

**“CORIA, VANESA PAOLA C/ ELGORRIAGA, JORGE PATRICIO S/RESCISION DE CONTRATO”, (expte. n° 59572/2020) y sus acumulados “CORIA VANESA PAOLA C /ELGORRIAGA JORGE/ PATRICIO S/ CONSIGNACIÓN” (expte. n° 24749/2021), “ELGORRIAGA, JORGE PATRICIO C/CORIA VANESA PAOLA Y OTRO S/DESALOJO POR FALTA DE PAGO” (expte. n° 91579/2021), “ELGORRIAGA JORGE PATRICIO C/CORIA, VANESA PAOLA Y OTRO S/EJECUCIÓN DE ALQUILERES” (expte. n° 5955/2021).**

**EXPTES. n° 59572/2020, 24749/2021, 91579/2021,  
5955/2021- JUZG.: 36  
CIV 59572/2020, 24749/2021, 91579/2021 5955/2021**

En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los            días del mes de diciembre de dos mil veinticuatro, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en los recursos de apelación interpuestos en los autos caratulados: **“CORIA, VANESA PAOLA C/ ELGORRIAGA, JORGE PATRICIO S/RESCISION DE CONTRATO”, (expte. n° 59572/2020) y sus acumulados “CORIA VANESA PAOLA C /ELGORRIAGA JORGE/ PATRICIO S/ CONSIGNACIÓN” (expte. n° 24749/2021), “ELGORRIAGA, JORGE PATRICIO C/CORIA VANESA PAOLA Y OTRO S/DESALOJO POR FALTA DE PAGO” (expte. n° 91579/2021), “ELGORRIAGA JORGE PATRICIO C/CORIA, VANESA PAOLA Y OTRO S/EJECUCIÓN DE ALQUILERES” (expte. n° 5955/2021)**, respecto de la sentencia de [fs. 154](#), agregada en copia en sus acumulados, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver:



## ¿ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA?

Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores CARLOS A. CARRANZA CASARES - GASTÓN M. POLO OLIVERA.-

A la cuestión planteada el Juez de Cámara **Doctor Carranza Casares** dijo:

### I. La sentencia

El 1° de mayo de 2020 Vanesa Paola Coria, como inquilina, y Jorge Patricio Elgorriaga, como arrendatario, celebraron contrato de locación en relación con el inmueble de la calle Condarco 5375, departamento 3, de esta ciudad.

En el curso de la relación contractual la primera promovió un juicio por rescisión y daños y perjuicios y otro por consignación; en tanto que el segundo inició uno de ejecución de alquileres y otro de desalojo por falta de pago.

La sentencia única dictada en los mencionados procesos rechazó la demanda de rescisión, aunque condenó al demandado al pago de \$ 500.000 en concepto de daño moral; admitió la de consignación; y desestimó la ejecución de alquileres y el desalojo.

Para así decidir, el juez de la causa consideró que el locador había incurrido en mora del acreedor al negarse a recibir la carta documento de la fiadora en la que solicitaba el CBU para efectuar el pago,



fijar en el contrato un domicilio en el cual no se encontraba y no informar el lugar de pago.

Asimismo, tuvo por probados los avatares sufridos por la locataria por “los graves problemas de humedad” de la unidad, por los ruidos y “la circulación permanente de gente extraña” que surgía de la prueba testimonial, por la inseguridad y por la “puerta rota que no puede ser cerrada y la liviandad con la que se instaló una escalera que libera la zona de protección de acceso al hogar”.

## II. Los recursos

El fallo fue apelado por el demandado en el juicio por consignación, en el proceso por rescisión y en el de desalojo.

En el memorial de [fs. 173/176](#) del primer pleito, contestado a [fs. 180/181](#), requiere que se rechace la consignación y se condene a la inquilina al pago de los alquileres adeudados, con intereses y costas; mientras que en el de [fs. 165/167](#) del segundo, respondido a [fs. 178/179](#), reclama el rechazo de los daños y perjuicios, también con costas; y en su presentación de [fs. 169/172](#) del tercer proceso, replicada a [fs. 182/184](#), pide que se revoque la sentencia y se disponga el desalojo de la unidad por similares fundamentos a los expresados en el juicio por consignación.

## III. La consignación

Esta sala ha recordado en R.504.550, 507.738 y 507.744, del 17/3/09, que la finalidad primordial de la obligación es su cumplimiento, lo que hace a su escasa vocación de perpetuidad que distingue a los derechos personales de los reales. Para que dicha finalidad se concrete, es menester que acreedor y deudor asuman un determinado comportamiento de cooperación recíproca: mientras el *solvens* debe



cumplir, el *accipiens* debe colaborar facilitando la liberación del primero<sup>1</sup>.

