Civ., Sala M, 27/9/00, ED, 191-414) de las partes del fallo que el recurrente considere equivocadas (conf. CN. Civ., Sala F, 18/7/96, LL, 1997-D-827, 39.612-S), indicando los supuestos errores u omisiones que la misma contiene así como los fundamentos que le permitan sostener una opinión distinta (conf. CN. Com., Sala A, 21/2/96, ED, 172-92); es decir, debe señalar punto por punto los errores que se atribuyen a la sentencia en grado, por los cuales se considera que el pronunciamiento es injusto o contrario a derecho (conf. CN. Civ., Sala A, 16/12/99, ED, 186-539). En la expresión de agravios deben refutarse las conclusiones de hecho y derecho que motivan la decisión en grado, mediante la exposición de circunstancias jurídicas por las cuales se considera erróneo el pronunciamiento impugnado (conf. CN. Civ., Sala H, 20/6/03, ED, 204-472). ----------

----Por lo demás, en cuanto a que su parte nada debía probar sobre los defectos denunciados, la sentenciante de origen argumentó *"La accionada, en su responde a la demanda, alegó la inexistencia de defectos o vicios en la cosa arrendada, pero nada probó al respecto, toda vez que a fs. 138 se declaró la negligencia de la prueba pericial (gasista y en ingeniería civil) por ella propuesta. Recordemos que en aras de la carga probatoria, cada parte debe probar los hechos a los que atribuye la producción del efecto jurídico que pretende, ya que la actividad probatoria constituye, como toda carga procesal, un imperativo del propio interés y de esa actividad procesal depende producir el convencimiento o certeza sobre los hechos controvertidos, pudiendo el litigante llegar*

a obtener una decisión desfavorable en el caso de adoptar una conducta omisiva..." (ver sentencia a fs. 166 vta., 1er. párrafo). Nuevamente aquí cabe señalar que la apelante no se hizo cargo del razonamiento de la jueza, el que, por lo demás, se atiene a lo dispuesto por el art. 381 del CPCC. En comentario a esta norma se ha sostenido que la carga de la prueba se distribuye entre actor y demandado. En principio, ambas partes litigantes deben aportar al magistrado la convicción de la verdad de cuanto dicen. Frente a la prueba producida por el actor, corresponde al demandado acreditar los hechos que alega como extintivos de su obligación; en otras palabras, la prueba incumbe a quien quiere innovar la situación de su adversario (conf. Fassi, Santiago C.: "Código Procesal Civil y Comercial Comentado...", Ed. Astrea, 1980, Tº II, pág. 164). ----

----Por último, en lo que se refiere a esta queja, en cuanto a que la apelante alega que no fue constituida en mora, nada dijo al respecto al contestar demanda, sino que se limitó a denunciar la mora de la contraria (ver fs. 34/vta., pto. VI). Es así que dicha alegación no fue capítulo propuesto en la instancia de grado, por lo que no puede ser objeto de tratamiento en la presente. Es que debe recordarse que en virtud de lo dispuesto por el art. 280 del CPCC -art. 277 del CPCCN-, el tribunal no podrá fallar sobre capítulos no propuestos a la decisión del juez de primera instancia. Queda así vedado a la Cámara tratar argumentos no propuestos en los escritos introductivos de la demanda, contestación, o reconvención en su caso (conf. CSJN, 12/2/87, J, 1988-I-246; SCBA, 5/5/77, DJBA, 113-41; CN. Civ. Sala A, 14/6/80, ED, 87-178; íd., Sala E, 20/11/81, LL, 1982-A-550; íd., Sala F, 20/7/79, LL, 1980-A-232; entre otros), precisamente, como destaca Chiovenda, porque a la demanda nueva propuesta en apelación le faltaría el primer grado de jurisdicción (conf. Fenochietto-Arazi, op. cit., Tº 1, pág. 958). En consecuencia, la expresión de agravios no es la vía pertinente para introducir nuevos planteamientos o defensas que debieron deducirse en el correspondiente estadio procesal (conf. CN.Fed.ContAdm., Sala III, 10/5/88, JA, 1989-III-321; C.Apel. Civ. y Com. San Martín, Sala I, 31/3/78, LL, 1978-C-441). ----------

