



CONSIGNACIÓN EXTRAJUDICIAL APLICADA

La consignación de llaves en el contrato de locación

TEMA 1: PROCESOS NO CONTENCIOSOS EN SEDE NOTARIAL

Coordinadores: Ángel Francisco Cerávolo y Leandro N. Posteraro Sánchez

Subcoordinadora: Carolina del Milagro Pérez Aranda

Autores:

Not. Santiago Pedro REIBESTEIN (santiago@reibestein.com.ar)

Not. Sofía Teresa SCOTTI (sofiateresascotti@gmail.com)

ÍNDICE

PONENCIAS	3
INTRODUCCIÓN	5
1. Extinción de obligaciones. El pago.....	6
2. Pago por consignación.....	7
2.1. Concepto	7
2.2. Aplicación. Obligaciones de dar.....	8
2.3. Clases de consignación	9
2.4. Requisitos para su implementación	9
3. Consignación extrajudicial	9
3.1. Procedencia.....	10
3.2. La suma de dinero como requisito no excluyente	11
3.3. El escribano como requisito de procedencia.....	12
3.4. Procedimiento.....	12
4. Extinción del contrato de locación de inmueble.....	14
4.1. No cumplimiento de la restitución del inmueble	14
4.2. La restitución como tipo de obligación	15
4.3. Modo de restitución. La entrega de llaves.....	15
5. La restitución del inmueble locado a través de la consignación extrajudicial de llaves	17
5.1. La (imposible) negativa del locador a recibir las llaves. Efectos	19
CONCLUSIÓN	20
BIBLIOGRAFÍA	22

CONSIGNACIÓN EXTRAJUDICIAL APLICADA

Enfocada en razón de su utilidad a la consignación de llaves en el contrato de locación

PONENCIAS

De lege lata...

1. La interpretación del artículo 910 del CCCN que hoy es predominante, no limita la aplicación de la consignación extrajudicial a prestaciones de dar sumas de dinero; por el contrario, es una herramienta que se aplica indistintamente para el cumplimiento de otras prestaciones que constituyen el objeto de obligaciones de dar cosas ciertas o de dar cosas inciertas no fungibles. El legislador procuró exclusivamente regular el procedimiento a seguir, contemplando dinero como supuesto más habitual no limitante de la autonomía de la voluntad de las partes.
2. La consignación extrajudicial aplicada encuentra asidero en la consignación de llaves en el contexto de la conclusión de la locación inmobiliaria. Se materializa con la entrega de las llaves en depósito ante notario, como expresión certera de la voluntad del locatario de reintegrar la tenencia del inmueble alquilado.
3. La consignación extrajudicial de llaves es un proceso idóneo para liberar al locatario de su obligación de restitución del inmueble, siempre que en el documento notarial se dejen asentados los requisitos legales correspondientes: 1) intimación/mora al locatario-acreedor, y 2) cumplimiento del proceso formal que programa el CCCN, art. 910 y siguientes.
4. La prueba de la mora del locador puede ser preconstituida en sede notarial, y es un elemento trascendente para habilitar la vía de la consignación extrajudicial.
5. El locador no puede negarse a recibir las llaves, por lo que el supuesto del inciso c) del art 911 sobre el derecho del locador de "(...) rechazar el procedimiento y el depósito, o no expedirse" no procedería en la consignación de llaves.

De lege ferenda...

6. Propiciamos la modificación de la primera parte del artículo 910 reflejando la interpretación jurídica actual, y sugerimos este nuevo texto legal:

“Artículo 910. Procedencia y trámite. Sin perjuicio de las disposiciones del Parágrafo 1º, el deudor de una obligación de dar, siempre que el objeto lo permita, puede optar por el trámite de consignación extrajudicial. A tal fin, debe depositar el objeto de la obligación ante un escribano, a nombre y a disposición del acreedor, cumpliendo los siguientes recaudos:”

INTRODUCCIÓN

Con este trabajo propiciamos el estudio pormenorizado de institutos ya consagrados en la legislación de fondo, los que desenvueltos por notarios, se vuelven aún más sugerentes y útiles para el dinamismo jurídico.

Trataremos una incumbencia que el notariado posee, pero es poca explorada, esta es la consignación extrajudicial.

La consignación extrajudicial ante notario es un mecanismo alternativo del pago cuando éste no pudo hacerse normalmente. Es una vía facultativa y excepcional del deudor.

Así concebida, es suficientemente satisfactoria y permeable al entramado social actual, anticipándose a la judicialización de asuntos que conlleve contraposición de intereses, siendo que persuade a sus protagonistas de cualquier tipo de contienda, disipando contrapuestos por la intermediación de un profesional esencialmente alitigioso.

Creemos que la consignación extrajudicial, como herramienta supletoria de remedio para cancelar obligaciones, quedó limitada por la actual redacción normativa.

Aún así, se coloca al escribano en una posición de auxiliar de las partes (y de los profesionales abogados) que viene a aportar su imparcialidad en el abordaje de las relaciones jurídicas; y si de igual modo sucede el conflicto, abastece de seguridades al desarrollo de una instancia judicial, preconstituyendo prueba de la acción del deudor proclive al cumplimiento de su obligación.

A lo largo del estudio abordaremos los beneficios generales de la consignación extrajudicial.

Avanzados en la profundidad del análisis, focalizaremos en un mecanismo que es la consignación de llaves en la finalización unilateral del contrato de locación.

Es este tipo de consignación del todo recurrente, por cierto, y una alternativa en la que el notariado tiene la posibilidad de aportar un gran valor de seguridad jurídica preventiva¹.