Ante el incumplimiento del acreedor de este deber jurídico, o bien ante el dudoso derecho al crédito que este pudiera ostentar, la ley confiere al deudor la posibilidad de exigir la realización de tal conducta e imponer el pago que debiera hacer para obtener así la liberación correspondiente, de tal suerte que el pago por consignación constituye la vía que la ley otorga al deudor para hacer efectivo -de manera coactiva- su derecho a pagar y obtener así la extinción de la obligación y su consecuente liberación<sup>2</sup>, a fin de que se realice por un lado la finalidad de interés social de que las relaciones creditorias se liquiden en la forma más conveniente a los intereses en juego y en el aspecto individual para evitar que continúe restringida la libertad jurídica del deudor<sup>3</sup>.

Si para vencer la resistencia del deudor está la ejecución forzosa; paralelamente el ordenamiento legal ha implementado un medio equivalente o correlativo para superar la resistencia del acreedor que se niega a recibir el pago y obtener la liberación del deudor<sup>4</sup>.

Se trata de un remedio excepcional, al que puede acudir el deudor cuando le resulta coartado el ejercicio de su derecho de pagar, por la existencia de un obstáculo efectivo al cumplimiento eficaz de su prestación<sup>5</sup>. Ello implica que el deudor debe justificar el motivo por el cual recurre a ese medio, para lo cual le corresponde acreditar alguna de las situaciones normadas legalmente<sup>6</sup>, cuya enumeración, de todos modos, se

---

<sup>1</sup>Wayar, E., *El pago por consignación y la mora del acreedor*, 2ª ed., Ed. Depalma, Buenos Aires, 2000, p. 47/48.

<sup>2</sup>Greco, Roberto, *Extinción de las Obligaciones*, RDCO, p. 113.

<sup>3</sup>Parellada, en Bueres, dir, Highton, coor., *Código Civil...*, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 1979, t. 2B, p. 116 y sus citas de Busso.

<sup>4</sup>Busso, *Código Civil Anotado*, Ediar, Buenos Aires, t. V, p. 584; Greco, Roberto E. *Extinción de las obligaciones*, Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1987, p. 129 y concordantes; citados en C.N.Civ., sala I, "Enriquez c/ Berelejis", del 30/9/97, en La Ley 1998-B, p. 116.

<sup>5</sup>Llambías, J.J., *Tratado de Derecho Civil. Obligaciones*, 5a ed., Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, t. II, n° 1546, p. 875; Boffi Boggero, Luis. M., *Tratado de las Obligaciones*, Tomo IV, N° 1364 p. 143 y sgts.; Borda, G., *Tratado de Derecho Civil. Obligaciones*, Ed. Abeledo Perrot, t. I, n° 751, p. 468; Belluscio-Zannoni, *Código Civil...*, Ed. Astrea, t. III, p. 547; Cazeaux-Trigo Represas, *Derecho de las Obligaciones*, t. III, p. 249, Ed. Platense).

<sup>6</sup>C.N.Civ., esta sala, 20/8/81, en la Ley 1981-D, p. 419.



ha considerado que es simplemente enunciativa, no taxativa<sup>7</sup>.

En la actualidad, el art. 904 del Código Civil y Comercial de la Nación dispone que el pago por consignación procede cuando: a) el acreedor fue constituido en mora; b) existe incertidumbre sobre la persona del acreedor; c) el deudor no puede realizar un pago seguro y válido por causa que no le es imputable (ver art. 757 del Código Civil).

Coincido con la sentencia en cuanto a que existen elementos suficientes para tener por demostrada la negativa del acreedor a recibir el pago del canon locativo.

El demandado por consignación no refuta lo sostenido en el pronunciamiento en cuanto a que no vivía en el domicilio indicado como lugar de pago, pues el departamento 4 de Condarco 5375 se hallaba desocupado al tiempo de celebrar el contrato y posteriormente fue alquilado. Tampoco que la fiadora remitió una carta documento al domicilio constituido por el locador en la que solicitaba su CBU para abonar el canon “cuya no recepción y falta de contestación implicó la negativa injustificada que instituye al acreedor en mora”.

Está claro que la garante se hallaba legítimamente interesada en enviar esa carta documentos en su condición de obligada al pago de la locación (ver art. 879 del Código Civil y Comercial de la Nación).