----Por todas las razones expuestas es que coincidiré con el colega preopinante en la desestimación de este primer agravio.----------

----2) Como segunda queja se sostiene que para fundamentar la consignación de llaves debe acreditarse la resolución por justa causa del contrato, esgrimiendo que ello no ocurrió porque no se demostró que los locatarios hubieran satisfecho íntegramente sus obligaciones para con la locadora. Al respecto señala que no existe documentación que acredite el pago de los dos últimos meses -se supone que se refiere al alquiler-, así como el pago de servicios como gas y electricidad. Es así que se aduce la mora de la actora (ver fs. 182 vta./183, pto. II, b). Habré de compartir lo indicado por el Dr. Vergara en cuanto a que recién en esta sede es cuando la apelante precisa que la contraria adeuda los dos últimos meses de alquiler, ya que en la instancia de origen se limitó a expresar genéricamente que se adeudaban alquileres (ver fs. 34 vta., 2do. párrafo). Por lo tanto cabe efectuar, sobre este punto, las mismas consideraciones expuestas más

arriba en torno a lo dispuesto por el art. 280 del rito, en tanto se introduce ahora una cuestión que no lo fuera de manera precisa en la sede anterior, por lo que se trata de un argumento inaudible para este Cuerpo. ----------

----En lo que se refiere a la mora en el pago de los servicios, la recurrente no se hace cargo de lo razonado en la sentencia en cuanto se expresó *"...advierto que la demandada se opuso a la consignación por encontrarse -a su entender- en mora los aquí actores al adeudar alquileres y servicios impagos. Nada de esto fue probado en la causa, habiendo la accionada desistido de las pruebas testimoniales por ella ofrecidas; como así también de la acción que intentara en el Juzgado de Ejecución...,y sin que los informes de fs. 113/114, 129 y 119 dieran cuenta de deuda alguna registrada por el período de locación (el informe de fs. 119 indica que el inmueble posee deuda correspondiente al bimestre 04/2011 y al bimestre 05/2011)"* (ver sentencia a fs. 167 vta., 3er. párrafo). Nuevamente aquí, entonces, cabe advertir que la apelante incurrió en insuficiencia técnica en el agravio, dado que no se hizo cargo del razonamiento desplegado en la sentencia. Es que "criticar" no es lo mismo que "disentir", ya que lo primero importa un ataque directo y pertinente a la fundamentación del fallo apelado, tendiente a demostrar los errores fácticos y jurídicos que éste pueda contener, mientras que lo segundo consiste simplemente en exponer que se está en desacuerdo con la sentencia recurrida (conf. CN. Civ., Sala A, 19/8/91, LL, 1992-A-487, nº 42). La ley requiere un análisis razonado de la sentencia y también la demostración de los motivos que se tiene para considerarla errónea, injusta o contraria a derecho (conf. CN. Civ., Sala D, 31/7/79, RepED, 14-824, nº 99). El apelante en la expresión de agravios debe decir con toda claridad por qué considera la sentencia injusta, relatar con detalle los motivos, refutar con razones y fundamentos precisos las conclusiones de hecho o la aplicación del derecho expuesto, ya que no es suficiente manifestar una discrepancia sin fundamentar en hechos o sin dar las bases jurídicas del diferente punto de vista (conf. CN. Civ., Sala B, 5/8/03, ED, 208-616, SJ-1224). ----------

----En virtud de lo expresado es que procede declarar la deserción parcial del recurso, en cuanto a lo que se refiere a este agravio, por insuficiencia técnica (cnf. arts. 268 y 269 del ritual).----------