¹ Ello se corresponde con la idea de la Comisión reformadora, quien sentará los principios considerados para la incorporación de la figura poniendo énfasis en reglamentar instrumentos alternativos que propendan a la alitigiosidad en las relaciones jurídicas. Los reformadores decían así: *“Una novedad introducida por el Proyecto de 1993 (PEN), con antecedente en la consignación cambiaría que previó el artículo 45 del decreto ley 4965/63, es la consignación privada. Se la regula en detalle, en la inteligencia de que va a ser un instrumento útil para disminuir la litigiosidad”*. (“Fundamentos del Código Civil y Comercial de la Nación”. Código Civil y Comercial de la Nación, Di Lalla, CABA, 2014, 1a ed., p. 98)

1. Extinción de obligaciones. El pago

La forma natural de extinguir una obligación es a través del pago. Un subtipo, es el pago por consignación, y como modalidad de consignación, encontramos a la consignación extrajudicial.

Por lo tanto, creemos oportuno comenzar refiriéndonos muy brevemente al pago como modo de extinción de las obligaciones.

Borda² expone que la palabra pago tiene tres acepciones distintas: a) significa el cumplimiento de la prestación debida, sea una obligación de dar, de hacer o no hacer; b) desde una acepción más restringida, se limita al cumplimiento de obligaciones de dar; c) y en una acepción vulgar, pago es la entrega de una suma de dinero.

El CCIV recogía la primera acepción y lo plasmaba en su artículo 725³. El CCCN mantiene el mismo criterio e introduce mínimos cambios en su redacción⁴.

Vale recordar que dentro de las teorías que explican la naturaleza jurídica del pago, en nuestro país primó la teoría del acto jurídico, según la cual: “Es un hecho humano, voluntario, lícito, que se realiza con el fin de aniquilar un derecho, es decir, hacer cesar la obligación”⁵.

Agrega Llambías⁶: “No se opone a esa comprensión que el cumplimiento se refiera a una obligación de hacer, que se satisface mediante una actividad material, porque ella está presidida por intención jurídica del *solvens* que es la que le da “sentido” de pago”.

Dentro de los elementos esenciales del pago se encuentra el más trascendente para nuestro análisis, que es la intención de pagar o *animus solvendi*. “El pago es un acto jurídico porque está presidido por la finalidad de extinguir la obligación, se sigue de ahí que faltando el ‘animus solvendi’, el acto realizado no tiene ‘sentido’ de pago”⁷.

El pago es un acto unilateral, pero es recepticio ya que requiere de un destinatario.

² Borda, Guillermo A. *Tratado de derecho civil argentino. Obligaciones*. 3° ed., vol. I, Buenos Aires, Editorial Perrot, 1971. p.471

³ Art. 725.- El pago es el cumplimiento de la prestación que hace el objeto de la obligación, ya se trate de una obligación de hacer, ya de una obligación de dar.

⁴ Art. 865.- Definición. Pago es el cumplimiento de la prestación que constituye el objeto de la obligación.

⁵ Llambías, Jorge Joaquín. *Código civil anotado : doctrina, jurisprudencia*. vol. II-A, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1978. p.569

⁶ Llambías, Jorge Joaquín. *Código civil anotado : doctrina, jurisprudencia*. vol. II-A, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1978. p.569

⁷ Llambías, Jorge Joaquín. *Código civil anotado : doctrina, jurisprudencia*. vol. II-A, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1978. p.572

Para finalizar este apartado, resta decir que el efecto principal del pago es la extinción del crédito y la liberación del deudor⁸.

2. Pago por consignación

Ante el supuesto que el acreedor no quiere o no puede recibir el pago, el deudor puede quedar expuesto a cláusulas penales o cómputo de intereses, además de la interposición de otras acciones judiciales que le pueden oponer.

Es así entonces que el deudor no solamente tiene “la obligación de ejecutar o cumplir la prestación debida, sino el derecho de hacerlo”⁹; “no puede quedar bloqueado”¹⁰ en su derecho a realizar el pago y liberarse de la obligación.

En otras palabras, el deudor que se ve imposibilitado de pagar (cancelar la obligación) porque no quiera, sino porque el acreedor se rehúsa o no puede aceptar el pago, debe contar con remedios legales que le garanticen que le posibiliten el fin buscado.

Ante esta situación el legislador ofrece una solución: el pago por consignación.

2.1. Concepto

En una de sus definiciones, consignar es “entregar por vía de depósito, poner en depósito algo”¹¹.

Por lo tanto, podemos definir al pago por consignación como un pago efectuado por vía de depósito.

De esta manera, el legislador normativiza otra alternativa y permite prescindir de la voluntad de recepción del acreedor para que el deudor ejerza su derecho al pago y, en consecuencia, liberarse de la obligación.

2.2. Aplicación. Obligaciones de dar

En el CCIV, al tratar el pago por consignación, el art 756 se refería al “depósito judicial de la suma que se debe”, por lo que daba a entender que la consignación era siempre judicial, y para los casos de obligaciones de dar sumas de dinero.

⁸ CCCN: Art. 880.- Efectos del pago por el deudor. El pago realizado por el deudor que satisface el interés del acreedor, extingue el crédito y lo libera.

⁹ Salvat, Raymundo M. Tratado de derecho civil argentino. Obligaciones en general. 6 ed., vol. II, Buenos Alres, Tipográfica Editora Argentina, 1953. p.359

¹⁰ Llambías, Jorge Joaquín. *Código civil anotado : doctrina, jurisprudencia*. vol. II-A, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1978. p.660

¹¹ “consignar | Definición | Diccionario de la lengua española | RAE - ASALE, <https://dle.rae.es/consignar>. Consulta 20 septiembre 2025.

Ahora bien, la doctrina entendía que la consignación no solo comprendía las obligaciones de dar sumas de dinero sino de dar cosas ciertas (art. 764 y 765 CCIV) y de cosas indeterminadas a elección del acreedor (art. 766 CCIV).

El CCCN, al tratar la consignación judicial (art. 904 y ss), no replica la limitación que exponía el viejo artículo 756. Simplemente refiere a los supuestos en los que procede (art. 904) y las reglas por las cuales se rige en los supuestos que contempla el artículo 906.

Desde ya adelantamos nuestra opinión acerca de que esos supuestos no son taxativos o limitativos al proceso de consignación.

