------En la ciudad de Esquel, Provincia del Chubut, República Argentina, a los treinta y un días del mes de octubre del año dos mil veinticuatro, se reúne en Acuerdo la Excma. Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial N° V de la Provincia del Chubut, bajo la presidencia del Dr. Claudio Alejandro Petris y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara Dres. Günther Enrique Flass y Jorge Luis Früchtenicht, a fin de dictar sentencia definitiva en los presentes autos caratulados: ***"C., M. A. c/ N., M. A. H. s/ Consignación"*** (Expte. N°: 135 – Año: 2024 CANO), venidos en apelación a esta Alzada.----------

------Practicado el 14 de agosto de 2024 el sorteo establecido por el art. 271 de C.P.C. y C., correspondió el siguiente orden para la votación: Dres. FLASS - PETRIS - FRÜCHTENICHT. ----------

------Acto seguido se procedió a plantear las siguientes cuestiones:

PRIMERA: ¿Es justa la sentencia apelada de fecha 23 de abril de 2024? y

SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.----------

------A la PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. FLASS, dijo:----------

------El 28/11/2021, la Sra. M. A. C. con el patrocinio letrado del Dr. M. B., inició demanda de pago por consignación contra su locador, el Sr. M. A. H. N. para que le reciba $48.500 pesos correspondientes al canon locativo por el alquiler de un local comercial.----------

------El 17 de febrero contestó el demandado con el patrocinio letrado del Dr. H. R. C. y de la Dra. N. E. C. Se opuso al progreso de la acción. Dijo que el contrato se extinguió desde que decidió ejercer el derecho que le confiere la cláusula resolutoria décimo tercera ante el incumplimiento de la obligación contenida en la cláusula décimo cuarta. Concretamente le imputa no haber mantenido limpia la cámara biodigestora. Explica que mandó la misiva resolutoria mediante CD X. del 12/10/2021 y que la actora solo pretende consignar para seguir haciendo uso indebido. Pide se agregue por conexidad todas las acciones judiciales en trámite.----------

------De la documentación adjuntada surge que el demandado intentó operar la cláusula resolutoria, pero ello fue rechazado expresamente por la locataria.----------

------El 1/2/2022 el locador inició acción de desalojo. Ella fue contestada por la locataria quien se opuso a su procedencia el 02 de abril de 2022. El 20 de ese mes se acumularon autos de desalojo con el de pago por consignación. El

17 de marzo de 2023 el letrado apoderado de la Sra. C. manifestó que entrega las llaves del inmueble conforme a lo pretendido por el propietario debido a que padece de cáncer. Solicitó que se declare abstracta la acción de desalojo ------El 23 de abril de 2024 se dictó sentencia donde, en lo que a este recurso incumbe, se declaró abstracta la acción de desalojo y se hizo lugar al pago por consignación en atención a las siguientes consideraciones: 1) La obligación de la locataria no era abstenerse de arrojar desechos sino encargase de mantener limpia la cámara biodigestora, el desagüe y asumir el costo de ello; 2) El demandado no impugnó ni la identidad ni la cantidad de lo consignado solo se opuso a la procedencia del pago por consignación; 3) El incumplimiento contractual de la locadora no era suficiente para la recisión *"sino que en todo caso debió ser objeto de otro tipo de reclamación";* 4) En cuanto a la acción de desalojo la considera abstracta.----------
------Contra ello se alzó el demandado y expresó agravios. Sus quejas son las siguientes: 1) no tuvo por demostrado el incumplimiento; 2) soslayó el pacto comisorio y trasgredió el principio de la autonomía de la voluntad; 3) hizo lugar a una demanda de consignación de alquileres sobre un contrato resuelto; 4) impuso costas.----------
------Este recurso llega a la Alzada tras una serie de desatinos que debieron ser advertidos en la instancia de grado y van a ser advertidos aquí.----------
------El pago por consignación procede siempre que un acreedor haya sido constituido en mora por el deudor. Ya sea que la obligación derive de un contrato o del incumplimiento de un deber jurídico. *Tres son los motivos por los cuales alguien puede oponerse a recibir el pago*. El primero es no haber sido constituido en mora como acreedor. El segundo es no ser acreedor. El tercero impugnar la identidad; integridad u oportunidad de lo pagado. Es claro que cuando el pago es por consignación no va a generar lo que se llaman efectos accesorios tendientes a demostrar la voluntad de quien lo recibe como la tácita reconducción o el mantenimiento del contrato como temía el demandado sin fundamento alguno. En el pago por consignación no hay voluntad del acreedor, sino que esta es subrogada por el juez. No puede detectarse en esta causa y a estas alturas del proceso cual es el interés jurídico del acreedor en no recibir lo pagado. Deduzco que, a su equivocado entender, teme perder derechos a reclamos posteriores lo cual tampoco sucedería.-----
------Entiendo que, en la anterior instancia, se debieron abortar cuestiones

