En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los días del mes de agosto del año dos mil veinte, reunida en acuerdo la **Sala B** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, con la presidencia de su titular, Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes, y asistencia de las señoras juezas de Cámara Dra. María Fernanda Zanatta y Dra. Graciela Mercedes García Blanco y del señor juez de Cámara Dr. Julio Antonio Alexandre, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"S., J. N. c/ V., M. E. s/ SUMARIO", expte. nro. 713/19**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 2 (expte. nro. 278/18), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial (fs. 204) y autos de fs. 205/207, correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes, Dra. Graciela Mercedes García Blanco, Dra. María Fernanda Zanatta y Dr. Julio Antonio Alexandre.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 169/172vta.? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, el Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes dijo:

Vienen estos autos a mi conocimiento con motivo del recurso de apelación que contra la sentencia de grado interpusiera la parte demandada (fs. 174, agravios fs. 183/196). Corrido traslado de ley, fue contestado en oportunidad por la actora (fs. 198/200). I. Antecedentes:

En breve síntesis, y en lo que aquí interesa, diré que la Sra. J. N. S. interpuso demanda contra la Sra. M. E. V. por consignación judicial de llaves en relación al inmueble sito en calle Juan José Paso n° X de esta ciudad. Relató los hechos. Ofreció prueba. Fundó en derecho. Efectuó reserva del caso federal. Acompañó llaves. Corrido el traslado de ley, contestó demanda la accionada y promovió reconvención por cobro de pesos. Negó los hechos expuestos por la contraria. Se opuso al progreso de la demanda de consignación. Relató su propia versión. Se expidió respecto a la rescisión. Planteo el rechazo de la causal de resolución. Reconvino por el cobro de la suma de $41.244 en concepto de capital más interés al 01/07/2018, haciendo reserva de actualizar intereses. Ofreció prueba. En tiempo oportuno, la parte actora contestó la reconvención solicitando su rechazo. Negó los hechos en particular, exponiendo su postura al respecto. Fundó en derecho. Producida la prueba, pasaron los autos a despacho para resolver.

La sentencia de grado hizo lugar a la demanda en todos sus términos. Tuvo por consignado el juego de llaves del inmueble sito en calle Juan José Paso n° X de esta ciudad a partir de la interposición de la demanda. Rechazó en todos sus términos la reconvención por cobro de pesos invocada por la Sra. M. E. V. Impuso las costas a la demandada vencida.

Reguló los honorarios profesionales.

II. Agravios. Tratamiento:

Contra el decisorio se alzó la demandada reconviniente cuestionando la sentencia por cuanto a su entender se efectuó una incorrecta interpretación de la representación en la rescisión del contrato; se admitió

la demanda de consignación injustificadamente; no se probaron los vicios redhibitorios; existió una equivocada interpretación de los conceptos rescisión y resolución; y por último por el rechazo de la demanda por cobro de pesos.

En el abordaje de las cuestiones sometidas al juzgamiento de esta alzada, diré ante todo que, tal como lo tiene dicho nuestro máximo tribunal, "los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las constancias de la causa, sino solo aquellas que estimen conducentes para fundar sus conclusiones (Fallos, 311:571) y para la correcta solución del litigio (311:836), y tampoco están obligados a tratar todas las cuestiones propuestas por las partes ni analizar los argumentos utilizados que a su juicio no sean decisivos (301:970 y 311:1191)".

Entonces, y en acotado relato, surge del escrito postulatorio que la Sra. J. N. S. demandó la consignación de un juego de llaves compuesto por una llave de candado de una persiana y una llave de entrada al inmueble sito en calle Juan José Paso nro. 1420 del Barrio Próspero Palazzo de esta ciudad, en su carácter de locataria, contra la Sra. M. E. V., locadora de la unidad funcional.

Dijo que en razón de que el contrato de locación que las unía quedó rescindido por exclusiva culpa de la demandada, intentó en reiteradas ocasiones hacer entrega de las llaves sin que aquella se las recibiera.

Sostuvo así la procedencia de la consignación en la negativa de la demandada en recibirlas pese a las reiteradas intimaciones, tanto verbales como escritas que le formuló, y a partir de haberle comunicado la decisión de rescindir la relación contractual que mantenían mediante CD 838089857 recibida por la accionada en fecha 07/05/2018.

Señaló que lo hizo ante la gravedad de lo ocurrido en el periodo comprendido entre el 02/05/2018 y el

06/05/2018, en que se produjo una inundación constante con aguas servidas provenientes de afluentes cloacales que ingresaron desde la rejilla del baño hacia el interior del local, revistiendo una magnitud tal que no puede imputarse ni al uso normal ni al paso del tiempo que duró la relación contractual (dos meses), sino a una deficiencia del mantenimiento del sistema cloacal de dicho inmueble, preexistente al contrato en cuestión.

Señaló luego que esta circunstancia frustró el uso y goce del inmueble, toda vez que conforme se podrá advertir de la lectura de la cláusula cuarta del contrato, la finalidad con que se arrendó el mismo era poder desempeñar el dictado de clases de fitness y danzas, actividad que tuvo que ser suspendida ante las graves condiciones del lugar que lo tornaron totalmente inaccesible e insalubre, por el olor nauseabundo e inundación por completo de las instalaciones al estar de manera ininterrumpida durante cinco (5) días sumergido en agua emergente de la cloaca.

Refirió asimismo que se provocaron daños en las mejoras y herramientas de trabajo de su propiedad, y lucro cesante, al no contar con las condiciones de salud mínimas para el ingreso de personas al local y no desempeñar su trabajo.

Relató que, al poner en conocimiento de esta circunstancia a la locadora, ella le manifestó que "debían resolver este inconveniente con los demás inquilinos" (haciendo referencia a los inquilinos de los locales comerciales lindantes al inmueble en cuestión que son propiedad de la locadora), deslindándose de ese modo todo tipo de responsabilidad y no brindando respuesta favorable alguna a los requerimientos efectuados. Indicó que advirtió a la locataria que de perdurar esta situación a través de los días, procedería a darle fin a la relación contractual.

Destacó que, no fue sino después de transcurrir cinco días que la demandada le manifestó que había

enviado a una persona para hacer el destape de las cloacas y que ya estaba todo solucionado, aclarando que a esas alturas, ya había adoptado como medida el uso de la facultad de rescindir el contrato e informado de modo fehaciente a la locadora, ante el grave perjuicio patrimonial que todo ello le produjo a su persona, y sus bienes.

Puso en conocimiento que, a lo largo de esos cinco días, solo abrió el local ante la preocupación de saber el estado en que se encontraban sus bienes y herramientas de trabajo, al advertir que eran inútiles los esfuerzos por extraer con baldes y lampazos el agua que no cesaba de aflorar, deteriorando las mejoras en las que invirtió una importante suma de dinero para arreglar el local: pintura, pisos flotantes, etc. Además reiteró que sufrió daños en sus herramientas de trabajo, equipo de música, colchonetas *minitramps*, *banners*.

Argumentó que procedió a resolver el contrato al estar contemplada la situación en los supuestos de los arts. 1220 y cctes. del CC (Resolución imputable al locador, inc. b) vicios redhibitorios).

Señaló que no fue sino hasta el momento en que personal de la Sociedad Cooperativa acudió ante los llamados efectuados, que tomó conocimiento de que el problema era de la red cloacal interna de la demandada. Dijo que más grave aún fue el accionar de la Sra. V., que habiendo sido anoticiada de manera oportuna e inmediata, solo tuvo como respuesta manifestaciones evasivas como: “no sé qué podrá ser, tendrá que arreglarse con el otro inquilino para pagar a alguien que lo solucione”, ello a sabiendas que tal vicio tornó impropio para el uso el mueble que arriendaba, por verse privada del dictado de clases aranceladas y regulares de lunes a sábados, y clases especiales que realizaba los días domingos.

Señaló que las razones expuestas disminuyeron de tal modo el valor del inmueble que condujo inevitablemente a poner fin el contrato en cuestión a fin de evitar continuar sufriendo perjuicio económico.

Recalcó que el vicio oculto reside en la falta de mantenimiento patente de la red cloacal por parte de la demandada que ocasionó la inundación, y que se prolongó por un lapso de cinco (5) días, durante los cuales el agua servida no cesó de aflorar hacia el interior del local, circunstancia que se desconocía al suscribir el contrato de alquiler.

Manifestó que a efectos de la resolución anticipada del contrato solicitó a la locadora que el día 09/05 reciba las llaves y acepte la restitución del inmueble locado. Dijo que llegado el día se apersonó junto a la Sra. N. M. en el inmueble a efectos de entregar la llave a la demandada, comunicándose de manera telefónica con la Sra. V. (quien se encontraba notificada desde el lunes 07/05) para que baje hasta el local, (toda vez que el domicilio real de la misma se encuentra en el piso superior del inmueble donde se encuentra el local arrendado), siendo atendida por el marido de la señora quien en una actitud provocante y amenazadora contestó: "yo a vos no te voy a recibir nada, vos mandaste una carta documento con tu abogada, y mi abogado ya se la contestó, yo no pienso recibirles las llaves pase lo que pase", lo que quedó acreditado en la Exposición Policial n° 373/18 SCPP del 10 de mayo del corriente.