Ahora bien, se entiende específicamente que la consignación sólo es posible en obligaciones de dar, ya que en ellas se permite entregar, o mejor dicho depositar, lo que se debe.

En las obligaciones de dar cosas ciertas, la consignación es el correlato de una obligación de restituir que pesa sobre el deudor de la relación jurídica, quien se obligó en los principios de su vinculación jurídica, a entregar la cosa al acreedor.

En las obligaciones de hacer, en su faz más pura, no es posible la consignación. El objeto de la obligación de hacer es la prestación de un servicio o la realización de un hecho¹², es “un hecho de conducta”¹³.

Por la propia naturaleza de la obligación en realidad es imposible consignar (depositar) el hacer. Lo que procede en estos casos es una intimación al acreedor a que venga a recibir el resultado, lo acepte y de por cumplida la obligación, liberando de este modo al deudor.

2.3. Clases de consignación

Existen dos tipos de consignación contempladas en el CCCN: la tradicional, la consignación judicial, y la consignación extrajudicial.

Esta última se incorpora como novedad en comparación al CCIV que sólo preveía la judicial.

El pago por consignación judicial es “el que se efectúa con intervención judicial”¹⁴.

¹² Art 773 CCCN

¹³ Llambías, Jorge Joaquín. Código civil anotado : doctrina, jurisprudencia. vol. II-A, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1978. p.383

¹⁴ Salvat, Raymundo M. *Tratado de derecho civil argentino. Obligaciones en general*. 6 ed., vol. II, Buenos Aires, Tipográfica Editora Argentina, 1953. p.360

En otro costal, la consignación extrajudicial podemos definirla como el pago efectuado con intervención notarial.

2.4. Requisitos para su implementación

El legislador trata los requisitos para que proceda la consignación en su faz judicial; no obstante, esos mismos requisitos deben cumplirse también en su faz extrajudicial o notarial.

Los mencionaremos brevemente.

Para que proceda la consignación se requiere que se cumplan con algunos de estos supuestos (art 904):

- 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.¹⁵

Además el pago debe reunir los requisitos de identidad (art. 868), integridad (art. 869), tiempo (art. 871) y lugar (art. 873).

3. Consignación extrajudicial

Tal como lo adelantamos, la consignación extrajudicial, como subtipo de consignación, es una de las novedades que trajo el CCCN.

Permite al deudor liberarse de la obligación sin pasar por un proceso judicial y contencioso, siempre que se cumpla el procedimiento indicado por la normativa.

Por nuestra parte celebramos la incorporación de esta opción que se le da al deudor para garantizar su derecho de pago y creemos que el procedimiento es útil, muy a pesar de las críticas que ha esgrimido la doctrina¹⁶ y las propias que realizaremos desde una perspectiva analítica constructiva.

¹⁵ En este punto Pizarro y Vallespinos nos aclaran: “sucede cuando: 1) El acreedor es incapaz o con capacidad restringida y no tiene representante legal o apoyo; 2) el acreedor está ausente; 3) El acreedor se niega a restituir el pagaré en el cual está documentada la deuda; 4) Se ha extraviado el título en el cual consta instrumentada la obligación, que el acreedor debe tener, exhibir y entregar a quien le efectúa el pago”; entre otros. Pizarro, Ramón Daniel, y Carlos Gustavo Vallespinos. *Tratado de obligaciones*. vol. III, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2017.p.315

¹⁶ En comentario al artículo 910 del CCCN, López Mesa realiza una crítica en el poco uso de la figura y “la intervención de un escribano al solo efecto de dar carácter fehaciente a una propuesta de pago y a su eventual rechazo aparece como un procedimiento en extremo oneroso, en vista de su dudosa funcionalidad para evitar un litigio futuro.” López Mesa, y. Barreira Delfino (Dir). *Código civil y comercial de la Nación: comentado, anotado : interacción normativa : jurisprudencia seleccionada : exámen y crítica*. vol. 6-C, Buenos Aires, Hammurabi, 2021.p.125

La consignación extrajudicial centra su funcionamiento en la figura del escribano quien documenta (en protocolo) el procedimiento que confluye en la realización del depósito, y el depósito en sí mismo.

Su intervención es trascendente en la relación asimétrica entre deudor y acreedor, protegiendo los derechos de ambos protagonistas, reduciendo la conflictividad por el hecho del ser notario, esencialmente imparcial en el ámbito privado.

En palabras de Rubén Lamber, con la consignación extrajudicial “no se pretende sustituir el procedimiento de consignación judicial, sino facilitar su cumplimiento sin llegar a él, aprovechando la función del escribano que da fe de los hechos que pasan en su presencia (...)”¹⁷.

Y la intervención que tiene el notario concretamente es la documentación en acta notarial de las intimaciones que se cursan al acreedor, primero para que reciba la prestación que se debe; y luego, una segunda acta que da cuenta del hecho del depósito, lo que deberá ser notificado al acreedor,

Si la notificación no prospera, ahora sí habrá que depositar la cosa con autorización judicial, siendo el acta notarial una prueba preconstituida de la voluntad del deudor de cumplir con su obligación y liberarse.

3.1. Procedencia

Los requisitos para la procedencia extrajudicial de la consignación son los mismos que nombramos en el apartado 2.4.; ello en virtud que el art 910 del CCCN expresa en su primera parte: “*Sin perjuicio de las disposiciones del Parágrafo 1º*” lo que remite a la consignación judicial.

Además de los referenciados, el legislador agrega:

- a) Que lo adeudado sea una suma de dinero;
- b) Que la consignación se realice ante escribano;

Lo que respecta al procedimiento que hace a la consignación lo trataremos en el apartado 3.4.