tales como si hubo o no incumplimiento o si hubo o no extinción ya que ninguna de ellas, conforme lo voy a explicar, eran obstáculo para el pago por consignación. El único efecto del pago por consignación es extinguir la deuda solo de lo consignado y hasta lo consignado. No implica renuncia del acreedor al cobro de otras acreencias ni de los perjuicios que pueda llegar a demostrar----------

------Concretamente, si resuelto el contrato de locación de forma unilateral por el acreedor, invocando incumplimiento, el locatario continúa en la tenencia del inmueble alquilado deberá pagar el precio mensual de la locación hasta tanto entregue el inmueble y ello de forma independiente de si la resolución unilateral fue ajustada o no a derecho. La resolución contractual y el pago por consignación tienen -y debería saberse- efectos diferentes. La resolución extingue el contrato. A partir de ella, si es aceptada por el otro contratante o declarada legítima en juicio, se considera extinguido el contrato, surge inmediatamente la obligación del locatario de entregar el inmueble y el locador pierde el derecho a cobrar desde el momento mismo de la entrega. No obstante, si por cualquier causa se prorroga la entrega, el locador tiene derecho a cobrar por la ocupación que el tercero, ex locatario, hace de su inmueble, solo que ya no en concepto de alquiler sino de resarcimiento, pero en uno u otro caso es acreedor el propietario y deudor el tenedor. En uno u otro caso el deudor tiene derecho a consignar judicialmente (no así extrajudicialmente art 913 CCiv y Com) y el acreedor está constreñido a recibirlo. La única objeción que podría hacer el acreedor es sostener que el pago no es idéntico a lo adeudado (art 869 CCiv y Com) o que no es íntegro (art 860 CCiv y Com) nada de eso ocurrió en esta causa, tal como lo dijo el Sr. Juez de grado y no logró ser rebatido por el recurrente.---

------Se hace necesario reiterar, pues parece que no fue comprendido, que la resolución contractual no extingue cualquier deuda entre locador y locatario. Aquel tiene derecho a recibir las acreencias anteriores y los resarcimientos posteriores generados. Entre ellos los derivados por el uso del inmueble posterior a la resolución y anteriores a la efectiva entrega.----------

------Es cierto que el acreedor hubiera podido impugnar lo consignado aduciendo que era insuficiente, pero no lo hizo y la sola extinción del contrato por resolución unilateral no es suficiente. Si la resolución fuese justa, adecuada y de buena fe -cosa que la sentencia niega- solo cambiaría el título

de la deuda que dejaría de ser canon locativo y pasaría a ser resarcimiento por el uso de inmueble ajeno, pero no se extingue, a lo sumo habrá una novación. Todo depende de que se siga la doctrina alemana del *shuld und haftung* que parece consagrar el artículo 724 del CCiv y Com o la de la novación que surge del Título V en cuanto menciona al incumplimiento como otra fuente de obligaciones. Se trata de una cuestión meramente teórica, pero ni en uno u otro caso, puede decirse que no haya obligación de pagar y, existiendo tal cosa el deudor puede exigir al acreedor que le reciba el pago o consignar si se niega. Todo ello sin mella del derecho del acreedor a demandar el resto de los daños resarcibles que estime y procedan.----------

------Lo dicho torna abstracto analizar el resto de los agravios expresados. No obstante ello debo encontrar razón al Sr. Juez de la instancia en que la autonomía de la voluntad no es absoluta y en que el magistrado ante cuyo estrado se lleva una litis cuyo objeto es un contrato tiene plenas facultades para analizar el contenido e interpretar sus cláusulas, no en atención a la literalidad de ellas, sino a lo establecido en los artículos 1061 al 1068 del Código Civil y Comercial. En este camino encuentro que, si el locatario tenía la obligación de mantener la limpieza de la cámara biodigestora y el locador encontró que la cámara biodigestora no estaba limpia, resulta excesivo resolver el contrato, salvo que haya interpelado a la locadora y esta no hubiera cumplido o salvo que se tratase de una situación reiterada. Es cierto que la cláusula DECIMO TERCERA habla de *"cualquier incumplimiento"* pero no es menos cierto que ella debe interpretarse conforme al principio de conservación del contrato (art. 1066 CCiv y Com.); protegiendo la confianza y lealtad de las partes y teniendo en cuenta las conductas jurídicamente relevantes, previas y propias (art. 1067). La interpretación también debe ser conforme a la buena fe y al significado contextual. En este orden de ideas, cuando el contrato decía *"cualquier incumplimiento"* ha de entenderse que no se limitaba a las clausulas nucleares de la locación (precio y tenencia) sino también a otros deberes, pero siempre que fueran relevantes, graves y sin solución. Un obrar de buena fe y conforme al parámetro objetivo de conducta del buen locador exige que, previo a la resolución, constriña a la locadora, al menos una vez, a limpiar la cámara biodigestora, salvo que en la cláusula DECIMO CUARTA se hubiera aclarado el carácter extintivo del simple incumplimiento.----------