Expuso que ante la negativa remitió CD n° 838090047 de fecha 10/05/2018, intimando a indicar fecha hora y lugar para realizar el acto de entrega de llaves bajo apercibimiento de consignarlas judicialmente, no obteniendo respuesta alguna a dicho requerimiento.

Por último, efectuó consideraciones respecto al contrato celebrado, aduciendo que encuadra en la categoría de contratos predispuestos, preparados

íntegramente por la parte locadora, para que simplemente lo firmen los fiadores y locatario. Atacó de nulidad por abusivas la cláusula quinta (5ª) y novena (9ª) del contrato. Acompañó con el escrito las llaves del inmueble ya individualizadas.

En el responde, se opuso la demandada al progreso de la acción. Sostuvo el rechazo de la entrega de llaves aduciendo la vigencia del contrato celebrado entre las partes a la fecha de interposición de la demanda. Señaló que la comunicación efectuada para la rescisión fue efectuada por una persona sin poder de representación, y que carecía de legitimación activa para resolver el contrato argumentando al respecto. Asimismo, afirmó que los fundamentos de la resolución no están dados ya que no se cumplió ni con el tiempo ni la forma para resolver el contrato. Brindó sus fundamentos. Rechazó la causal de resolución -supuestos vicios ocultos o redhibitorios-. Impugnó la procedencia de la consignación. Se opuso a la pretensión de la actora a que se le reconozca algún tipo de mejora realizada en el inmueble. Expuso que carecía de fundamento la pretensión de nulidad de las cláusulas del contrato atacadas. Interpuso reconvención por cobro de pesos reclamando la suma de $41.244, en concepto de capital más intereses al 01/07/2018. Hizo reserva de actualizar los intereses conforme la tasa de interés regulada en el contrato de locación.

Dijo que toda vez que el contrato se encuentra resuelto por la intención demostrada por la locataria con la consignación de llaves, aun injustificadamente efectuada, a través de actuación notarial ingresó al inmueble abandonado por la locataria y retomó la posesión.

Explicó que el abandono mencionado se demostró con la falta de pago de los meses de alquiler de abril, mayo y junio de 2018 y se justificó con la notificación de la demanda de consignación, que a pesar de la carencia de argumentos, demostró la clara intención de no

continuar con la locación del inmueble. Refirió a las notificaciones cursadas mediante carta documento enviadas tanto a la actora como a la Sra. N. L. M. intimando el pago de los cánones mensuales adeudados. Dijo que habiendo abonado la locadora sólo el mes de marzo de 2018 conforme factura, se encuentran impagos los meses de abril de 2018, mayo de 2018 y junio de 2018 adeudando $6.000 por cada periodo más intereses. Asimismo, reclamó los cánones correspondientes a los meses de julio ($6.000) y agosto ($6.000) de 2018 en razón de la resolución anticipada del contrato previa a los 6 meses de su celebración. A ello adunó el reclamo de la suma de $9.000 correspondiente a un mes y medio de alquiler por la resolución anticipada antes del primer año. Practicó liquidación. Ofreció prueba.

A su turno, la Sra. S. contestó el traslado de la reconvención peticionando su rechazo. Negó los hechos. Desconoció y negó la documental acompañada. Se expidió sobre la relación contractual. Dio respuesta al cuestionamiento de la rescisión por persona ajena al contrato puntualizando que las facultades de su letrada para efectuar comunicaciones a la demandada han sido debidamente ratificadas, tanto al iniciar el proceso como en la carta documento de fecha 29/05/2018 enviada a la Sra. V. Negó que deba analizarse reparación de daño o perjuicio alguno para la demandada. Sostuvo que la contraria hace hincapié en un juego de palabras innecesario distinguiendo entre resolución y rescisión. En ese marco, afirmó que procedió a resolver el contrato al estar contemplada en los supuestos del art. 1220 y cctes. -resolución imputable al locador inc. b vicios redhibitorios-. Brindó respuesta al planteo efectuado sobre la causa de resolución. En cuanto al rechazo de la consignación sostuvo que en razón de que no ha procedido a consignar pago alguno, debe desestimarse el argumento de la demandada ya que en su exposición hace referencia a arts. del Código Civil que no tienen que

ver con el proceso de consignación de llaves. Se opuso a la reconvención incoada. Sostuvo la improcedencia del intento de prolongar la relación contractual hasta la fecha de notificación de la demanda, en el entendimiento de que la relación ya se encontraba extinguida. Negó adeudar las sumas reclamadas. Desconoció la prueba documental incorporada por la contraria. Fundó en derecho.

Bien, como antes señalé, de resultas de lo decidido en la sentencia de grado, la recurrente mediante el primer agravio cuestionó la interpretación efectuada por el sentenciante respecto de la representación en la rescisión del contrato, en el entendimiento que resulta incorrecta.

Sostuvo que la celebración como la finalización de un contrato, resultan ser elementos fundamentales del mismo por generar efectos y consecuencias, por lo que mal podría admitirse como lo hace el juez que la resolución la efectúe un tercero que al momento de comunicar el acto carecía de representación suficiente.

Hizo mención a la especial defensa articulada en cuanto a que la misiva resolutiva de la relación comercial no podía ser enviada por una persona ajena a las partes que suscribieron el contrato –o por lo menos con representación suficiente para ello-; aduciendo que injustificada y arbitrariamente el sentenciante efectuó una interpretación que ni siquiera la parte contraria realizó.

Sostuvo que el acto resolutorio no fue suscripto por la actora, sino por un letrado que dijo ser apoderado y ni siquiera era letrado patrocinante. A su entender, ello resulta suficiente para reputarlo inexistente por carecer de uno de los elementos esenciales para su configuración en el mundo jurídico y ser apto para exteriorizar la voluntad de la parte. Trajo a colación además jurisprudencia de esta Sala que

integró transcribiendo parcialmente la sentencia dictada en el expediente n° 486/2018.

Explicó que el desarrollo efectuado por el juez de grado deviene inaplicable en situaciones de suma importancia como es la resolución de un acto o negocio jurídico celebrado, ya que requiere consideraciones y requisitos insalvables, que ni la ratificación de la representación invocada (la cual, aclara, es falaz, ya que no era apoderada) carece de eficacia. Agregó que además debió invocar su calidad de gestor y expresar los motivos que justificaran la razonabilidad del envío sin la suscripción de la locataria.

Argumentó que de convalidarse el razonamiento efectuado por el sentenciante se llevaría a límites insospechados la admisión de la celebración y conclusión de actos jurídicos por quien no tenga la representación invocada.

Consideró violentado el debido proceso y la defensa en juicio, ya que, al resolver el juez respecto a la defensa de carencia de representación opuesta, desplegó una argumentación en defensa de la parte actora que no justificó su representación invocada. Señaló que ello ni siquiera fue desarrollado por la contraria al efectuarse la reconvención en autos, en la que sólo se limitó a invocar el supuesto carácter de gestor sin invocar la urgencia del envío de la carta documento.

Destacó que no obra en autos ratificación por parte de la actora de todas y cada una de las actuaciones efectuadas por un tercero ajeno a la relación comercial, adunando luego que la representación que fuera invocada hacía referencia a una representación como letrada apoderada y ni siquiera en autos hay un poder de representación expedido por un escribano público.

Señaló, además, la misiva enviada por persona distinta a la Sra. S. establece un domicilio distinto al que figuraba como válido en el contrato para las notificaciones.

Seguidamente, criticó el desarrollo de la representación voluntaria que elaboró el juez para justificar la indebida resolución de un contrato vigente.

Explicó que, a diferencia del actual CCyC, el Código Civil no legislaba en forma especial la representación excepcional en sí misma, ya que sus disposiciones la contenían al tratar el mandato. Se explayó al respecto al punto sosteniendo que la representación es el género que se caracteriza por una actuación por cuenta ajena mientras que el mandato representativo es una de las especies de la representación.

En función de su desarrollo, afirmó que el juez omitió mencionar que para que la representación opere no es suficiente obrar a nombre de otro sino que es necesario que el representante le haga conocer al tercero la identidad de la persona por la cual actúa y que no todos los actos pueden ser celebrados por representantes. Invocó el art. 358 del CCCN y afirmó que el quid de la cuestión está en el art. 375 del CCyC, que establece que son necesarias facultades expresas para constituir, modificar o extinguir derechos reales sobre inmuebles y otros bienes registrables.

Arguyó que, contrariamente a lo sostenido por el juez, no hay poder de representación ni gestión invocada, ni apoderamiento alguno por parte de la remitente de la misiva del 04/05/2018.

A continuación, dijo que ni siquiera la doctrina de la ratificación resulta aplicable porque no hay ratificación alguna en autos; y que mal podría la Sra. S. ratificar una misiva que envió otra persona sin facultades de representación con posterioridad al traslado de demanda, lo cual sella la suerte de la CD enviada que rescinde la relación contractual.

Por último, y para el hipotético caso de que se recepte que la misiva enviada lo fue por persona con

facultades para hacerlo, advirtió que nada de lo relatado en la demanda de consignación resulta cierto, y contradice los hechos de la propia misiva enviada el 04/05/2018.