¹⁷ Lamber, Rubén. Comentario del artículo 910 CCCN. En Clusellas, Eduardo G. (Director). Código Civil y Comercial. Comentado, anotado y concordado. Modelos de reacción sugerido. Astrea, CABA, 2015,t.3, p.576

3.2. La suma de dinero como requisito no excluyente

El art. 910 expresa “el deudor de una suma de dinero”, por lo que podemos dilucidar que se refiere a obligaciones de dar sumas de dinero.

Tal como lo expusimos en el apartado 2.2., la doctrina ya expresaba durante la vigencia del CCIV, que si bien se regulaba la consignación de dinero por ser la de mayor uso, nada quita que el objeto de la consignación pueda ampliarse a otros supuestos¹⁸.

Conocido que fuera el Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación Año 2012, las Jornadas de Derecho Civil se hicieron eco de esa misma línea interpretativa, recomendando “(...) la incorporación de la consignación de obligaciones de dar cosas ciertas”¹⁹.

Con la sanción del CCCN se mantiene una redacción sintética, sin mencionar diferentes supuestos de procedencia, por lo que entendemos se continúa en la misma postura analítica.

Aún más, al momento de regular la consignación judicial se omitió hablar de sumas de dinero y solo se la nombra en el art. 906 al regular las reglas por las cuales se rige, dependiendo el objeto a consignar; no obstante, entendemos que esta enumeración no es taxativa.

En conexión con ello, interpretamos que la redacción del art. 910 no está limitado exclusivamente a una suma de dinero, sino que la refiere a ella a modo ejemplificativo.

El legislador regula el procedimiento para las sumas de dinero, pero nada quita que pueda realizarse sobre otro objeto de una obligación. Desde el razonamiento inverso: ¿por qué habríamos de pensar que hay un limitante?

La redacción del artículo no impone exclusividad. Ello así sería si la redacción dijese “sólo” el deudor de una suma de dinero puede optar por el trámite de consignación extrajudicial”, o utilizando otro adjetivo como “únicamente”.

Por consiguiente, entendemos que el procedimiento que exponen los artículos siguientes pueden ser aplicados a otro objeto.

¹⁸ “No implica eliminar la vía de la consignación en pago cuando el objeto debido es una cosa distinta a dinero. El Código ha contemplado en primer término a las obligaciones de dar sumas de dinero no sólo por ser, tal vez, las más frecuentes, sino por ser también las que más se presentan para imponer su pago forzado al acreedor” Llambías, Jorge Joaquín. Código civil anotado : doctrina, jurisprudencia. vol. II-A, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1978. p. 660.

¹⁹ Conclusiones de las XXIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Año 2013). “Comisión 2: Obligaciones: Cuestiones actuales del derecho de las obligaciones”. En: Revista del Notariado. N° 915, Ene-Mar 2014. Disponible en: <https://www.revista-notariado.org.ar/index.php/2014/09/conclusiones-de-las-xxiv-jornadas-nacionales-de-derecho-civil/> [Última consulta: 29/09/2025]

Vale la pena aclarar, que cuando nos referimos a otro objeto posible es a una obligación de dar. Por lo tanto, la consignación extrajudicial no solo se ciñe a obligaciones de dar sumas de dinero sino, en forma genérica, a obligaciones de dar.

Dirige nuestra interpretación, también, la predominancia de la autonomía de la voluntad de las partes, que dirige las relaciones jurídicas bilaterales bajo el amparo del CCCN.

La consignación extrajudicial es una herramienta jurídica para garantizar al deudor su derecho al pago.

El uso de la misma no puede encontrar un impedimento por el cambio en el objeto que las partes le proporcionen, ya que, lo importante para el legislador es el procedimiento (por ello lo regula en detalle), que busca garantizar tanto los derechos del deudor como del acreedor, y no tanto su objeto en sí mismo.

A ello también se agrega la interpretación razonable de acuerdo a la finalidad de la norma y la coherencia con el sistema normativo, lo que se alinea en el sentido apuntado.

3.3. El escribano como requisito de procedencia

La designación de un escribano como parte de este proceso de consignación prioriza la transparencia del proceso y busca garantizar los derechos del acreedor y deudor, ya que el escribano es un profesional que interviene de manera imparcial en todo acto del que es participe.

Mencionaremos a su vez las bondades que aporta la intervención del escribano desde que sintetiza una gestión documental que se sustenta en los principios de matricidad y eficacia probatoria devenida de la fe pública con la que impregna el procedimiento. No ahondaremos sobre estos puntos por exceder el objeto de nuestro estudio y ser bien conocido por todos los lectores de esta Jornada.

3.4. Procedimiento

En primera medida creemos necesario realizar una aclaración sobre la independencia y diferenciación del procedimiento de depósito de dinero o cosas, que venimos refiriendo y tratamos aquí en profundidad, del contrato de depósito regulado en los artículos 1356 y siguientes del CCCN

El depósito que menciona el artículo 910 se presenta en el marco de un proceso especial de consignación, siendo su objetivo (y destino del depósito) distinto de la

simple custodia; es más bien un depósito para el pago de una obligación, una modalidad que tiene fuerza cancelatoria para concretar la liberación del deudor.

Se trata aquí de un procedimiento excepcional. siendo que lo corriente es que el cumplimiento de la obligación debida se realice con la sola actuación de las partes. Y a la vez, es facultativo para el deudor, quien puede o no usarlo con el fin referido.

También diremos que es elástico porque en la inteligencia del sentido de su regulación, que es disminuir la litigiosidad, es un instrumento plausible de usarse para todos los supuestos de prestaciones, sean o no de dar sumas de dinero.

El depósito extrajudicial requiere primeramente de una etapa previa al mismo, de notificación al acreedor de la realización del depósito²⁰. Esta notificación si bien puede ser por v.gr. carta documento, aconsejamos que se realice por escritura pública ante el mismo escribano que realizará la consignación, a los efectos de mantener una unidad probatoria.

Luego se impone el concurso de un escribano quien en el día, a la hora, y en el lugar indicado en la notificación, labrará un acta del depósito efectuado por el deudor, quedando el contenido a nombre y disposición del acreedor.