------Contrariamente a lo que dice el recurrente no hay trasgresión a la autonomía de la voluntad, inobservancia del pacto comisorio ni error de interpretación sino una hermenéutica estrictamente adecuada a lo que manda el Código Civil y Comercial.----------
------Por lo expuesto propongo al Pleno que se rechace el agravio bajo análisis. Así lo voto.----------
------El demandado recurre también la imposición de costas. Sostiene que no debe considerárselo vencido en la consignación y que es vencedor en el desalojo aunque con posterioridad la acción se haya tornado abstracta por la entrega de las llaves.----------
------Considero que se equivoca parcialmente. En la consignación ha resultado vencido, pues injustificadamente se negó a recibir el pago. Ahora bien, en cuanto al desalojo si bien fue instado por una interpretación excesivamente rigurosa y contraria a las reglas de interpretación del Código Civil y Comercial, no es menos cierto que la contraria aceptó y entregó las llaves declinando así a su defensa. Por lo expuesto voy a proponer al Pleno que se mantenga la imposición de costas de la consignación y se modifiquen las del desalojo distribuyéndolas en forma paritaria.----------
------Resta referirme a las costas de esta instancia. Considero que deben imponer al recurrente vencido pues, aunque en un mínimo porcentaje costas del desalojo- se le hubiera encontrado razón, ello no exonera su calidad de vencido. Así lo propongo al Pleno y lo voto.----------
------A IDÉNTICA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS, dijo:----------
------Habiendo el vocal que me precede en el orden votación detallado los antecedentes de la apelación que abre esta jurisdicción y al haber sido desinsaculado a votar en segundo término conforme surge del decreto judicial de fecha 14 de agosto de 2024 me detendré en los aspectos medulares de las quejas que fueron ya resumidas por el colega anterior para no pecar contra la economía procesal, emitiendo mi voto bajo las prescripciones de los arts. 168 y 169 de la Constitución de la Provincia del Chubut.----------
------Concretó los agravios el demandado atacando la sentencia puesta en crisis en 5 aspectos: a) Error en la apreciación de la prueba al no tener acreditado el incumplimiento de la obligación de la locataria y extralimitarse en sus funciones; b) Inobservancia del pacto comisorio expreso previsto por las partes en el contrato; c) Error en la interpretación del contrato, lo que lo

lleva a no respetar la autonomía de la voluntad de las partes contratantes; d) Hacer lugar a una demanda de consignación de pago de alquileres contando con un contrato de locación resuelto, y e) La imposición de costas.----------

------Ya hemos dicho en reiteradas ocasiones que los jueces no se encuentran obligados a tener que analizar todas y cada una de las pruebas colectadas en autos, sino solo aquellas que a su criterio y máximas de la experiencia resultan conducentes para la dilucidación de la causa, ni tampoco seguir el orden que le impone el justiciable. El Juez es soberano en el análisis que realice sobre la base de los hechos traídos a su conocimiento y material probatorio recolectado en el expediente (doctrina art. 390 del C.P.C. y C., esta Cámara S.D. N° 30/10, 54/10, 31/11, 54/12 entre otras).----------

------Insiste que ha quedado acreditado que la locataria rechazó y negó tener que afrontar los costos de los trabajos que debían hacerse para poner en funcionamiento el sistema de drenaje del inmueble alquilado por desconocer que fuera la responsable del taponamiento.----------

------Pero no demuestra el agravio o gravamen que el pago por consignación le acarrea ante la resolución contractual declarada extrajudicialmente por la locadora.----------

------En efecto, la consignación judicial es una forma de pago excepcional impuesta por el deudor al acreedor que consiste en el depósito de la suma adeudada, depósito que luego es aceptado o aprobado por el juez.----------