En su segundo agravio se alzó la recurrente contra la admisión de la demanda de consignación.

Dijo en primer término que la acción no puede ser admitida en tanto las intimaciones previas a la consignación fueron realizadas por personas ajenas a la relación contractual y sin poder de representación en momento de la comunicación efectuada, ni aun con posterioridad. Aclaró seguidamente que aun si se admitiera ello, la demanda tampoco podría ser admitida en tanto la actora rescinde el contrato por lo analizado en los valores del canon mensual (lo cual no probó en autos) y por las inundaciones cloacales, mientras que el juez se limitó a analizar los supuestos vicios ocultos, tema que adelantó, es objeto de otro agravio.

Conforme ello, calificó a la sentencia como arbitraria e incongruente ya que deja de lado las causales denunciadas por la actora, las que no probó para rescindir el contrato y consignar las llaves. Consideró que el fallo no se ajusta a la realidad de los hechos y dista de ser un temperamento arribado con criterio judicial.

Argumentó asimismo que la consignación no resulta ser una figura distinta del pago sino que se trata de un mecanismo o modo de realizarlo, a la cual puede acudirse cuando se verifica alguna de las circunstancias que contempla la norma y que alcance a constituir un serio obstáculo para el cumplimiento espontáneo del deudor, lo que determina que en el juicio de consignación tenga la carga el actor de justificar y demostrar dichos extremos.

Explicó que, para que la consignación prospere y alcance sus efectos, es imprescindible que exista y

subsista un vínculo obligacional que imponga al deudor la obligación de cumplir la prestación, por lo que a su entender no resulta ajustado a derecho que la locataria haya resuelto el contrato con fecha 04/05/2018 y luego efectúe una consignación, aduciendo que resulta claro con ello, que no estaba resuelto el vínculo contractual de la locación del inmueble para ella.

Dijo que se le endilgó una injustificada resistencia para recibir el bien tras la resolución del contrato de locación. Dijo que para ser válida la consignación y tener eficacia cancelatoria tiene que llenar los requisitos en cuanto a personas, objeto, modo y tiempo que no se verificaron por la actora.

Expuso que la causa que alegó la actora para efectuar la consignación resulta falsa, y que ha expuesto en su libelo de demanda hechos inexactos que no siguen una línea razonable. Puntualizó que envió el 04/05/2018 una CD, para luego decir que los hechos ocurridos entre el 02/05/2018 y el 06/05/2018 fueron el fundamento de su decisión de rescindir el contrato.

Señaló además que dijo haber abonado mayor dinero al canon acordado pero no adjuntó prueba ni pudo constatar los extremos invocados, señalando que usó el inmueble 60 días y recién advirtió una inundación de cloacas cuya responsabilidad quiere atribuir a la locadora.

Consideró que el modo de la consignación tampoco de ajusta a los requerimientos, pues podría haber concurrido a dejar las llaves a la locataria lo que no ocurrió, pero prefirió judicializar el conflicto por ella misma generado, al rescindir un contrato sin justificación ni facultades.

Asimismo sostuvo que tampoco fue cumplida en tiempo su obligación en tanto le era reclamado el pago del mes de abril y mayo de 2018, por tanto quedaban obligaciones pendientes de cumplimiento por parte de la actora con la locadora.

Por último señaló que no existió intimación previa a dar cumplimiento a las obligaciones que sobre su parte presiono.

Conforme lo expuesto, concluyó que no resulta admisible tampoco la forma, el modo y el tiempo de la consignación efectuada, por lo cual debe receptarse el segundo agravio.

La tercera crítica radicó en la omisión de la sentencia de comprobar los vicios ocultos -vicios redhibitorios-, sosteniendo una interpretación errónea del juez respecto a su configuración.

Afirmó que los desbordes cloacales mal pueden ser vicios ocultos o redhibitorios imputables a la locadora si el inmueble fue entregado el 01/03/2018 para el uso y goce de la locataria y recién el 02/05/2018 se produjeron.

Argumentó que el vicio no puede ser determinado voluntariamente por el locador, sino que debe reunir una serie de requisitos legales, tales como: ser vicios de la cosa que no se ponen de resalto en forma rápida con un primer examen; ser grave volviendo la cosa impropia para su destino; que la causa sea anterior concomitante al acto de adquisición, y que sea desconocido por el adquirente.

Conforme ello, sostuvo que el desborde cloacal no autoriza arescindir inmediatamente el contrato en tanto existen obligaciones asumidas por las partes y que pueden ser cumplidas y ejecutadas.

Cuestionó cómo pudo el sentenciante de grado apreciar que es un vicio oculto luego de más de dos meses de uso de la propiedad, y no una negligencia en el uso de esta por parte de la locataria misma.

Planteó como interrogante cómo puede ser atribuido a la responsabilidad del locador un desborde cloacal común, y si ello, genera consecuencias tan graves como para la resolución del contrato celebrado hace 60 días.

Afirmó que si la actora efectuó clases de danzas, uso y gozó de la propiedad por más de dos meses, mal puede decir que existía un vicio en las instalaciones que ella misma utilizó de manera normal y habitual por más 60 días.

A continuación, cuestionó el análisis efectuado por el magistrado en cuanto al articulado del contrato en lo que hace a la conservación del inmueble. Dijo que omitió considerar que ante el primer hecho de desborde cloacal la locataria rescindió el contrato de locación, sin intimar a cumplimentar las medidas de seguridad esperadas en una relación contractual de un inmueble alquilado.

Dijo que el juez expresó que habría una sola causal de extinción por parte de la demandada conforme el art. 1220 CCYC, pero los desbordes cloacales no resultan ser vicios redhibitorios aceptados por la doctrina y la jurisprudencia.

Invocó lo previsto por los arts. 1054, 1055, 1056 y 1057 CCyC aduciendo que la solución al problema planteado por la locataria al supuesto vicio redhibitorio no fue examinado correctamente por el juez en tanto omitió analizar si el defecto era subsanable o no. Se explayó en cuanto a las diferencias entre la solución ante una situación u otra.

Concluyó en la inexistencia de un vicio oculto en los desbordes cloacales (que en tal caso fueron solucionados con el llamado a la Cooperativa), por ser ajenos a su responsabilidad como locadora y que impide la resolución anticipada.

Finalizando el agravio, criticó el análisis efectuado por el magistrado en cuanto a la buena fe de las partes. Afirmó que quien actuó de mala fe fue la locataria, quien sin mediar intimación a reparación y constitución en mora, decidió deliberadamente el día 04/05/2018 rescindir un contrato celebrado 60 días atrás, habiendo utilizado, usado y gozado del inmueble.

Sostuvo que no se dan las causales para tener por acreditado que un desborde cloacal resulte ser un vicio redhibitorio y que no ha existido ejercicio abusivo de su parte. Señaló que no alteró el uso normal y habitual de la cosa alquilada. Fue un desborde quizás provocado por factores externos y ajenos a las partes, pero que en modo alguno puede considerarse como vicio oculto con entidad para rescindir un contrato.

Por último, aseveró que no se aprecia de las cláusulas del contrato ningún abuso ni afectación al derecho de las partes al establecer que los daños provocados por el uso cotidiano de las instalaciones deba ser soportado por el locatario, quien usa y goza de la cosa locada.

Concluyó que los extremos desarrollados sustentan la improcedencia de la demanda de consignación peticionando que así sea resuelto.

A continuación, y en acápite aparte, señalado como tercer agravio, pero que constituye la cuarta queja, cuestionó la incorrecta interpretación de los conceptos de rescisión y resolución unilateral.

Señaló que el juez de grado no reparó en que la misiva enviada el 04/05/2018 por la letrada utilizó el término rescisión y no resolución, minimizando el error a favor de la parte actora. A su entender, si la actora a través de su profesional del derecho, dijo que lo rescinde debemos entender que lo rescinde.

Con énfasis, señaló que llama a su asombro que pareciera que lo expresado por la actora es válido, mientras que lo dicho por su parte ni siquiera es leído, analizado, considerado ni receptado por el juez, cuando nunca la contraria ha tenido meridiana claridad resolutiva como lo afirma a lo largo de sus presentaciones y comunicaciones. Reiteró que la carta documento no la envío la locataria, no justificó su decisión, no correspondía la consignación, no cumplía

con no adeudar sumas de locación, por lo que no se verifica en autos la claridad que aprecia el juzgador.

Explicó que si la demanda contestada es de consignación de llaves por una supuesta negativa de recepción de estas, debe partirse del análisis en cuanto a que si las llaves debían ser recibidas obligatoriamente, lo que tampoco fue analizado, y constituye fundamento más de que la sentencia es arbitraria e infundada.

Afirmó que no estaba obligada a recepcionar las llaves porque estaba vigente una relación contractual, que la locadora decidió rescindir de modo no fehaciente y sin fundamento de su rescisión.

Destacó que no se trata de un mero yerro de redacción, ya que constituyó parte de la defensa oportunamente articulada y que no puede ser admitido como error terminológico, remarcando que no es lo mismo resolución que rescisión. Se explayó al respecto.