Insiste el recurrente en que la pretensión de saldar las deudas mediante transferencia bancaria no contaba con su conformidad, pero soslaya la explicación de la sentencia relativa a que había incumplido con el deber de bancarizar los pagos en concepto de alquileres conforme el decreto de necesidad y urgencia 320/2020 que establecía que la parte

---

<sup>7</sup>C.N.Civ., sala C, “Camuyrano, H. G. c/ Andak Construcciones S.A.”, del 21/11/85, en La Ley 1986-B, p. 413.



locadora, dentro de los veinte días de entrada en vigencia del presente decreto, debía comunicar a la parte locataria los datos necesarios para que pudiese, si así lo quisiera, realizar transferencias bancarias o depósitos por cajero automático para efectuar los pagos a los que estaba obligada.

Recuerdo, en tal sentido, que los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe (arts. 9 y 961 del Código Civil y Comercial de la Nación; ver art. 1198 del Código Civil).

De esta manera, como señala la sentencia, resultó eficaz la consignación realizada por la inquilina, no configurándose mora en su carácter de deudora (no le corresponden intereses moratorios) por reunir los requisitos del art. 907 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Como corolario de lo expuesto, cabe confirmar el rechazo de la ejecución, que resulta, entonces, carente de causa.

#### **IV. El daño moral**

El art. 1741 del Código Civil y Comercial de la Nación dispone, bajo el título Indemnización de las consecuencias no patrimoniales, que está legitimado para reclamar la indemnización de las consecuencias no patrimoniales el damnificado directo.

Este daño no patrimonial o moral ha sido caracterizado como una modificación disvaliosa del espíritu, en el desenvolvimiento de su capacidad de entender, querer o sentir, consecuencia de una lesión a un interés no patrimonial, que habrá de traducirse en un modo de estar diferente de aquel al que se hallaba antes del incumplimiento, como consecuencia de éste y anímicamente perjudicial<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup>C.N.Civ., esta sala, expte. 30470/2013/CA1 V., P. V. J. y otro c. I. M. de O. S.A.", del 19/12/2017 en La Ley Online AR/JUR/90602/2017, con cita de Pizarro, Ramón D., "Daño moral. Prevención. Reparación. Punición. El daño moral en la diversas ramas del derecho", Hammurabi, Buenos Aires, 2004, p. 31; del mismo autor, "Reflexiones en torno al daño moral y su reparación", JA, 1986-III-902 y 903; Bueres, Alberto J., "El daño moral y su conexión con las lesiones a la estética, a la psique, a la vida de relación y a la persona en general", en Revista de Derecho Privado y Comunitario, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, N1 1, 1992, págs. 237 a 259; Zavala de González, Matilde, "El concepto de daño moral", JA, 1985-I-727 a



El detrimento de índole espiritual debe tenerse por configurado por la sola producción del episodio dañoso, ya que se presume -por la índole de los daños padecidos- la inevitable lesión de los sentimientos de quien demanda y, aun cuando el dolor no puede medirse o tasarse, ello no impide justipreciar la satisfacción que procede para resarcir -dentro de lo humanamente posible- las angustias, inquietudes, miedos, padecimientos y tristeza propios de la situación vivida, teniendo en cuenta la índole del hecho generador de la responsabilidad y la entidad del sufrimiento causado, que no tiene necesariamente que guardar relación con el daño material, pues no se trata de un daño accesorio a éste<sup>9</sup>.

El recurrente dice que “las molestias que pudo haber sufrido por la construcción de la escalera y el cambio de ubicación de la puerta de acceso son circunstancias que se encontraban previstas al momento de suscribir el contrato”.

Afirma que no se trataba de una fabricación en gran escala, sino que se trató de un recurso para procurarse algún ingreso extra a través de esa precaria actividad.

Hago notar que el apelante lejos de efectuar una crítica concreta y razonada de los argumentos del magistrado, se limita a manifestar su disconformidad sin siquiera hacer referencia a la prueba invocada en el pronunciamiento (arts. 265 y 266 del Código Procesal).

Omite toda referencia a lo expresado por el oficial de justicia -y transcripto por el juez- sobre la puerta fuera de escuadra que no puede cerrarse muy bien, la escalera que permite el acceso de cualquiera que hubiera traspuesto la puerta de calle al inmueble (sin intimidad ni seguridad) y la humedad en las paredes y el deterioro o faltante en la bañera (fs.79 de la causa por rescisión).

