



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA H

14619/2014. TAPIA, KARINA ALEJANDRA Y OTRO c/ BAYER,  
VICTOR HUGO s/CONSIGNACION DE LLAVES

Buenos Aires, de octubre de 2016.- SM fs.167.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos son elevados al Tribunal en virtud de los recursos de apelación interpuestos por la demandada y por la actora contra la decisión de fojas 119/121.

Ambas partes se agravian de la fecha que fue considerada por el “a quo” como de entrega y recepción de las llaves consignadas en la causa. Ello así, pues, mediante lo dispuesto se determina el momento en que cesa la obligación del pago de alquileres, objeto de la ejecución que corre por cuerda. (Causa n° 67.036/2012).

De las constancias obrantes en autos surge que los coactores Karina Alejandra Tapia y Carlos Javier Chamorro, promovieron demanda de consignación de llaves y rescisión de contrato, respecto del inmueble sito en la calle Honorio Pueyrredón 81, piso 10, dpto.A.

Del mismo modo, del contrato de locación cuya copia se encuentra agregada a fojas 13/14 de la causa n° 67.036/2012, surge que la fecha de finalización de la locación operó el 31 de diciembre de 2013 y que se deben alquileres desde abril de 2012.

Ahora bien, más allá de los esfuerzos que dice que realizó la actora para hacer saber la fecha de la mediación al demandado, lo cierto es que este tomó conocimiento de la consignación de las llaves del inmueble al tiempo de contestar la demanda a fojas 76/82, el 24 de septiembre de 2014, y que aceptó recibirlas al efectuarse la audiencia de conciliación de fojas 93, el 28 de abril de 2015.

En escenario, esta sala coincide con el temperamento adoptado por el “a quo” y tomar como fecha de consignación de la cosa mediante el depósito de las llaves, para hacer cesar la



responsabilidad de los locatarios respecto de los alquileres, aquella desde que se hizo saber la consignación, o como en el caso, desde la presentación espontánea del locador en la causa contestando la demandada, es decir el 24 de septiembre de 2014.

Es que si bien el depósito de las llaves implica la devolución de la tenencia para que cese la responsabilidad por el alquiler, no basta con el solo depósito, sino que éste debe serle notificado al locador, pues la liberación del locatario se produce por efecto de lo dispuesto por el artículo 1611 del Código Civil, al tomar noticia el locador del depósito de las llaves. (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala C “Suárez de Fernández, Isabel A. c. Dekmak, Martín M. y otros”, 22/05/2007, DJ 2007-III, 400 AR/JUR/3081/2007).

En el mismo sentido se ha juzgado que la restitución del bien por el locatario en cualquiera de los tres supuestos que contempla el art. 1611 (conf. causas Ac. 55.403, sent. del 27/XII/1996; Ac. 74.790, sent. del 19/II/2002), tiene reglas que le son aplicables por analogía en los arts. 757, 764 y concordantes del Código Civil, pues ambas hipótesis -pago por consignación y consignación de "llaves"- son ejemplos de mora del acreedor (conf. nota art. 509, 3º párr. y 16, Cód. Civil). De este modo, si la locación tuvo por objeto una cosa inmueble, el depósito judicial se concretará con la desocupación y la entrega de las llaves al juzgado, notificando al respecto al locador (doct. arts. 509, 758, 764 y 2385, Cód. Civil). (Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, “Mezclas Industriales S.A. c. Amanecer S.C.A.”, 09/03/2011, Cita online: AR/JUR/1898/2011).

En ese contexto, el hecho que invocó el demandado a fin de no aceptar las llaves, una vez conocido su depósito, fundado en su desconocimiento de que pertenecieran al inmueble arrendado, no es óbice para arribar a la solución que se propone, ya que nada





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA H

obstaba a que, de así considerarlo tomara las medidas correspondientes para satisfacer su inquietud, lo que no hizo, pese a lo cual las aceptó pasados casi siete meses después.

Tal actuar no solo contraviene la doctrina de los propios actos, sino también lo dispuesto por el artículo 1611 del código de fondo.

Consecuentemente, las quejas deben desestimarse.

Respecto del agravio referido a la rescisión de contrato, asiste razón al demandado.

Y ello es así, ya que para que proceda la rescisión del contrato, este debía hallarse vigente, lo que no sucedió en la especie.

Como quedó expresado en párrafos anteriores, la locación finalizó el 31 de diciembre de 2013 y esta causa se inició el 14 de marzo de 2014. Luego, la solución que se intentó procurar con este expediente resultó inapropiada, por ser abstracta la cuestión planteada desde su génesis.

Por último, atinente al modo en que fueron impuestas las costas de primera instancia, en el orden causado, la decisión debe modificarse.

En efecto, la demanda iniciada por rescisión de contrato, como quedó dicho, ha sido desestimada por extemporánea.

En lo que hace a la consignación de las llaves, ésta también fue llevada a cabo vencido el contrato de locación, sin perjuicio de que la parte en modo alguno podía desconocer que debía los arriendos del inmueble locado y que con fecha 25 de junio de 2013 se dictó sentencia de trance y remate, la que se encuentra firme –ver fojas 50 de la causa 67.036/2012, que corre por cuerda-.

Desde esa perspectiva, por no advertirse que existan causas objetivas que permitan apartarse del principio general



de la derrota, las costas deben quedar a cargo de la actora. (Artículo 69 del Código Procesal).

Por lo expuesto, el Tribunal RESUELVE: I) Modificar la decisión apelada, y desestimar la demandada por rescisión de contrato. II) Hacer lo propio respecto de las costas, las que se imponen a la actora a tenor del temperamento que se adopta, (artículo 69 del Código de forma). III) Confirmarla en lo demás que decide y fue materia de agravios. Con costas, (artículos 68 y 69 del mismo cuerpo de normas). Regístrese y notifíquese a las partes en sus respectivos domicilios electrónicos. Cumplido comuníquese al CIJ (Ac. 15/2013 y 24/2013 CSJN). Oportunamente, devuélvase. Fdo. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher, Claudio M. Kiper.