Por último se agravió del rechazo injustificado de demanda de cobro de pesos. Dijo que nada dice el fallo respecto a la reconvención.

Sostuvo que conforme el art. 8 de la Ley 23.091 en las locaciones por plazo determinado está permitido resolver el contrato transcurridos los primeros seis meses de vigencia y no antes; pero ello no altera la circunstancia de que si el locatario hiciere uso de la opción resolutoria dentro de un primer mes de vigencia de la locación deberá abonar al locador en concepto de indemnización además de los meses que integran el mínimo legal, una suma equivalente a un mes y medio de alquiler. Se expidió sobre los efectos de la resolución.

Argumentó que el motivo de la indemnización solicitada es el compromiso mínimo a que obliga el arrendamiento, e irse antes, supone un daño para el arrendador que tenía una expectativa de cobrar esos seis meses por completo.

Dijo que siendo que la falta de pago constituye el incumplimiento de la prestación esencial del locatario, el Código Civil y Comercial le reconoce la entidad suficiente para que el locador dé por resuelto el contrato por esa causa.

Bien, efectuada la reseña precedente y ya en la solución, adelanto que independientemente del modo en que han sido expresados los agravios por el apelante, habré de abordar su tratamiento conjunto en lo que resulte atinente, lo que se encuentra justificado por la identidad y conexidad que guardan entre sí, y en atención a los principios de celeridad procesal y seguridad jurídica (LS 320- 217; 349-39; 347-193; 347209; 345-154; 347-197 entre otros).

Así y en relación con la queja que se vincula con la representación de la parte actora, y sin perjuicio de la repetición de ciertos argumentos que fueron ya objeto de cuestionamiento en el responde de la acción y por tanto analizados por el juez de grado, pongo de resalto que la letra del art. 1319 del CCyC es suficientemente clara cuando establece: "…El mandato puede ser conferido y aceptado expresa o tácitamente. Si una persona sabe que alguien está haciendo algo en su interés, y no lo impide, pudiendo hacerlo, se entiende que ha conferido tácitamente mandato...".

Luego, la pretendida exigencia que intenta sostener la demandada no resulta idónea para desacreditar las intimaciones efectuadas mediante carta documento por la letrada que invocara ser apoderada de la accionante en autos (fs. 24 y fs. 26, informe Correo Oficial fs. 130/133), más aún cuando esta última hiciera expresa referencia a las misivas antes individualizadas cuando suscribiera aquella que despachara con fecha 29 de mayo de 2018 (fs. 51). Aduno a lo expresado que la propia actora suscribió la demanda impetrada en autos en que acompaña como prueba documental las comunicaciones enviadas por la letrada.

Dicha exteriorización de su voluntad se encuadra indudablemente en la prevista en la norma transcripta párrafos arriba y denota sin hesitación alguna que oportunamente confirió mandato a la profesional para que suscribiera y enviara las cartas documento ya mencionadas.

Ahora bien, critica asimismo el recurrente la admisión de la demanda por consignación efectuada y la comprobación de los vicios redhibitorios, cuestiones que abordaré como antes señalé, en forma conjunta, ello en tanto la pretendida consignación de las llaves pertenecientes al inmueble locado se sustenta en la supuesta existencia de los vicios ocultos que invocara.

Recuerdo aquí que el CCyC define los vicios redhibitorios en el art. 1051 como "los defectos que hacen a la cosa impropia para su destino por razones estructurales o funcionales, o disminuyen su utilidad a tal extremo que, de haberlos conocido, el adquirente no la habría adquirido, o su contraprestación hubiese sido significativamente menor".

En tono con ello, es que el art. 1053 en su inciso b. determina que los vicios ocultos -dentro de los que se entienden los redhibitorios-, deben estar presentes al momento de la celebración del contrato, y que su demostración se encuentra en cabeza de quien los invoca.

En tal inteligencia, se encuentra probado en autos que las partes celebraron un contrato de locación que tuvo como objeto el bien inmueble sito en calle Juan José Paso 1420 de esta ciudad, en fecha 27 de febrero de 2018, destinado a producir sus efectos en el período comprendido entre el 1° de marzo de 2018 y el 28 de febrero de 2020 (fs. 07/09).

Asimismo, y tal como lo afirmara la propia accionante, en el período comprendido entre el día 02 al 06 de mayo se produjo dentro del inmueble identificado una inundación constante provenientes de efluentes cloacales que ingresaron desde la rejilla del

baño hacia el interior del local, la que, según sus dichos, no puede imputarse ni al uso normal ni al paso del tiempo que duró la relación contractual, sino a una deficiencia del sistema cloacal de dicho inmueble preexistente al contrato en cuestión.

Ahora bien, más allá de dichas expresiones, negadas por la parte demandada al contestar la acción incoada en su contra, lo cierto es que la accionante solo se limitó a producir prueba destinada a comprobar que en efecto se había producido una inundación en el inmueble locado, mas no ofreció una sola prueba destinada a demostrar las razones que dieron lugar al mentado suceso, el que debe ponderarse además se produjo después de dos meses de iniciada la locación.

En tal contexto, es dable advertir que en autos no se ha probado que el origen del surgimiento de los efluentes cloacales se relacione con la deficiencia en las instalaciones denunciada por la actora, y menos aún que las mismas se verificaran en la génesis de la locación celebrada, requisito esencial que compone la noción de los vicio redhibitorios tal como surge de las citas que efectuara antes.

Obsérvese, sobre ese piso de marcha, que el juez de grado yerra al tener por probada la existencia de los vicios redhibitorios a través del informe de la Sociedad Cooperativa Popular Limitada obrante a fs. 142. La citada nota da cuenta de tres reclamos efectuadas por la demandada -locadora del inmueble- de fecha 02/05/2018, 03/05/2018 y 05/05/2018, en que solicita la desobstrucción por desborde interno de la vivienda y en el último por desborde en vereda. Tales fechas resultan contemporáneas con el evento que denunciara la actora. Luego, en nada prueba el citado informe la eventual preexistencia de deficiencias al momento de la celebración del contrato, que hubieran podido dar lugar a la inundación. Por el contrario, entiendo que prueba

la gestión de la demandada frente a la SCPL para intentar solucionar la situación que aquejaba a la actora.

En tal contexto, es dable concluir que no se ha demostrado en autos la denunciada presencia de los vicios redhibitorios que justificara la voluntad resolutoria de la actora en relación con el contrato de locación (art. 1056) y la consecuente procedencia de la acción de consignación intentada en los presentes actuados. Así, propondré se revoque lo resuelto en la instancia de grado, rechazándose la demanda.

A continuación, y en lo que respecta a la reconvención por cobro de pesos deducida por la accionada –la que fuera rechazada por el juez de grado y que conforma el cuarto agravio del recurrente-, es claro que no fue admitida en razón de lo decidido respecto de los vicios invocados en la demanda. Así, y en atención a lo que aquí se resuelve, corresponde su tratamiento.

En dicha faena, diré que al deducir reconvención la demandada afirmó que le eran adeudados los meses de abril, mayo y junio de 2018, a razón de $6.000 cada uno, a lo que solicitó se adicionen dos meses en razón de la resolución anticipada más un mes y medio en concepto de la indemnización prevista en el art. 1221 CCyC, todo ello con más los intereses según liquidación practicada y agregada a fs. 52.

Bien, lo primero que habré de destacar es que no puede aquí hablarse de resolución anticipada (mal consignada como rescisión en la cláusula décima del contrato), cuando visto que en el caso no se da ninguno de los supuestos del art 1220 CCyC, la norma del 1221 inc. a. CCyC exige que al menos hayan transcurridos seis meses del contrato. Luego, es claro que no puede considerarse aquella como la causa extintiva del contrato que fuera celebrado por las partes. No hubo aquí una resolución imputable al locador en razón de lo que concluyera antes, ni tampoco una resolución

anticipada, prevista en norma distinta, desde que no estaba facultada la locataria en razón de la antigüedad del contrato.

Lo que se verifica en el caso concreto es la intimación efectuada por la locadora en la misiva que obra a fs. 47 (informe A., fs. 140), vinculada al reclamo de pago de los períodos de alquiler correspondientes a los meses de abril y mayo de 2018. Luego, y como dije, el resto de los conceptos adeudados que se incorporaron al momento de la reconvención.

En tal contexto, en resguardo del principio de autonomía de la voluntad y lo que las partes pactaron libremente a la cláusula segunda del contrato, en la que convinieron que el plazo por el que se celebraba la locación decaería automáticamente en caso en que se registrara "a) falta de pago de dos períodos consecutivos de arrendamiento… dando lugar a la rescisión automática del presente contrato…" (fs. 7), debe entenderse extinguido el mismo por dicha causa, toda vez que la actora reconvenida al contestar el traslado de la reconvención (fs. 75/83) se limitó a negar la deuda reclamada, pero no acompañó prueba ni ofreció probar que se hubiera efectuado el pago de la misma, estando a su cargo hacerlo (art 894 CCyC).