------Para ser válida debe cumplir con los requisitos exigidos para que el pago sea válido. Es el recurso legal que tiene todo deudor cuando se enfrenta con una dificultad seria que le impide la liberación, puesto que este no puede depender de que el Acreedor quiera recibirle el pago.----------

------En autos existe un contrato de locación de inmueble con montos acordados y ajustes. Ese contrato no fue desconocido y repelió la acción de consignación el locador con fundamento en la conclusión de la locación, en que no había contrato vigente que genere el curso del pago de los alquileres.-

------Dónde está el agravio?.----------

------Tampoco en el uso indebido del bien que se denuncia cuando se consignaron en el desalojo las llaves del inmueble.----------

------Ni reserva hizo la locadora de daños y perjuicios que no reclamó por vía de reconvención. Es que la demanda de consignación persigue la cancelación de una relación contractual vinculante, la acción procede y el vínculo se

consuma por satisfacción o la acción no procede.----------
------A su vez es criterio pacíficamente aceptado que para que el incumplimiento sea resolutorio es preciso que revista cierta entidad, que se trate de un incumplimiento lo suficientemente importante o grave para justificar la resolución. Es decir, la regla general es que el incumplimiento debe ser grave, pues no todo incumplimiento da lugar a la resolución; hace falta que tenga cierta importancia o trascendencia en la economía del contrato. Prevalece en doctrina un criterio objetivo que atiende a la interdependencia de las obligaciones; de modo que el incumplimiento se considera con entidad suficiente para autorizar la resolución cuando afecta una obligación que era sustancial en la estructura del contrato (conf. Ibáñez, Resolución por incumplimiento, págs. 178, 180, 181, 182, 183 y 184). Señala Gastaldi, en una misma línea de pensamiento, que se debe afectar el contenido esencia del contrato, de manera que producido el incumplimiento el acreedor ya no tendrá interés, o ha disminuido su interés en la ejecución ulterior; en otras palabras, que si se hubiera previsto, el contrato no se habría celebrado (Pacto Comisorio, págs. 137 y 138) (Sala II, Cám. Ap. Civil y Comercial Departamental, Azul, Pcia. Bs. As. Causa n° 55.144, del 28/6/2011, “Melffi…”; causas n° 55997, “Calvo…” y n° 56016, “Cano…” del 29/5/2012).----------
------No cualquier incumplimiento como lo pretendiera el demandado de la consignación justifica tal proceder.----------
------Como con acierto lo señalara el vocal anterior voy a coincidir con él respecto a que se tornan abstractos los supuestos agravios referidos al error en la interpretación del contrato que giran siempre en torno a la resolución dispuesta se convierten en abstractas y carentes de gravamen, por lo que corresponde su desestimación.----------
------Adviértase que el juez de origen destacó que la única explicación que ha ofrecido el demandado es la falta de cumplimiento contractual, que los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y que no gravita en la especie el estado en el cual habría quedado la cámara desengrasadora, no solo porque la locataria desconoce que pueda ser atribuida a ella, sino porque en todo caso debería ser objeto de otro tipo de reclamación.----------
------Que en el caso no lo hizo.----------

------Pasa por alto tales razonamientos fácticos y jurídicos e insiste en una postura que no se hace cargo de demostrar el error sentencial si es que lo hubo.----------

------La meta de la actividad recursiva consiste precisamente en demostrar el desacierto sentencial que se recurre y los motivos que se tienen para considerarle errónea que en el particular nunca logró.----------

------La expresión de agravios, como acto procesal que es, no alcanza con el *"quantum discursivo"*, sino que la *"qualitae"* hace a la esencia de la crítica razonada, por lo tanto, no basta con disentir con el pronunciamiento, pues disentir no es criticar de modo tal que el recurso debe bastarse a sí mismo. En consecuencia, tanto los disensos subjetivos como la exposición retórica de la posibilidad de haberse interpretado las pretensiones o sus defensas de modo distinto al llegado por el *"a quo"*, si bien constituyen características propias del debate dialéctico, no lo son de la impugnación judicial que se pretende.----------

------Discutir el criterio de valoración judicial, o pretender introducir lo que no dice la sentencia o debiera haber dicho, sin apoyar o dar base a un enfoque distinto, no es expresar agravios.----------

------Distinta solución merece el tema de las costas del juicio de desalojo acumulado a la consignación.----------