---

732; C.N.Civ., esta sala, expte. 87.897/2019,”D., V. E. c. P., M. A. “, del 3/12/2024, en La Ley Online, AR/JUR/188114/2024.

<sup>9</sup> Fallos: 334:1821; 332:2159; 330:563, entre otros.



Nada dice sobre los dichos de los testigos tenidos en cuenta por la sentencia (ver documentos digitales del expediente sobre rescisión), que narraron que “empezó a brotar la humedad y a descascararse”, “todo el tiempo había ruido a máquinas como cortadoras de metales. No hay privacidad. No tiene seguridad. Se turnaban para quedarse por falta de seguridad así no dejaban solo el lugar”, (testigo María Fernanda Fermi); “a los meses empezó a tener filtraciones”, “pusieron una escalera mecánica, si alguien quiere entrar a su casa entra sin problema”, “no es seguro cualquiera puede entrar, al entrar al patio entra a su casa directamente por el pasillo que une los patios”, “siempre alguien se queda adentro cuidando, no se fueron de vacaciones”, “cuando tratan de usar el horno (eléctrico) se sobrecargan los cables y se corta la luz de todo” (testigo Nora de la Villa); “les privó la intimidad, hizo obras malhechas, puso un taller arriba prendía remachadoras, había ruidos molestos, inhabitable”, “cuando se enciende (el horno) salta la térmica”, “las paredes e caen a pedazos despintadas y descascaradas y problemas de muchísima humedad” (testigo Lucas Julián Pungitori); “la puerta no cerraba bien, no había ningún tipo de seguridad” “puso la escalera para llegar al entresuelo” “cualquiera que sube ve el interior de la casa”, “las herramientas mecánicas se escuchan todo el tiempo” (testigo Darío César Leuwers).

Aun cuando se hubiera previsto la colocación de una escalera en el patio de entrada, va de suyo que ello no importaba consentir la afectación de la privacidad y la pérdida de seguridad de la locataria.

Además, no ha habido justificación para la humedad y los ruidos que la inquilina tuvo que padecer.

Por todo ello, no puedo sino coincidir con el magistrado sobre la procedencia de la reparación del perjuicio no patrimonial.

Para estimar pecuniariamente la reparación del daño moral falta toda unidad de medida, pues los bienes espirituales no son



mensurables en dinero. Sin embargo, al reconocerse una indemnización por este concepto, no se pone un precio al dolor o a los sentimientos, sino que se trata de suministrar una compensación a quien ha sido injustamente herido en sus afecciones íntimas. Si la indemnización en metálico no puede por sí restablecer el equilibrio perturbado del bienestar del damnificado, puede sin embargo, procurarle la adquisición de otros bienes que mitiguen el daño<sup>10</sup>.

El monto de la indemnización debe fijarse ponderando las satisfacciones y compensaciones que puedan procurar las sumas reconocidas (art. 1741 citado).

Consecuentemente, postulo mantener los \$ 500.000 determinados en la sentencia.

## **V. Conclusión**

En mérito de lo expuesto, después de haber examinado las argumentaciones y pruebas conducentes propongo al acuerdo confirmar el pronunciamiento apelado, con costas de esta instancia al vencido (art. 68 del Código Procesal).

El Señor Juez de Cámara Doctor Gastón M. Polo Olivera votó en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por el Doctor Carlos A. Carranza Casares. Con lo que terminó el acto.

Buenos Aires, de diciembre de 2024.-

## **Y VISTOS:**

---

<sup>10</sup> C.N.Civ., esta sala L.465.066, del 13/2/07.



Por lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, **SE RESUELVE**: **I.-** Confirmar el pronunciamiento apelado, con costas de esta instancia al vencido. **II.-** Los honorarios de alzada se fijarán una vez establecidos los de la instancia de grado. **III.-** Devueltas que sean las actuaciones se proveerá lo pertinente a fin de lograr el ingreso de la tasa judicial (arts. 13 y conc. de la ley 23.898). **IV.-** Se deja constancia que la publicación de esta sentencia se encuentra sujeta a lo establecido por el art. 164, segundo párrafo, del Código Procesal. Regístrese, notifíquese a las partes en el domicilio electrónico denunciado, conforme lo dispone la ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 de la CSJN, oportunamente cúmplase con la acordada 24/13 de la Corte Suprema de la Nación y devuélvanse.- La vocalía n° 19 no interviene por hallarse vacante (art. 109 RJN). CARLOS A. CARRANZA CASARES, GASTÓN M. POLO OLIVERA. Jueces de Cámara.