Por lo expuesto hasta aquí, concluiré que el contrato resultó extinguido en virtud de la falta de pago de dos meses consecutivos por parte de la locataria (cláusula segunda incisa a. del contrato de locación), razón por la que admitiré parcialmente la reconvención deducida por la parte demandada con dicho alcance, es decir por el monto correspondiente a los dos meses de alquiler adeudados –abril y mayo de 2018– que totalizan la suma de $12.000, a las que corresponderá se le adicionen los intereses desde que cada período fue debido y hasta su efectivo pago, calculados a la tasa activa del Banco de la Nación Argentina.

Resta resolver lo atinente a las costas, las que en atención a como se ha resuelto corresponden sean readecuadas por imperio de la letra del art. 282 del ordenamiento ritual. Así, y en virtud del principio general de al derrota, las impondré en ambas instancias a la parte actora reconvenida (art. 69 CPCCCh). Difiero al regulación de los honorarios profesionales para el momento del acuerdo.

A la segunda cuestión, el Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes dijo:

Por lo expuesto, y de compartir mis distinguidas colegas de Sala mi voto, propongo al acuerdo la siguiente fórmula:

1) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto y en consecuencia revocar la sentencia de grado, rechazando la acción por consignación de llaves y admitiendo parcialmente la reconvención por cobro de pesos deducida por la parte demandada, la que procede por la suma de pesos doce mil ($12.000), con más los intereses calculados a la tasa activa del Banco de la Nación Argentina desde que cada suma fue debida y hasta su efectivo pago, todo ello según considerando respectivo.

2) Imponer las costas de ambas instancias a la actora reconvenida (arts. 69 y 282 CPCCCh).

3) Diferir la regulación de los honorarios profesionales para el momento del acuerdo.

A la primera cuestión, la Dra. Graciela Mercedes García Blanco dijo:

La Sentencia Definitiva nro. 71/2019 emitida por el Sr. juez de refuerzo del Juzgado Civil nro. 1 de la jurisdicción, hizo lugar a la demanda de consignación promovida por la Sra. J. N. S. y tuvo por consignado el juego de llaves del inmueble sito en calle Juan José Pasos 1420 de la ciudad. Tuvo por extinguido el contrato de locación con fecha 4 de mayo de 2018, y por consignadas las llaves del local a partir de la

interposición de la demanda. Rechazó la reconvención por cobro de pesos incoada por la Sra. M. E. V. Impuso las costas a la demandada y reguló los honorarios de los profesionales actuantes (fs. 169/172) Contra la misma se alzó la demandada vencida a fs. 174, fs. 183/196.

Habiendo sido detallados los antecedentes del presente pleito, las cuestiones a decidir por esta alzada por el Sr. camarista que me precedió, me eximo de efectuarlo en mi voto, por encontrarse cumplimentada la manda procesal del art. 165 del C.Pr. y abordaré directamente los temas materia de agravios.

1. El primer agravio de la reconviniente apelante es la representación de la letrada de la parte actora.

En reiteradas oportunidades esta alzada sostuvo que la reiteración de los argumentos expuestos en etapas anteriores no constituye una crítica concreta y razonada de la sentencia que se pretende modificar y no cumplimenta ello la exigencia procesal para habilitar el recurso. En el caso -además de la repetición- en nada descalificó el rechazo del planteo por parte del juez de refuerzo a fs. 170vta. y lo dispuesto en el art. 1319 del CCyCN; esta norma, en el nuevo cuerpo legal, eliminó las formas taxativas en cuanto a las formas en que puede otorgarse el mandato expreso, lo que posibilita la adecuación a las nuevas formas de comunicación existentes, y las que puedan desarrollarse. Si el mandatario realiza actos de interés del mandante y conocidos por este, quien no los impide pudiendo hacerlo se entiende que ha sido conferido tácitamente, tal lo ocurrido en la especie, más aún que suscribe el libelo de inicio; motivo por el cual rechazo el planteo, coincidiendo en el punto con el primer votante.

Trataré en forma conjunta los argumentos de los demás agravios de la reconviniente apelante, y en la medida en que los mismos sean conducentes a la solución del litigio que se ventila.

Me permito formular en forma previa una reflexión que induce a demostrar la óptica sobre la que abordaré este conflicto. Se trata pues, de la convicción de que el locador no puede rehusar la recepción de las llaves amparándose en que existen incumplimientos contractuales por parte de la locataria, ya que el arrendador puede canalizar los reclamos por las vías pertinentes, sin necesidad de obstaculizar aquella entrega (que incluso podría terminar beneficiándolo), ya que la recepción del inmueble no tiene incidencia para que pudiera considerar extinguidas las obligaciones que cree incumplidas.

No es menos llamativo, en un marco de lógica y sentido común, la última misiva del demandado reconviniente (fs. 46, 47, 51) amenazando de desalojo el 29 de mayo de 2018, cuando desde el 10 del mismo mes y año venía la actora bregando por hacer entrega de las llaves del inmueble.

A fs. 142, se da cuenta que se hicieron reclamos por obstrucción de cañerías ante la Cooperativa de Agua de la ciudad, el 2 y el 3 de mayo de 2018 por desborde "interno" de la vivienda.

Para mí el concepto, la pérdida u obstrucción de los caños, es un vicio que sobreviene que de ninguna manera puede calificarse de aparente (considero un despropósito obligar a quien alquila un local concurrir con especialistas para verificar cada lugar o aspecto de los ambientes que va a arrendar), es lo suficientemente grave –lo que da cuenta el informe de la Cooperativa de desborde interior- para reclamar los arreglos y en su defecto rescindir sin perjuicio de los plazos fijados en el contrato de locación (cláusula 10).

Las declaraciones testimoniales corroboran ampliamente las manifestaciones de la actora, es insoslayable la realidad negocial existente, aquella escrita, el contrato locativo, los hechos acaecidos, el desborde cloacal, y la conducta de la parte locadora en

resistir la desocupación del inmueble que había dejado de ser apto.

No desconozco la letra de la cláusula cuarta y quinta, pero lo que se pactó no incide en el presente pleito, la actora no reclama el resarcimiento por los daños que puedo haber ocasionado la inundación, sino la rescisión.

El caso versa sobre el desborde por obstrucción de cañerías, lo que a mi modo de ver habilitó la disposición del art. 1220 del CCyCN.

"El locador debe asegurar al locatario un disfrute con regularidad de la cosa locada…" se habilita la rescisión del contrato si el locador incumple con sus obligaciones derivadas de la garantía de saneamiento, es decir por evicción o vicios redhibitorios" (ver Lorenzetti, Ricardo, "Cód. Civil y Com.…", t. VI, pág. 607, pág. 653, comentario arts. 1201, 1220, ed. Rubinzal Culzoni).

Más aún, cuando se va a arrendar un inmueble el estado de conservación y presentación alcanza solo para validar todo lo que se refiere a la apariencia del local, pero no lo atinente a las cuestiones que no son posibles detectar visiblemente con un mero examen, aun partiendo de la diligencia y atención que se requiere para el caso. De lo contrario, sería convertir en letra muerta el principio de buena fe que debe presidir todas las contrataciones que se realicen, principio contenido en el código civil anterior que se mantiene en el actual.

También debo recordar que la solución receptada en el vigente Código Civil y Comercial de la Nación, que en el caso de autos sirve como valioso parámetro hermenéutico, pues según el art. 1200 de este cuerpo legal, a falta de previsión contractual, el locador debe entregar la cosa en el estado apropiado para su destino, excepto los defectos que el locatario conoció o pudo haber conocido. En comentario a esta norma y a lo dispuesto en el art. 1201, se señala: "si el locatario

recibió la cosa sin descripción de su estado, se presume que la recibió en estado apropiado para su destino (art. 1200) (*cf*. Moeremans, en "Código Civil y Comercial de la Nación comentado", Lorenzetti director, tomo VI, págs. 629 a 634)". Finalmente, agrego que es una obligación inherente al locador la de conservar la cosa con aptitud para el uso convenido. De tal manera que, de producirse turbaciones o actos que importen restringir el normal uso y goce de la cosa, se habilita al locatario a solicitar la disminución de los alquileres o eventualmente a la resolución contractual (*cf*. arts. 1515 CC y 1201 del CCC).

No surge del contrato de locación que el inmueble estaba para refaccionar o con problemas de instalación u obstrucción de cañerías, todo lo contrario, y me remito a la lectura de las cláusulas primera, segunda y cuarta.

Por otro lado bien podrían calificarse de buen estado las cañerías al momento de la contratación, ya que la mera observación no puede brindar un informe sobre obstrucciones, encuentro comprometida la responsabilidad del locador quien se atrincheró en su negativa de solución y buena predisposición, además de incumplir la obligación legal de no perturbar en el uso y goce de la cosa al locatario.

Para que exista este tipo de vicio, el redhibitorio, son necesarias tres condiciones: 1°) que exista un defecto oculto, 2°) que este defecto sea grave y 3°) que haya existido al tiempo de la adquisición; considero que se dan en la especie estos presupuestos, el contrato se inició el 1 de marzo, existiendo el primer reclamo el 2 de mayo, el plazo de uso mínimo para que surgiera el inconveniente. El locador debe responder por los vicios ocultos de la cosa, existentes al tiempo de celebrarse el contrato, y por los sobrevinientes durante la vigencia del contrato en virtud de la obligación de

asegurar al inquilino el goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

En este orden de ideas y toda vez que dichos vicios ocultos deberán ser lo suficientemente graves, con entidad para impedir el normal uso y goce del inmueble, y que la cuestión de hecho que quedará sujeta a la apreciación judicial, de acuerdo al análisis que vengo realizando, no he de viabilizar el agravio de la demandada.