------La consignación de llaves efectuada por el demandado configura un auténtico allanamiento a la acción de desalojo, sin que importe un reconocimiento a los hechos ni al derecho invocados en la demanda, ya que debe entenderse que renunció a la contienda que intentó formular en la contestación al traslado de la demanda.----------

------Y si bien fue tardío, porque ya había contestado la demanda se transforma en abstracta la cuestión, amerita que se modifique la imposición de costas y se impongan por su orden, es decir que cada parte solventará las suyas propias, y las comunes, si las hubiere, por mitades (doctrina arts. 69 y 72 del C.P.C. y C. Así lo VOTO POR ÚLTIMO.----------

------Costas de Alzada al apelante vencido en atención al resultado habido en la apelación, principio objetivo de la derrota y por no encontrar ningún mérito para apartarme del mismo (art. 69 del C.P.C. y C.). Así lo VOTO POR ÚLTIMO.----------

------A la SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. FLASS, dijo:----------

------Conforme con lo manifestado en ocasión de votar a la primera cuestión, propongo al Acuerdo: **I.- CONFIRMAR**, parcialmente, la sentencia de grado **MODIFICÁNDOLA** respecto a las costas del desalojo anexado que deberán imponerse por su orden; **II.- IMPONER** las costas de esta instancia al recurrente vencido; y **III.- REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. M. B. en el 5,4% y los correspondientes a los Dres. H. R. C. y N. E. C., en conjunto y proporción de ley, en el 4,2%, en ambos casos más el IVA pertinente de corresponder, y a calcular sobre el monto del proceso que se determine en la estación procesal oportuna, por lo actuado en esta Alzada, haciendo constar que para el caso de no alcanzarse los mínimos legales, ellos se determinan en **OCHO (8) JUS** para cada representación letrada, conforme a los valores vigentes al tiempo de esta sentencia (arts. 5, 6bis, 7, 8, 9, 13, 18 y ccdts. de la Ley XIII – N° 4).----------

------A IDÉNTICA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS, dijo:----------

------En consonancia con lo expresado al analizar la primera cuestión propongo al Pleno: **1) CONFIRMAR**, parcialmente, la sentencia apelada, **MODIFICÁNDOLA** respecto a las costas del juicio de desalojo acumulado, las que se imponen por su orden; **2) IMPONER** las costas de Alzada al apelante vencido; y **3) REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. M. B. en el 5,4% y los correspondientes a los Dres. H. R. C. y N. E. C., en conjunto y proporción de ley, en el 4,2%, en ambos casos más el IVA pertinente de corresponder, y a calcular sobre el monto del proceso que se determine en la estación procesal oportuna, por lo actuado en esta Alzada, haciendo constar que para el caso de no alcanzarse los mínimos legales, ellos se determinan en **OCHO (8) JUS** para cada representación letrada, conforme a los valores vigentes al tiempo de esta sentencia (arts. 5, 6bis, 7, 8, 9, 13, 18 y ccdts. de la Ley XIII – N° 4).----------

------Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictarse la siguiente:----------

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

------Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Excma. Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial N° V de la Provincia del Chubut, ***resuelve:***----------

------I.- CONFIRMAR, parcialmente, la sentencia de grado **MODIFICÁNDOLA** respecto a las costas del desalojo anexado que deberán imponerse por su orden.----------

------II.- IMPONER las costas de esta instancia al recurrente vencido.-----

------III.- REGULAR los honorarios profesionales del Dr. M. B. en el 5,4% y los correspondientes a los Dres. H. R. C. y N. E. C., en conjunto y proporción de ley, en el 4,2%, en ambos casos más el IVA pertinente de corresponder, y a calcular sobre el monto del proceso que se determine en la estación procesal oportuna, por lo actuado en esta Alzada, haciendo constar que para el caso de no alcanzarse los mínimos legales, ellos se determinan en **OCHO (8) JUS** para cada representación letrada, conforme a los valores vigentes al tiempo de esta sentencia (arts. 5, 6bis, 7, 8, 9, 13, 18 y ccdts. de la Ley XIII – N° 4).----------

------IV.- REGÍSTRESE, notifíquese y devuélvase.----------

------La presente sentencia es dictada por dos Jueces de Cámara por haberse alcanzado la mayoría y no haber hecho uso el Dr. Jorge Luis Früchtenicht de la facultad que le asiste conforme a lo dispuesto por el art. 274, última parte, del C.P.C. y C.----------

GÜNTHER E. FLASS CLAUDIO A. PETRIS

REGISTRADA BAJO EL N° CANO DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS DEL AÑO 2024. CONSTE.