Creemos trascendental consignar en esa acta, la notificación que fuera efectuada al acreedor sobre el depósito.

Aún más importante, es dejar asentado que se lo constituyó en mora, ya que es el fundamento de la vía de la consignación extrajudicial.

Puede que el acreedor concorra al acto de depósito o puede que no lo haga. En este último caso, el escribano deberá notificarlo fehacientemente por una nueva acta, informándole que tiene el depósito de la cosa dada en pago.

Solo puede ser dejado de lado el procedimiento extrajudicial cuando el depósito efectuado no pueda ser notificado como se lo exige.

Ante bien, puede que el acreedor se presente en el momento del depósito, tal lo notificado, y acepte el pago, o lo observe y rechace o solo lo observe.

No obstante, cualquiera sea la postura adoptada por el acreedor, el escribano dejará la correlativa constancia en un acta que suscribirán los interesados.

En cuanto a su rechazo, veremos en el apartado 5.1. si es procedente o no cuando el objeto de la consignación es las llaves del inmueble a los efectos de su restitución.

²⁰ Art 910, inc a), CCCN

4. Extinción del contrato de locación de inmueble

Como todo contrato, el contrato de locación de inmueble se puede extinguir de forma natural o anticipada (anormal), y en ésta última, por distracto o, bien, unilateralmente, por rescisión.

Cualquiera sea la modalidad de extinción, una de las principales obligaciones que tiene el locatario es la restitución del inmueble locado al locador²¹. Esta obligación nace al momento mismo en que se produce la extinción.

Podríamos decir que la restitución es una obligación principal del contrato de locación, ya que su naturaleza es “el uso y goce temporario de una cosa”²².

4.1. No cumplimiento de la restitución del inmueble

Si el locatario no restituye el inmueble al locador, es decir, continúa con la tenencia de la cosa, el locador podrá demandar los daños que ello le ocasione²³.

También podrá el locador iniciar el proceso de desalojo²⁴. Este supuesto no será abordado aquí porque nuestro eje de análisis parte de la premisa que el locatario está interesado en restituir la cosa y es el locador la parte remisa a recibirla

Sentada, entonces, dicha premisa, ¿cómo puede el locatario restituir el inmueble al locador, para evitar la imputación de daños? O, en los términos que venimos utilizando: ¿cómo el locatario puede pagar la obligación que debe, y así quedar desinteresado ante un locador que no quiere recibirlo?

4.2. La restitución como tipo de obligación

A los fines de nuestro trabajo nos interesa destacar que la restitución del inmueble es una obligación de dar.

El locador debe entregar la cosa para que el locatario pueda usarla y gozarla.

²¹ CCCN. Art 1222.- [...] Cumplido el plazo previsto en el primer párrafo de este artículo, o habiéndose verificado la extinción de la locación por cualquier motivo, el locatario debe restituir la tenencia del inmueble locado [...]. También encontramos otros artículos que se refieren a la obligación de restitución: “Art. 1223.- Desalojo. Al extinguirse la locación debe restituirse la tenencia de la cosa locada”.

²² Art. 1187, CCCN.

²³ Borda, Alejandro. *Locación*. CABA, Astrea, 2019. p.314

Leiva Fernandez, Luis F. *Tratado de los contratos*. vol. III, CABA, La Ley, 2017. p.384.

Sanchez Herrero, Andres. *Tratado de derecho civil y comercial*. 1 ed., vol. V, CABA, La Ley, 2016. p. 150

Esper, Mariano. *Manual de contratos civiles y comerciales: parte especial*. Buenos Aires, AbeledoPerrot, 2011. p. 271

²⁴ CCCN. Art 1222.- [...] Ante el incumplimiento del locatario, el locador puede iniciar la acción judicial de desalojo [...]

Desde el punto de vista de las obligaciones, es una obligación de dar; puntualmente de dar cosa cierta para transferir la tenencia²⁵.

Ahora bien, cuando el contrato de locación se extingue, el locatario tiene la misma obligación, pero a la inversa, es decir una obligación de dar para restituir²⁶.

En este supuesto, tal como lo expresa Ossola²⁷, como la obligación de dar la cosa es en relación a la tenencia, se aplican las reglas del título de locación y no de la parte general de obligaciones, conforme el art. 749 del CCCN²⁸.

Lo que queremos destacar es que ante la restitución del inmueble estamos ante una obligación de dar, y este es el género de obligación en la cual es posible realizar una consignación.

De cualquier modo, consignar un inmueble es algo imposible, y aquí es donde entra en juego un elemento habitual que desarrollaremos en el apartado siguiente.

4.3. Modo de restitución. La entrega de llaves

¿Cómo cumple el locatario con la obligación de restituir?

Esto vale la pena pensarlo desde el punto de vista de cómo el locador le entrega el inmueble al locatario.

Brevemente nos trasladamos al Libro Cuarto del CCCN, sobre Derechos Reales.

El locador transmite al locatario el uso y goce de la cosa. Técnicamente, lo que transmite el locador, o mejor dicho lo que adquiere el locatario, es una relación de poder con la cosa.

Esta relación de poder es de tenencia²⁹ y se adquiere a través de la tradición³⁰.

La tradición “debe consistir en la realización de actos materiales [...] que otorguen un poder de hecho sobre la cosa”³¹.

Este acto material que otorgue un poder de hecho sobre la cosa es la entrega de las llaves.

²⁵ Art 749, CCCN.

²⁶ Art 759 y ss, CCCN.

²⁷ Lo que se encuentra excluido del régimen general de las obligaciones de dar son las reglas de la transmisión del uso o la tenencia (que se aplican al depositante, al locador, al comodante, etc.), sea para constituir la relación de poder, o para restituir la cosa. Ossola, Federico EN Rivera-Medina (dir) *Derecho civil y comercial: obligaciones*. CABA, Abeledo Perrot, 2017. p. 279.