En síntesis, ello se debe exclusivamente a la obligación que tiene el locador de mantener en el uso y goce de la cosa al inquilino y esos vicios ocultos probados en autos fueron lo suficientemente graves como para impedir el normal uso y goce, quedando el alcance de dicha gravedad sujeta a la apreciación judicial (doctrina aplicable al caso, Salgado, "Locación, Comodato y Desalojo", 6° edición aumentada y actualizada, ed. La Rocca, Bs. As., año 2008, pág. 188).

De la prueba colectada puede concluirse que los defectos en cuestión se tratan de vicios ocultos que se exteriorizaron *a posteriori* de iniciada la relación locativa, que en la especie los vicios denunciados por la actora son graves y que inundaciones en el interior del local -que ameritaron la denuncia-, a mi modo de ver fueron suficientemente serios como para impedir el uso del local en forma adecuada.

Por último, recuerdo lo sostenido por la doctrina de vieja data que entendió que para que los vicios den origen a la responsabilidad del propietario, debe tratarse de defectos graves que impidan el uso de la cosa, lo cual autoriza al locatario a pedir la disminución del precio o la rescisión del contrato, salvo si hubiese conocido los vicios o defectos de la cosa, hipótesis esta última que no se dio en la especie. Conforme lo entiende la doctrina, tomando literalmente, estas palabras podrían indicar que solo la imposibilidad total de usar la cosa da lugar a la garantía del locador.

Pero esta interpretación sería excesiva; se acepta sin discrepancias serias que basta con que hagan desagradable el uso de la cosa o impidan su uso normal, aunque sea parcialmente (Borda Guillermo A., "Tratado de Derecho Civil, Contratos", 9° edición actualizada por Alejandro Borda, tomo I, ed. La Ley, Bs. As., año 2008, pág. 601).

Según los testimonios y lo asentado en el contrato, el local se había arrendado para instalar un "fitness y danza," o sea un "gym" o gimnasio, en general son lugares que deben brindar comodidad e higiene para realizar esas actividades, y un ambiente agradable, lo que es impensable que lo cumpla un establecimiento inundado con aguas servidas o que se inundó ni bien se comenzó a utilizar el espacio.

Las pruebas de autos son terminantes en cuanto a que la locataria se ha visto enfrentada a problemas severos; lo que significa que lejos estuvo de contar con el "goce pacífico" del local arrendado, que la locadora nada demostró para solucionar el tema, brindar alternativas tales como la disminución del canon o la suspensión hasta la solución del problema, sino que pretendió que el contrato se cumpliera conforme la letra que hacía a su interés, sin atender a la situación real acaecida y principios de buena fe.

Rechazo los agravios, y confirmo la sentencia venida en crisis.

3. Impongo las costas de la alzada a la apelante vencida, conforme el principio general de la derrota (art. 69 C.Pr.) y difiero la regulación de los honorarios de los profesionales actuantes al momento del acuerdo.

A la segunda cuestión, la Dra. Graciela Mercedes García Blanco dijo:

Propongo:

1) Rechazar los agravios y confirmar la sentencia venida en crisis.

2) Costas de la alzada a la recurrente vencida. Diferir la regulación de los honorarios de los letrados actuantes en este estadio al momento del acuerdo.

A la primera cuestión, la Dra. María Fernanda Zanatta dijo:

La discordancia que requiere de este tercer voto subsiste respecto de la configuración o no de vicios redhibitorios para autorizar la resolución anticipada del contrato de locación del inmueble por parte de la locataria y en consecuencia admitir o no la reconvención deducida por la locadora que es objeto de agravios por la demandada.

Los antecedentes del caso y el contenido de la expresión de agravios han sido reseñados por quienes me preceden en la votación, por ello a tales constancias me remito con el fin de evitar repeticiones estériles y haciendo uso de la facultad que me confiere el art. 274 del C.Pr.

Tras un análisis detenido de las actuaciones, anticipo mi opinión en el sentido de que los agravios de la demandada deben ser admitidos.

Comienzo por señalar que está fuera de discusión que un deber fundamental del locador es que la locataria pueda sin dificultad ni problema alguno destinar los espacios contratados -digamos el local- al fin perseguido; esto es, el dictado de clases de zumba, yoga, danzas árabes etc.

El art. 1201 del Código Civil y Comercial es terminante en este punto, pues impone como obligación nuclear del locador no solo entregar la cosa de conformidad a lo pactado, o en estado apropiado a su destino, sino también, una vez entregada, mantener en ese estado al locatario durante toda la vigencia del plazo pactado. Para ello debe efectuar a su cargo las reparaciones que fueran necesarias en caso de deterioro originado en la calidad o defecto de la cosa por su culpa o la de sus dependientes, terceros o por caso

fortuito. Si las reparaciones son urgentes, el inquilino puede realizarlas a costa del locador, siendo necesario que intime al locador a realizarlas salvo que la urgencia sea tal que no admita la demora que irroguen las intimaciones.

El locatario no puede rescindir la locación por la interrupción del uso y goce de la cosa, sin antes poner en mora al locador e intentar la cesación del pago del alquiler o disminución del canon durante el tiempo que se tarde en la reparación.

Es claro que el arrendamiento no se agota para las partes con la celebración del contrato -cuya naturaleza es de tracto sucesivo-, de ahí que la obligación del locador de permitir el uso y goce de la cosa alquilada subsiste y se renueva durante el tiempo que dure el vínculo contractual (ver Zago, Jorge A., en BelluscioZannoni, "Código Civil y leyes complementarias", t. 7, ps. 314/315, ed. Astrea, Buenos Aires, 1998).

Es que el contrato de locación se caracteriza por una vocación de proyección en el tiempo.

En el caso, la locataria ejerció el derecho de resolver anticipadamente el contrato con fundamento en la causal prevista por el art. 1220 inc. b) del CCyC, por incumplimiento del locador de las obligaciones derivadas de la garantía de saneamiento, por haber sufrido una inundación de aguas cloacales a dos meses de iniciada la vigencia del contrato.

La locadora desconoció la inundación y postuló que el vicio podría haber sido generado por el uso indebido de las instalaciones por parte de la locataria quien gozó de las instalaciones por 60 días.

La actora, sostuvo que tomó conocimiento que se trataba de un vicio oculto porque era un problema de la red cloacal interna de la demandada. Dijo que residía en la falta de mantenimiento patente de la red cloacal

por parte de la demanda, atendiendo a la magnitud de la inundación misma.

Lo cierto es que la prueba obrante en la causa es insuficiente a los fines de probar los extremos sostenidos por cada una de las partes sobre el punto. Advierto que las contratantes no dieron detallada cuenta de los hechos, los antecedentes y cómo se sucedieron con posterioridad a la inundación.

A los fines de resolver, entonces, habrá que estarse a la carga probatoria que soportaba cada parte, pues es la que determina quien carga con las consecuencias de no probar.

La formación del material de conocimiento en el proceso constituye una carga para las partes y condiciona la actuación del juez: quien alega un hecho debe probarlo. Las reglas de la carga de la prueba se enderezan a determinar quién debió probar determinado hecho y sin embargo no lo hizo y cobran importancia ante la ausencia de prueba eficaz para suscitar certeza en el juez. Es que en tal caso el tribunal deberá fallar "contra quien debía probar y no lo hizo" (*cf*. S.T.J.Ch., S.D. n° 15/SRE/99 y 10/SCA/00, con cita de Peyrano, "Carga de la prueba. Conceptos clásicos y actuales", en Revista de Derecho Privado y Comunitario, tomo. 13, "La Prueba I", ed. Rubinzal Culzoni, año 1997, pág. 98).

Las testimoniales rendidas en la causa son elocuentes al dar cuenta de la inundación proveniente de aguas cloacales, es cierto. Pero no se acreditó cuál fue la causa de la misma.

Del informe rendido por la Sociedad Cooperativa a instancias de la actora, no surge la causa. Por el contrario, da cuenta que la locadora realizó tres reclamos, los días 2, 3 y 5 de mayo de 2018 solicitando desobstrucción por desborde interno en la vivienda y en la vereda. Nada dice tal informe sobre el origen de las obstrucciones ni si fueron solucionadas ni, en su caso, cómo.

De manera que es cierto que se inundó, pero desconocemos porque no se acreditó si la mentada inundación tuvo su causa en vicios estructurales o funcionales, graves y ocultos como sostuvo la locataria.

Desde tal punto de vista, no puede tenerse por acreditada justificada la resolución anticipada esgrimida por la actora.

Pero además, en estos casos, el vicio estructural o funcional, debe hacer impropia la cosa para su destino, impidiendo el uso en forma total o parcial, de modo permanente o transitorio.