----3) Como última queja, la impugnante esgrime que la jueza da por cierto que su parte se negó a recibir las llaves y que al respecto fue constituida en mora. Sobre esta circunstancia expresa que dicha negativa obedeció a que la otra parte la condicionaba a firmar un acta liberatoria, por lo que las llaves no fueron puestas a disposición como ahora que se las consigna judicialmente sin condición alguna. Apunta las contradicciones de la actora respecto a que su parte no se había constituido en el domicilio indicado para recibir las llaves, y que fue intención de la contraria burlar la aplicación del art. 8 de la ley de Locaciones Urbanas con una rescisión contractual intempestiva (ver fs. 183/184, pto. II, c). Sobre el punto de la negativa a recibir las llaves, la sentenciante precisó que esto fue admitido por la demandada al absolver

posiciones (ver pliego de fs. 95 y respuestas quince y dieciseis de fs. 98/vta.), quien reprodujo lo manifestado en esta queja, que se negó a recibir las llaves dado que se le condicionaba la recepción a la suscripción de un acta liberatoria. Debe recordarse que, de acuerdo a lo dispuesto por el art. 427 del CPCC, la confesión judicial expresa constituye plena prueba. En principio, en el proceso civil la confesión constituye la prueba más completa. Si los hechos afirmados por una de las partes son confesados por la otra, el juez debe dictar sentencia conforme a esos hechos. Desde este punto de vista importa una limitación a los poderes del magistrado. El valor probatorio de la confesión se funda en razones lógicas y jurídicas; siendo una declaración de conocimiento sobre hechos desfavorables al confesante, es lógico admitirlos como ciertos, ya que no es frecuente que se mienta en perjuicio propio. En cuanto al fundamento jurídico, éste radica en la disponibilidad del derecho que surge del hecho que se confiesa (conf. Fenochietto-Arazi, op. cit., Tº 2, págs. 422/423).----------

----En virtud de lo expuesto, queda claro que la accionada se negó a recibir las llaves, mas ello no cierra el debate sobre el agravio deducido, por cuanto se esgrime un motivo justificante para dicha negativa, la condición de que la demandada liberara de toda deuda a los actores. Dicha circunstancia alegada cae bajo las previsiones del art. 428, inc. 1 del CPCC, ya que el confesante ha invocado un hecho impeditivo o modificativo, separable de lo confesado sobre la negativa. Se trata de una confesión compleja y no simple, por lo que la misma es divisible, mas recae en el absolvente la carga de probar los hechos favorables que alega (conf. Fenochietto-Arazi, op. cit., Tº II, pág. 425 ; CN. Civ., sala A, 23/8/62, LL, 109-625). Y sobre este punto, esto es, que existían deudas a cargo de la actora, la apelante nada demostró, por lo que no confutó lo razonado al respecto por la juzgadora, tal como se expresara en el considerando anterior. ----------

----A lo antedicho cabe añadir, en coincidencia con el vocal prevotante, que aun cuando existiera alguna deuda de alquileres o de pago de servicios por parte de los locatarios, ello no resulta una circunstancia impediente de la consignación de llaves aquí deducida. Es que lo consignado no es una suma de dinero adeudada, sino la cosa locada, que se devuelve mediante la entrega de las llaves. Al respecto se ha sostenido que la negativa del locador a recibir la cosa puede ser fundada o no. Se debe considerar que la negativa es fundada cuando, por ejemplo, la cosa no es devuelta en buen estado o está ocupada (conf. Bueres-Highton: “Código Civil...”, Ed. Hammurabi, 2002, Tº 4 A, pág. 430). En el mismo sentido se entendió que, cuando el locatario pretende la devolución de la cosa, aun cuando puedan mediar conflictos entre las partes respecto al acabado cumplimiento del contrato, el locador no podría negarse a la devolución de la cosa y sólo tendría derecho a dejar constancia de su disconformidad a fin de reclamar por la vía correspondiente. Este problema guarda relación con las discordancias interpretativas existentes en orden a los requisitos de la consignación del artículo 1611, atento a que algunos afirman que constituiría una excepción al régimen general, en tanto que otros la someten a los requisitos generales del artículo 758. El locador se

encuentra obligado a mitigar su daño, de forma que parece razonable que no pueda negarse a recibir las llaves máxime cuando ello no importa una renuncia al ejercicio de lo que considera son sus legítimos derechos. Esos derechos podrán canalizarse a través de pretensiones resarcitorias en las cuales se reclamará los daños que sean consecuencia de las inejecuciones que atribuye al locatario. En ningún caso será procedente el reclamo de cánones posteriores a la recepción con reservas (conf. Hernández y Frustagli, en Lorenzetti: "Código Civil Comentado", Rubinzal-Culzoni Editores, 2005, "Contratos. Parte especial", Tº I, pág. 652). ----------