²⁸ CCCN. Art. 749.- Obligación de dar cosas ciertas para transferir el uso o la tenencia. Remisión. Cuando la obligación de dar una cosa determinada tenga por objeto transferir solamente el uso o la tenencia de ella, se aplican las normas contenidas en los títulos especiales.

²⁹ Art 1910, CCCN.

³⁰ Art 1923, CCCN.

³¹ Art 1924, CCCN

En la práctica, la entrega de llaves está presente en todos los contratos de locación y es un símbolo de entrega voluntaria para el acceso al inmueble.

Al vencimiento del plazo el locatario tiene la obligación de restituir, y el locador de recibir el inmueble objeto del contrato con sus llaves.

El locador no puede rechazar la consignación de llaves, ya que no puede negarse a la restitución del inmueble; por lo tanto el locatario queda liberado de la restitución al momento que el locador retira las llaves en depósito.

La jurisprudencia³² da cuenta de esta práctica habitual desde tiempo antes de la vigencia del CCCN, reconociendo la eficacia de la consignación de llaves considerando que de esta manera se encuentra acreditada la voluntad del locatario de reintegrar la tenencia del inmueble alquilado al vencimiento del término locativo y la negativa de los locadores a recibirlo.

Es más, al tener éxito la consignación de llaves, el locatario se libera de la obligación de restituir el inmueble y cesa su obligación de pagar el canon locativo³³. Siendo ello así, se prioriza la rápida finalización de la relación locativa mediante la consignación extrajudicial como mecanismo más expeditivo para el fin buscado, en contraposición con el inicio de un juicio para realizar la consignación judicial de las llaves.

Justamente, “para adquirir una relación de poder sobre una cosa, ésta debe establecerse voluntariamente: [...] b) por medio [...] de la posibilidad física de establecerlo, o cuando ella ingresa en el ámbito de custodia del adquirente.”³⁴

Las llaves representan esa posibilidad física de adquirir la relación de poder³⁵.

Agregamos, a nuestro entender, que la cosa “ingresa en el ámbito de custodia del adquirente” por medio de la entrega de llaves. Esto en virtud que las llaves también simbolizan “una custodia”³⁶.

³² Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Nominación: M. “Palumbo Gerardo Mauricio c/ Ramírez Daniel Hugo s/ consignación - Ramírez Daniel Hugo y otra c/ Palumbo Gerardo Mauricio y otros s/ daños y perjuicios”. 2/05/2008. Cita: MJ-JU-M-26285-AR||MJJ26285

³³ “Es procedente la consignación de llaves intentada por el inquilino ante la negativa a recibir el inmueble locado de parte del locador, toda vez que, no puede obligar al locatario a continuar una locación con percepción del importe de sus arriendos acordados por el uso de un inmueble del que no dispone.” Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de 6a nom. de Córdoba; *Lovaiza, Pedro Lindor c. Pérez Cordi, José y otra*; 24/09/2002; Cita: TR LALEY AR/JUR/7829/2002

³⁴ Art 1922, CCCN

³⁵ Alterini, Jorge Horacio, et al. *Tratado de los derechos reales*. vol. I, CABA, La Ley, 2018. p.357

³⁶ Tomamos la palabra custodia desde un sentido de “cuidar” la cosa, el inmueble. De hecho, el locatario debe, en su uso, conservar en el estado en que la recibió (1206 CCCN). Las llaves mantienen un acceso privado, mantienen la propiedad “custodiada” del ingreso de otras personas. Su entrega también simboliza esa custodia en el locatario; quien además podría entenderse esa obligación cuando el 1206 establece que no cumple con la obligación de conservar y mantener la cosa “si la abandona sin dejar quien haga sus veces”.

Las llaves al ser simbólicas, es una entrega *ficta* del inmueble³⁷, pero simbología que tiene efectos.

Por lo tanto, si el propietario puede cumplir con su obligación de entregar el inmueble al locatario a través de la entrega de llaves, el mismo criterio se puede aplicar para que el locatario cumpla con la obligación de restituir el inmueble al locador.

5. La restitución del inmueble locado a través de la consignación extrajudicial de llaves

En este punto converge lo visto en cuanto a la consignación extrajudicial y la extinción del contrato de locación; consecuentemente, nuestra pregunta central es: ¿Puede el locatario utilizar el mecanismo de la consignación extrajudicial previsto en el CCCN para cumplir con la restitución del inmueble?

La consignación judicial de llaves se plantea aquí como un procedimiento legal fundamental en el contexto de la conclusión de la locación, específicamente cuando el contrato ha vencido y el locador se niega a recibir la cosa, impidiendo así la restitución del inmueble por parte del locatario³⁸.

El derecho a consignar judicialmente las llaves es una facultad que la ley confiere al locatario. El punto central aquí es desentrañar si ese procedimiento se impone legalmente como exclusivo; o bien, si la consignación es solo una vía facultativa para la liberación del locatario, siendo viable también la desocupación del inmueble y el ofrecimiento extrajudicial de las llaves.

Antes que nada al locador hay que constituirlo en mora, siendo éste uno de los requisitos esenciales para que proceda la consignación extrajudicial y surta los efectos deseados (art 904, inc a) CCCN)³⁹.

³⁷ Borda, Alejandro. *Locación*. CABA, Astrea, 2019. p.160.

³⁸ La discusión sobre la restitución del Inmueble es un punto central y contencioso dentro de la causa de daños y perjuicios analizada en el precedente “Varotto c/ Servicio Penitenciario Bonaerense”. La fecha en que se consideró efectuada la restitución fue determinante para calcular la indemnización por ocupación y retención indebida del bien que se dilucida en el pleito. La Cámara determinó que la liberación de las obligaciones del locatario derivadas de la consignación de llaves (Art. 1611 del Código Civil) se produce cuando el locador toma conocimiento de dicho depósito, esto es, al ser notificado del traslado de la puesta a disposición de las llaves. (Juzgado en lo Civil y Comercial N° 2, La Plata. “Varotto Ana Soledad y Otros C/Servicio Penitenciario Bonaerense S/ Daños y Perjuicios Con Resp. Contractual Del Estado”. 30/08/2016. Causa N° 119974.)