Y si bien en tal sentido, se ha dicho que las molestias suficientemente serias bastan para hacer efectiva la garantía, la mayor o menor gravedad es una cuestión de hecho que, en definitiva queda librada a la apreciación judicial, y tal apreciación necesariamente debe ser basada en la prueba aportada quien la invoca.

Quiero significar que no desconozco que la molestia impidió el uso de la cosa de manera transitoria y que un lugar destinado al entrenamiento físico o a la relajación y esparcimiento no admite la falta de higiene ni el mal olor. Pero la inhabitabilidad o, en el caso, la impropiedad para su destino –gimnasio- no autoriza, a mi entender, por sí sola la rescisión del contrato si obedece a defectos subsanables que el locador está dispuesto a remediar (ver en "Código Civil y Comercial Comentado", Dir. por Alterini, Jorge H., ed. La Ley, Bs. As., 2016, T. VI, p. 379).

En el caso, del propio relato de la locataria, surge que "ante la gravedad de lo ocurrido en el periodo comprendido desde fecha 2 de mayo de 2018 a 6 de mayo de 2018, periodo en el cual, dentro del inmueble en cuestión se produjo una inundación de aguas servidas provenientes de efluentes cloacales que ingresaron desde la rejilla del baño hacia el interior del local, revistiendo la misma una magnitud tal, que no puede

imputarse ni al uso normal ni al paso del tiempo que duró la relación contractual… sino a una deficiencia de mantenimiento del sistema cloacal de dicho inmueble preexistente al contrato en cuestión".

Luego señaló que la inundación del inmueble en cuestión se prolongó por un lapso de 5 días.

Sin embargo y antes de que terminara ese plazo que dice haber durado la inundación, el día 4 de mayo de 2018 remitió carta documento a la demandada resolviendo el contrato por tales hechos y solicitando que el día 9 de mayo recibiera las llaves del inmueble y reintegre el depósito en garantía. La notificación fue recibida el 7 de mayo por la locadora.

El día 16 de mayo, ante la negativa a recibir las llaves por parte de la demandada, intimó que indique fecha y lugar para realizar la entrega bajo apercibimiento de consignar.

El 18 de junio presentó la demanda consignando las llaves.

Entonces, conforme lo señalado, sin prueba que acredite el origen de la inundación y por lo tanto si se debe a un defecto oculto que hiciera la cosa impropia por razones estructurales, o algún inconveniente de tipo transitorio, o causado por quienes asistían a las clases de gimnasia, yoga, zumba etc., la facultad resolutoria ejercida por la locataria deviene prematura e injustificada conforme lo alegado y probado.

Es que si el "desborde o inundación" tuvo inicio el día 2 de mayo y los días 2, 3 y 5 de mayo la locadora en cumplimiento de su deber de mantener la cosa en estado apropiado para su destino, efectuó los reclamos a la Sociedad Cooperativa y sin más, la locataria resolvió el contrato, resulta que no dio tiempo a la locadora a efectuar otras gestiones tendientes a conservar la cosa. Tampoco la actora refiere haber intentado, por su cuenta algún tipo de reparación.

Frente a tal accionar intempestivo, no se pudo determinar cuál ha sido la causa de la inundación, ni si existió o no voluntad de la locadora de efectuar reparaciones que fueran necesarias. Todo ello, claro está, teniendo en cuenta que no acreditó la actora la causa u origen de la inundación como era su deber para poder ejercitar su facultad resolutoria justificada.

Dándose, por otro lado, el supuesto de que el locador se hubiese dispuesto a realizar las reparaciones bajo su cargo, y si ellas interrumpiesen el uso o goce de lo estipulado, en todo o en su parte, o fuesen muy incómodas al locatario, este recién podía exigir, según las circunstancias del caso, la cesación del arrendamiento o una baja proporcional al tiempo que duren las reparaciones, encontrándose habilitado asimismo si el locador no prestaba la conformidad a la cesación del pago del precio o la baja de él, a devolver la cosa y disolver el contrato (*cf*. art. 1201, 1220 inc. a) CCyC).

En tal caso, la resolución del contrato solo procedía si la locadora, fehacientemente notificada, no consentía la cesación del arriendo o su disminución, resultando a todas luces contraria a derecho, apresurada e injustificada la rescisión del contrato de alquiler que unía a las partes efectuada por la Sra. S., por lo que la resolución por la causal invocada y que justificaría su acción no podrá tener favorable acogida.

El proceder de la locataria se presenta incompatible con la vocación de permanencia o duración del contrato de locación y sin acreditación de los extremos invocados “falta de mantenimiento de la red interna cloacal” resulta inadmisible la pretensión de justificar la resolución y la consignación de llaves sin responsabilidad.

En definitiva, no acreditó la locataria el incumplimiento imputable a la locadora con entidad

suficiente para resolver el contrato de locación sin responsabilidad alguna.

Acuerdo por tanto con la propuesta del Dr. Hayes en este aspecto del recurso.

Siendo esto así, habiendo resuelto el contrato injustificadamente, corresponde adentrarme en el tratamiento de la reconvención deducida.

El contrato es un conjunto orgánico y no una mera suma de cláusulas, pues estas individualmente consideradas pueden adquirir un significado inexacto y solo de la correlación armónica de todas ellas surge su correcto significado.

Destaco que la previsión contractual que establezca una mayor onerosidad para una de las partes (en el caso para la locadora por la eliminación de la indemnización legal y los meses de alquiler hasta el cumplimiento de los seis meses de vigencia del contrato) debe ser interpretada con criterio restrictivo, dado que la intención de renunciar no se presume y la interpretación de los actos que induzcan a probarla debe ser restrictiva.

En relación a lo pactado por las partes en la cláusula segunda, entiendo que la falta de pago de dos meses de arriendo en la economía de este contrato que se analiza da lugar a exigir la restitución del inmueble sin necesidad del juicio de desalojo, decayendo automáticamente el plazo de la locación pactado en dos años. La autonomía de la voluntad ejercida en tal cláusula no implica por parte de la locadora, renunciar al marco mínimo de protección que legalmente corresponde en el marco de la relación locativa.

Así es porque la cláusula segunda refiere al plazo del arrendamiento y la obligación de la locataria de, a su vencimiento, reintegrar a la locadora el inmueble libre de ocupantes y en perfecto estado de conservación.

Por otro lado, en la intimación de fs. 47 la actora exigió el cumplimiento íntegro total y definitivo del contrato de locación y la cancelación de los importes de dos cánones que a esa fecha (19/5/2018) se encontraban impagos bajo apercibimiento de resolver el contrato y aplicación de las multas diarias y sanciones pecuniarias por incumplimiento contractual. Luego no efectivizó el apercibimiento.

Y en la cláusula décima, las partes previeron que la locataria podrá rescindir el contrato de conformidad al art. 1221 del CCyCN debiendo dar un preaviso de sesenta días previos a entregar lo arrendado y abonar la indemnización que especifica dicho artículo.

Ya en vigencia de la Ley 23091 la doctrina señalaba que la facultad de rescindir anticipadamente sin causa el contrato es exclusiva y excluyente del locatario cuando el contrato se haya ejecutado por lo menos durante seis meses.

El art. 1221 del CCyC dice expresamente: "El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario" y describe dos hipótesis: a) tratándose de una locación inmobiliaria, una vez superado el plazo de seis meses de vigencia del contrato para lo cual debe preavisar al locador y pagar una multa que varía según se rescinda entre los 6 meses y el año o con posterioridad al año de vigencia del contrato, y b) en los casos de contratos exceptuados del plazo mínimo una multa equivalente a dos meses de arriendo.

Ello en modo alguno significa que no pueda ejercer la facultad rescisoria antes de dicho plazo, solo que en tal caso, la indemnización deberá incluir los periodos locativos hasta dicho plazo mínimo (seis meses) y demás obligaciones asumidas por el locatario.

La norma del art. 8 de la Ley 23091 –que es la fuente del precepto- garantizaba al arrendador un lapso mínimo de duración de contrato de seis meses, de cuyos alquileres siempre sería acreedor, aunque la resolución

sea intentada por el inquilino antes de su transcurso (C.1era. CCom. de San Nicolás, 10/7/2003, “S. D. c/ S., M. M. y otros”, JUBA, sum. B 856753).

Por tales consideraciones entiendo que la reconvención por alquileres impagos desde el mes de abril –cuyo pago no acreditó, pese a señalar que acompañaba la factura emitida por la locadora, no obra en autos- a agosto de 2018 con más la multa equivalente a un mes y medio es procedente. A ello deberán agregarse los intereses pactados en la cláusula tercera del contrato suscripto por las partes.

El hecho de la entrega o restitución de las llaves en el caso no adquiere relevancia, pues se vincula por lo general y de manera simbólica, al cese de la relación contractual, aunque el caso demuestra la diversidad de situaciones que pueden suscitarse de resistirse el locador a recibir las llaves, planteándose a partir de allí el interrogante de hasta cuándo siguen devengándose los alquileres.

Pero en el presente, frente a la decisión unilateral de la locataria de poner fin al contrato y de manera injustificada como queda dicho, el presente no es un juicio por cobro de alquileres, sino que las sumas reclamadas revisten un carácter exclusivamente indemnizatorio.