----En correspondencia con el criterio expuesto, cabe agregar que la juzgadora de origen razonó *"...que 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..."* (ver sentencia a fs. 167 vta., 2do. párrafo). Y como bien lo apunta el Dr. Vergara, dicho razonamiento, que resultó dirimente para la decisión, no fue atacado, y agregaría siquiera comentado, en la expresión de agravios.----------

----A la luz de todo lo expuesto es que corresponde el rechazo de la queja analizada. ---

----II.- En consecuencia de lo anterior, corresponderá que se confirme la sentencia en todo cuanto fuera motivo de agravio, con costas en esta sede a la demandada apelante vencida (conf. art. 69 del CPCC). ----------

----Respecto a los emolumentos por las tareas realizadas ante la Alzada, y teniendo en cuenta el resultado del pleito, así como el mérito y la extensión de las tareas desplegadas, encuentro ajustado a derecho regular los honorarios de los patrocinantes de la actora, Dres. P. P. Y. y M. B., en conjunto, en la cantidad equivalente a nueve (9) Jus; y al letrado apoderado de la demandada, Dr. J. F. L., en la equivalente a ocho (8) Jus, en este último caso en atención al mínimo legal establecido en el arancel; y en ambos casos con más el IVA pertinente (conf. arts. 5, 6 bis, 7 anteúltimo párrafo, 13 y 46 de la ley XIII Nº 4; y leyes 23349 y 23871).----------

----A la luz de todo lo expuesto, a la primera cuestión voto POR LA AFIRMATIVA.--------

----**A LA SEGUNDA CUESTION** el Dr. Vergara dijo: ----------

----Visto el acuerdo antes alcanzado, corresponde: a) confirmar la sentencia venida en apelación en todo cuanto fuera materia de agravios; b) imponer las costas de segunda instancia a la demandada apelante vencida; y c) regular los honorarios de los Dres. P. P. Y. y M. B., en conjunto, y del Dr. J. F. L., por sus tareas de Alzada, en las cantidades equivalentes a nueve (9) Jus y ocho (8) Jus, respectivamente, con más el I.V.A. pertinente. ----------

----Así lo voto. ----------

----**A LA SEGUNDA CUESTIÓN** el Dr. De Cunto dijo: ----------

----En atención al acuerdo arribado, el pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. Vergara, expresión fiel del mismo.----------

----Así lo voto. ----------

----Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por haberse logrado la mayoría (art. 8, Ley V – Nº 17) pasándose a dictar: ----------

---------- **S E N T E N C I A**: ----------

--- Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones con asiento en la Ciudad de Trelew, **RESUELVE**: ----------

----CONFIRMAR la sentencia venida en apelación en todo cuanto fuera materia de agravios. ----------

----IMPONER las costas de segunda instancia a la demandada apelante vencida. --------

----REGULAR los honorarios de los Dres. P. P. Y. y M. B., en conjunto, y del Dr. J. F. L., por sus tareas de Alzada, en las cantidades equivalentes a nueve (9) Jus y ocho (8) Jus, respectivamente, con más el I.V.A. pertinente.----------

----Regístrese, notifíquese y devuélvase.---------- --------

ALDO LUIS DE CUNTO
JUEZ DE CAMARA

RAUL ADRIAN VERGARA
JUEZ DE CAMARA

--- **REGISTRADA BAJO EL Nº DE 2013 – SDC.- CONSTE.-**

VILMA NOEMÍ BIRRI
SECRETARIA