³⁹ Sobre los mecanismos para constituirlo en mora la jurisprudencia ha dicho: “La restitución del bien por el locatario en cualquiera de los tres supuestos que contempla el art. 1611, 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 (cfr. nota art. 509, 3° 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)”. Además este fallo nos agrega la importancia de la mora como requisito de procedencia: “La mora del acreedor constituye el presupuesto

Una vez constituido el locador en mora por negarse a recibir el inmueble, cualquiera de las herramientas es efectiva para liberar al locatario de sus obligaciones y de las consecuencias del incumplimiento.

Lo aseveramos con contundencia, Sí lo son; cualquiera de ellas, indistintamente.

Todo ello se explica en el marco de la teoría general de la *mora creditoris* (mora del acreedor), aplicable a todas las obligaciones, incluidas las de dar.

Cuando el locador (acreedor) incumple con su carga de recibir la prestación que le es debida (el inmueble), entra en mora. Los efectos de esta mora incluyen impedir que se configure la mora del deudor (locatario) y liberar a este de los intereses punitivos y las cláusulas penales.

Si existe un ofrecimiento extrajudicial de las llaves por parte del locatario, y la negativa del locador a recibirlas, no parece lógico que la parte locataria cargue con las consecuencias de dicha negativa, a pesar de tener conocimiento el locador del ofrecimiento, pues esto importaría un abuso de derecho.

Acreditado que fuera el ofrecimiento extrajudicial y la negativa del locador, todo ello mediante un mecanismo fehaciente como la consignación privada ante notario, a partir de ese momento, las obligaciones del locatario deben considerarse extinguidas⁴⁰.

5.1. La (imposible) negativa del locador a recibir las llaves. Efectos

Queremos resaltar una situación que no debe ser pasada por alto para que el mecanismo de consignación extrajudicial de llaves cobre su mayor vitalidad.

El locador no puede negarse a recibir las llaves del inmueble.

Esta premisa es contemplada ampliamente por la jurisprudencia⁴¹ y fue receptada con la reforma del artículo 1222 del CCCN introducida por la Ley 27.551.

que justifica la procedencia de la consignación de la cosa arrendada en depósito judicial, prevista por el art. 1611 del Cód. Civil —en el caso, se confirmó la resolución que había rechazado la consignación de la llave efectuada por el locatario, al no estar debidamente interpelado el locador—, de ahí que si el locador no fue interpelado, la obligación de recibir la tenencia de la cosa no resulta exigible.” SCBA. “Mezclas Industriales S.A. c/Amanecer S.C.A. s/Consignación de llaves”. 09/02/2011.

⁴⁰ En este sentido se ha expedido la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala A. “Lagos Hilario c/ Mantero Carlos Horacio | consignación de llaves y Mantero Carlos Horacio c/ Lagos Hilario y otros s/ ejecución de alquileres”. 02/07/2014. Cita: MJ-JU-M-88923-AR | MJJ88923

⁴¹ “El locador no se puede negar a recibir las llaves y pretender que el locatario efectivice previamente la reparación de los deterioros que presente la cosa locada y están a su cargo, en todo caso su derecho se limita a hacer constar el estado de conservación de la cosa alquilada, los daños o desperfectos, cuando el accionante la entrega, sin abstenerse de recibirla.” SCBA; *Araujo, Carlos c. Psettouras, Demetrio V.*; 27/12/1996; Cita: TR LALEY AR/JUR/27/1996

“Conforme lo expuesto, el locador/accionado/reconviniendo no puede negarse a recibir el inmueble una vez concluida la locación por rescisión anticipada, so pretexto de existir deuda pendiente

Lamentablemente esta última Ley fue derogada por el DNU 70/2023; sin perjuicio de su trámite legislativo, como principio, debería mantenerse incólume.

Si mantenemos esta premisa, quiere decir que al consignarse las llaves extrajudicialmente, el locador no puede negarse a recibirlas.

Consecuentemente, el supuesto del inciso c) del art 911 sobre el derecho de locador de “a rechazar el procedimiento y el depósito, o no expedirse” no procedería en este tipo de consignación, ya que no quedaría a criterio del locador la viabilidad del procedimiento, sino que su correspondencia deviene una solución impuesta por una norma en particular.

Al recibir las llaves, las consecuencias por la demora en la restitución en la que se vería involucrado el locatario no tendrían lugar; sin perjuicio de otras reservas que él mismo podría realizar y las acciones correspondientes.

Agregamos que los efectos de la consignación (liberación de la obligación de restitución) empiezan desde el acta en que se realiza el depósito⁴².

Como correlato, elegido que fuera hoy por el locatario el trámite de consignación judicial del inmueble locado, el locador nunca podría negarse a recibir la restitución del inmueble (recibir las llaves); por lo tanto nada quita que el mismo criterio se aplique en la consignación extrajudicial.

Al fin y al cabo, si aún así el locador se rehusará a recibir el inmueble y el locatario se viera obligado a iniciar la vía judicial, tendrá a su alcance los elementos de prueba indiciarios y con suficiente eficacia probatoria para demostrar su conducta

de pago, debiendo verificarse tan solo si en el caso concreto la misma se efectivizó de acuerdo a las expresas previsiones legales, ello es, habiendo transcurrido los seis primeros meses de vigencia de la relación locativa, notificándose en forma fehaciente su decisión al locador con una antelación mínima de sesenta días de la fecha en que se reintegraría el inmueble.” Cam 6a de Apelaciones en lo Civ y Com de Córdoba. *Brocatto S.A. c. Borella, Mateo Francisco Emilio s/abreviado - consignación - recurso de apelación*; 07/12/2011; Cita: TR LALEY AR/JUR/96500/2011