A mérito de todo lo que expuse, propongo hacer lugar en lo sustancial al recurso de la demandada y dado que las llaves consignadas no fueron necesarias para que la locadora tome posesión del inmueble, pues fácticamente lo recuperó el 25/6/2018, corresponde tener por rescindido el contrato de locación por la locataria y condenarla al pago de las sumas referidas.

Costas y Honorarios:

Conforme la propuesta por imperio del art. 282 costas y honorarios deben readecuarse.

Por el principio general de la derrota, las costas de ambas instancias se imponen a la actora vencida.

Regular honorarios por los trabajos profesionales realizados en la instancia de grado de conformidad a las pautas previstas por los arts. 5, 6, 9 y 10 de la Ley XIII-4 y fijarlos a favor del Dr. S. M., como apoderado de la demandada, en el 17% y los de las Dras. S. R. G. y M. S. D., como patrocinantes de la actora, en el 11%.

Los honorarios por los trabajos profesionales ante esta instancia se fijarán de conformidad con las pautas establecidas en el artículo 5 y de acuerdo a la escala arancelaria prevista en el artículo 13 del régimen aplicable al régimen arancelario. En función de lo expuesto, corresponde sean determinados los del Dr. S. M. en el 35% y los de las Dras. S. R. G. y M. S. D. conjuntamente en el 25% calculados sobre los que le fueron regulados en la anterior instancia.

En todos los casos con más la alícuota del IVA si correspondiere.

A la segunda cuestión, la Dra. María Fernanda Zanatta dijo:

Propongo como fórmula postulatoria la siguiente:

1) Admitir el recurso de apelación deducido por la demandada a fs. 174 y revocar la sentencia de fs. 169/172vta.

2) Rechazar la resolución con causa invocada por la actora.

3) Declarar carente de interés el pronunciamiento sobre la consignación de llaves.

4) Admitir la reconvención deducida por la Sra. M. E. V. y en consecuencia, condenar a la Sra. Y. N. S. a que en el plazo de 10 días abone a la locadora las sumas reclamadas de $39.000 con más los intereses pactados conforme el considerando respectivo.

5) Costas de ambas instancias a la actora perdidosa.

6) Regular honorarios en el modo propuesto.

A la primera cuestión el Dr. Julio Antonio Alexandre dijo:

Me aboco al conocimiento de la presente causa al no haberse logrado acuerdo mayoritario tan solo en cuanto al objeto y cuantificación del monto indemnizatorio por el cual prospera, total o parcialmente, el recuro de apelación articulado por la demandada al haberse consensuado, tras las propuestas del primero y tercer votante, la revocatoria de la sentencia de fs. 169/172vta., y sostenida por la votante en segundo lugar

Previo a toda consideración que al no verificarse la exactitud del nombre de la demandada, consignado en el escrito de presentación ver (fs. 27 p. I) con el verificado y certificado a fs. 9 del contrato de locación que acompaña a 7/8vta. y definitivamente corroborado mediante el poder de fs. 53/53vta., contestación y reconvención a fs. 56, motivando que el error se traslada al rechazo de la reconvención, revocada, dispuesta en el fallo impugnado (ver fs. 172vta., p. 2). Tratándose de un error involuntario y a los fines del art. 34 inc. 5°, corresponde que por Secretaría se corrija la carátula del expediente, ya que la demandada tiene por segundo nombre E. y no E. como allí figura, tratándose, sin impugnación mediante de la misma persona.

Ya en tema, descartada la configuración de justificativo alguno que haya legitimado la decisión de la consignante de la llaves del local alquilado, por negativa de su recepción del locador al cuestionar y probar sin la menor duda conforme los hechos invocados y la normativa que rige el caso la intempestiva rescisión contractual, inmotivada y decidida en oportunidad de la comunicación de fs. 25, previa y motivante de la acción posteriormente intentada y que diera lugar a la reconvención por daños y perjuicios,

que en cuanto a su alcance y cuantificación motivan mi intervención.

Es sabido que en virtud de la obligación que pesa sobre el locatario de conservar la cosa en buen estado, se presume que todo daño o deterioro que se denuncie en el bien durante el desarrollo del contrato se origina en la culpa del inquilino (máxime cuando se previno en el cláusula 5 una situación como la que ocasiona la presente), a quien corresponde probar, para exonerarse, que se deben al caso fortuito o fuerza mayor, al vicio o defecto de la cosa o que se trata de deterioros derivados del uso correcto del inmueble. Al no logarlo, tal como contundentemente se señala en el voto de mis colegas que me preceden y que hacen mayoría en la cuestión, circunstancias fácilmente cotejadas en la prueba adquirida en la causa, indudablemente legitima al locador por la resolución intempestiva sin respetar el art. 8 de la Ley 23091.

Debe quedar en claro que tal como se lee: "Aunque podría sostenerse que para ejercer la resolución anticipada, el locatario tendría que estar "al día" en pago de alquileres y cumplidas todas las demás obligaciones a su cargo, emanadas del contrato y de la ley, esta facultad resolutoria del locatario no puede ser cercenada, aunque adeude alquileres o tenga otras obligaciones impagas y así haya dañado el inmueble o deba cargas (consumos, expensas, impuestos, tasas)" y que: "Al tratarse de una disposición imperativa (de orden público) y ser norma especial, está vedado a las partes modificarla y rige en toda su extensión. Y, así como el locatario no puede ser compelido a pagar una indemnización contractual por resolver anticipadamente superior a la reglada en el art. 1221 del CCyC, tampoco perderá la facultad resolutoria por adeudar alquileres, expensas, tasas o impuestos, consumos, averías, etc.". Y que "El inquilino podrá resolver el contrato, restituir la finca (propiedad inmueble) y por su lado

el locador acreedor podrá reclamarle las deudas u otras obligaciones impagas" (ver "Resolución anticipada por parte del locatario (art 1221 Código Civil y Comercial)", por Dres. Abatti - Rocca (h) / Desalojo, Inmobiliario /26/03/ 2019 en https://garciaalonso .com. ar/blog/el-contrato-delocacion-en-el-nuevo-codigo-civil -y-comercial-resolucion- anticipada- por- parte-del- locatario/).

No estando ante una acción de desalojo o ejecución por falta de pago de alquileres sino una reconvención de daños y perjuicios por abuso de derecho, sin olvidar que el propietario del inmueble, al margen de lo efectivamente adeudado, necesita contar con una cantidad mínima de alquileres asegurados para recuperar las inversiones realizadas en el inmueble alquilado y hacer frente a los necesarios para volver a ponerlo en el mercado, de allí que la fórmula propuesta por la Dra. Zanatta es la que, en mi consideración, mejor se ajusta a lo acontecido conforme el régimen de responsabilidad que subsume a tales hechos. También, por lo expuesto y el resultado logrado acuerdo en cuanto a la imposición de costas a la actora, difiriéndose la regulación de honorarios al momento del acuerdo, en el que se tendrán en cuenta las pautas arancelarias de la Ley XIII nos. 4 y 15, sin dejar de tener en cuenta lo ordenado por el art. 282 del CPr/DJ.

A la segunda cuestión el Dr. Julio Antonio Alexandre dijo:

Habiendo concordado con el voto de la Dra. María Fernanda Zanatta, reitero su fórmula decisoria.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar, con las disidencias señaladas, la siguiente **SENTENCIA**:

1) Admitir el recurso de apelación deducido por la demandada a fs. 174 y revocar la sentencia de fs. 169/172vta.

2) Rechazar la resolución con causa invocada por la actora.

3) Declarar carente de interés el pronunciamiento sobre la consignación de llaves.

4) Admitir la reconvención deducida por la Sra. M. E. V. y en consecuencia condenar a la Sra. Y. N. S. a que en el plazo de 10 días abone a la locadora las sumas reclamadas de treinta y nueve mil pesos ($39.000), con más los intereses pactados conforme los considerandos respectivos.

5) Costas de ambas instancias a la actora perdidosa.

6) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en primera instancia al Dr. S. M., como apoderado de la demandada, en el diecisiete por ciento (17%) y los de las Dras. S. R. G. y M. S. D., como patrocinantes de la actora, en el once por ciento (11%), porcentajes a calcular sobre el monto total de condena del presente juicio, con más el IVA si correspondiera.

7) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en la alzada al Dr. S. M. en el treinta y cinco por ciento (35%) y los de las Dras. S. R. G. y M. S. D. conjuntamente en el veinticinco (25%), porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a cada parte por su labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

8) Por Secretaría, recaratúlese el presente expediente teniendo en cuenta el correcto nombre de la demandada: M. E. V.

9) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

MARÍA FERNANDA ZANATTA
Jueza de Cámara
GRACIELA MERCEDES GARCÍA BLANCO
Jueza de Cámara

RICARDO RUBÉN ENRIQUE HAYES
Presidente
JULIO ANTONIO ALEXANDRE
Juez de Cámara

REGISTRADA BAJO EL nro. DEL AÑO 2020
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CyC"

MARÍA MAGDALENA CONSTANZO Secretaria de Cámara