“El locador no puede incausadamente negarse a recibir la cosa locada, procediendo si así lo hiciere y si se cumplen los supuestos mencionados en el art. 1611 del Cód. Civil, la consignación de llaves; sin perjuicio del derecho que le asiste a solicitar, por la vía y forma que corresponda, la reparación de los daños y perjuicios que considere procedentes”. Cámara de Apeaciones en lo Civil y Comercial de Azul, Sala II; *Galván, Miguel A. y otra*; 24/09/2002; Cita: TR LALEY AR/JUR/2491/2002. “Se ha entendido que el locador no puede rehusar la recepción de las llaves justificando su conducta en la existencia de algún incumplimiento por parte del locatario. Así se ha afirmado que el locatario tiene el derecho y no sólo el deber de entregar las llaves. El locador, en todo caso, debe recibir la cosa y proceder posteriormente al reclamo de las obligaciones que considera incumplidas por las vías pertinentes, sin obstaculizar aquella entrega.” Cam. Federal de Apel. de Paraná. “BNA c/ Dayub Mariano Matías s/ consignación”. 25/04/2025. Cita: MJ-JU-M-155663-AR | MJJ155663

⁴² En este sentido lo expresa la jurisprudencia, aunque lo adaptamos al caso de la consignación extrajudicial: “La consignación derivada de la obligación de dar una cosa cierta o incierta (art. 764 y 766, Cód. Civil) debe estimársela perfeccionada desde la intimación judicial formulada para que se reciba.” Cámara 3a de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributaria de Mendoza; *Montefusque, Mónica B. c. Marcón, Leonor T.*; 01/03/2004; Cita: TR LALEY AR/JUR/3375/2004

diligente de cumplir con su obligación de restitución, por la sujeción a un procedimiento reglado; sin perjuicio, por supuesto, de otros reclamos que podría interponer el locador por ejemplo respecto del estado del inmueble al momento de la restitución.

CONCLUSIÓN

La consignación extrajudicial introducida por el CCCN es una nueva figura legal que le otorga al escribano un rol central y esencial en el trámite del depósito extrajudicial de una suma adeudada u otro prestación, cualquiera sea, que satisfaga el cumplimiento del objeto de una obligación.

En cualquier caso, la inclusión del escribano en este trámite se basa en los fundamentos del CCCN los cuales resaltan la trascendencia de la función notarial. Allí se destaca que el mecanismo notarial demuestra que la esencia de la función notarial es la de conferir fe pública.

Todavía más, la función notarial es habitualmente la de brindar protección a los ciudadanos en los actos y negocios de máxima trascendencia, y por eso la intervención en consignaciones extrajudiciales ha sido legislativamente seleccionada con el objetivo principal de que sea una opción de trámite expeditivo y, principalmente, seguro.

Se busca que este mecanismo sea un instrumento útil para disminuir la litigiosidad, evitando así la necesidad de que el deudor deba realizar una postulación procesal. O bien, en caso de que el litigio sea inevitable, que los derechos del locatario, quien quiso cumplir con el pago, queden resguardados por todo el actuar notarial conforme el proceso estipulado en el CCCN.

Al fin y al cabo, compartimos con Muller⁴³ que el éxito de lo pretendido en este nuevo régimen recae, en gran parte, en la buena disposición de los notarios para llevar a cabo el camino fijado con profesionalismo, capacitación y razonabilidad.

⁴³ Muller, Enrique C., "Pago por consignación extrajudicial", En Kiper, Claudio, *Aplicación notarial del Código Civil y Comercial de la Nación* Edit. Rubizal Culzoni, Buenos Aires, 2015, tomo 1, pág. 425.

BIBLIOGRAFÍA

- Alterini, Jorge Horacio, et al. *Tratado de los derechos reales*. vol. I, CABA, La Ley, 2018.
- Bressan, Pablo Enrique, *Pago por consignación extrajudicial*. Academia Nacional del Notariado, 2015. Disponible en: <https://www.academianotariado.org.ar/autor/bressan-pablo-enrique/> [Última consulta: 29/09/2025]
- Borda, Alejandro. *Locación*. CABA, Astrea, 2019.
- Borda, Guillermo A. *Tratado de derecho civil argentino. Obligaciones*. 3° ed., vol. I, Buenos Aires, Editorial Perrot, 1971.
- Clusellas, Eduardo G. (Director). *Código Civil y Comercial. Comentado, anotado y concordado. Modelos de reacción sugerido*. Astrea, CABA, 2015, t.3.
- Esper, Mariano. *Manual de contratos civiles y comerciales: parte especial*. Buenos Aires, Abeledo Perrot, 2011.
- Leiva Fernandez, Luis F. *Tratado de los contratos*. vol. III, CABA, La Ley, 2017.
- Llambías, Jorge Joaquín. *Código civil anotado : doctrina, jurisprudencia*. vol. II-A, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1978.
- López Mesa, Marcelo J., y Eduardo A. Barreira Delfino. *Código civil y comercial de la Nación: comentado, anotado : interacción normativa : jurisprudencia seleccionada : exámen y crítica*. vol. 6-C, Buenos Aires, Hammurabi, 2021.
- Muller, Enrique C., "Pago por consignación extrajudicial", En Kiper, Claudio, *Aplicación notarial del Código Civil y Comercial de la Nación* Edit. Rubizal Culzoni, Buenos Aires, 2015, tomo 1, pág. 413-426.
- Ossola, Federico; Rivera, Medina (Dir). *Derecho civil y comercial: obligaciones*. CABA, Abeledo Perrot, 2017.
- Pizarro, Ramón Daniel, y Vallespinos, Carlos Gustavo. *Tratado de obligaciones*. vol. III, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2017.

Salvat, Raymundo M. *Tratado de derecho civil argentino. Obligaciones en general*. 6 ed., vol. II, Buenos Aires, Tipográfica Editora Argentina, 1953.

Sanchez Herrero, Andres. *Tratado de derecho civil y comercial*. 1 ed., vol. V, CABA, La Ley, 2016.