En la ciudad de Comodoro Rivadavia, Provincia del Chubut, a los días del mes de junio del año dos mil once, reunida en Acuerdo la **Sala A** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, con la presidencia de la Dra. Silvia Noemí Alonso y asistencia del señor Juez de Cámara Dr. Fernando Nahuelanca, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"H., J. y otra c/ U. SA s/ SUMARIO (DAÑOS Y PERJUICIOS)", expte. nro. 257/10**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 2 (expte. nro. 346/08), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código de Procedimientos Civil y Comercial (fs. 387), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. Silvia Noemí Alonso y Dr. Fernando Nahuelanca.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 336/339? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión la Dra. Silvia N. Alonso dijo:

1. El fallo apelado y los agravios.

1.a) El juez de grado hizo lugar a la demanda en todas sus partes y condenó a U. S.A. a abonar a la Sra. A. H. y al Sr. J. H. la suma de pesos ciento un mil quinientos con más los intereses calculados a la tasa activa que utiliza el Banco de la Nación Argentina desde el 31 de mayo de 2007 hasta su efectivo pago.

1. b) La parte demandada apeló la sentencia a fs. 347; el recurso fue concedido a fs. 348; fundado a fs. 369/376 y vta. y los agravios contestados a fs. 378/384 y vta.

El recurrente sostiene que le generan agravio la atribución de responsabilidad a la demandada y la extensión y cuantificación del daño patrimonial.

En orden a la atribución de responsabilidad manifiesta que no se ha valorado que el local fue restituido en condiciones similares a las que se encontraba al momento en que fue entregado. Refiere a reformas efectuadas en el local, conforme se acreditó en autos, extremo

que no fue valorado por el juez de grado. Insiste en el estado del inmueble al inicio de la locación y con base en dicha circunstancia considera inexistentes los daños y perjuicios reclamados con motivo de las reparaciones.

Alega, también, que no es procedente la indemnización por pérdidas e intereses en la demora. Manifiesta que su permanencia en el inmueble con posterioridad al vencimiento de la prórroga fue consentida por el locador, quien no intimó a la desocupación. Con base en esta omisión sostiene que no se ha configurado ocupación indebida, cita jurisprudencia que avala su postura y que por lo tanto no corresponde indemnización por pérdidas e intereses de la demora.

La cuantificación de los daños es tachada de arbitraria por falta de motivación suficiente. Sostiene que el actor no probó, mediante documentación legalmente válida, haber efectuado el pago de las sumas que reclama y dice abonadas. Insiste en la falta de presentación de las facturas comerciales; destaca que el perito ingeniero no avala el costo reclamado que se funda en los presupuestos acompañados al promover la demanda.

Agrega, además, que es notoria la falta de motivación del rubro pérdida de chance tanto respecto a su extensión como a su determinación. Concretamente sostiene que la suma correspondiente al pago de los días excedentes debe, a todo evento, ser estimada tomando como base de cálculo la suma de pesos quince mil que corresponde al precio mensual pactado por las partes a escasos dos meses del hecho y nunca pesos veinticinco mil, que es el valor estimado por el perito dos años después.

La parte actora, al contestar los agravios, en primer término invoca la falta de suficiencia técnica y luego replica los argumentos de la impugnación en forma puntual. Cuestiona, incluso, la reserva del caso federal.

1.c. Los representantes legales de la parte actora, por propio derecho, apelaron lo honorarios por bajos –fs. 340 y vta.-.

2. La suficiencia técnica del recurso.

La reseña efectuada demuestra que corresponde tratar, en primer lugar, el cumplimiento de la carga de fundar el recurso por expreso cuestionamiento de la parte apelada.

Este tribunal, adhiere –en forma pacífica y unánime- a un criterio amplio en el juzgamiento de los fundamentos de las apelaciones -dada la gravedad de las consecuencias que comporta la declaración de deserción-, en miras a un marcado resguardo de la garantía de defensa en juicio.

Partiendo de esta premisa, no es dable encuadrar el caso como un supuesto de deserción, ya que el recurrente ha cumplido con la carga de expresar una crítica concreta y razonada de la parte del fallo que considera equivocada. Es decir, ha cumplido aunque sea mínimamente con la idoneidad exigida por la ley.

Por lo demás, si algún interrogante quedare respecto de tal punto, corresponde aplicar la doctrina que dimana de los precedentes del Superior Tribunal de Justicia de la Provincia. Nuestra máxima autoridad judicial ha sostenido que cuando existen dudas acerca de si el escrito de expresión de agravios abastece la carga que le impone el art. 268 del CPCCCh, debe optarse por tener satisfecha esa carga (cf. autos “G. vda. de F., E.” del 31-05-99; idéntico sentido autos “T.R.J., S.N. s/ Divorcio Vincular” del 22-03-00 Nro. SAIJ00150014 y “P., R. c/ M. s/ diferencias salariales” del 23-03-01 SAIJ01150056).

Por lo expuesto, corresponde declarar la admisibilidad del recurso y adentrarse en el análisis de su procedencia.

3. Tratamiento de los agravios.

El primer agravio vinculado con la atribución de responsabilidad carece de entidad para fundar un pronunciamiento distinto.

La pretensión de falta de responsabilidad por el deterioro del bien objeto del contrato de locación con base en la introducción de mejoras no puede prosperar porque carece del más

elemental sustento jurídico.

Previo a toda consideración, señalo que, conforme la cláusula quinta del contrato que unió a las partes –fs. 9/10-, la locataria estaba autorizada a introducir mejoras –previa autorización de la locadora- y estas quedaban en beneficio de la propiedad.

En consecuencia, este hecho jamás puede enervar una de las obligaciones esenciales que asume todo inquilino: la de conservar la cosa en buen estado y de restituir la misma cosa al locador, respondiendo de todo daño o deterioro que causara. Repárese que el contenido de esta obligación, prevista por los artículos 1561, 1573 y concordantes del Código Civil (que alcanza al inmueble con sus mejoras), como ha señalado el juez de grado, permite presumir que los deterioros existentes al tiempo de la restitución se originan en la culpa del locatario. Por ello, es a su cargo la prueba de que se deben al vicio o defecto de la cosa, o al caso fortuito o de fuerza mayor (cf. Guillermo A. Borda, "Contratos", t. I, 4° edición actualizada, Ed. Perrot, Buenos Aires, 1979, p. 566, parág. n° 765; ídem Carlos Hernández - Sandra Frustalgi, al comentar el artículo 1564 del CC en “Código Civil Comentado, Contratos. Parte Especial”, T. I, director Ricardo Luis Lorenzetti, Rubinzal Culzoni ed., Santa Fe, 2005, p.563).

Además, en la cláusula séptima del contrato se asentó que el locatario recibía el inmueble en perfectas condiciones de conservación, obligándose a mantener el mismo estado.

En función de lo expuesto se rechaza el primer agravio relativo a la atribución de responsabilidad.

Los agravios siguientes versan sobre la determinación y extensión de los daños y es en este punto concreto en el que el fallo aparece huérfano de motivación, como señalan la recurrente.

En autos, la existencia de los daños ha sido acreditada a través del acta de constatación que obra a fs. 66/67. De la misma resultan deterioros graves de la instalación eléctrica, partes faltantes del cielorraso, corte de caños de calefacción, falta de algunos de los paneles

de las paredes laterales del local; en la parte trasera, baldosas y zócalos rotos y en el baño faltante de azulejos y espejo. No se dejaron constancia de deterioros en materia de pintura.

El informe del perito técnico fue elaborado con base en tal constatación, como expresamente lo manifestó a fs. 297. Además, el experto precisó la causa de los deterioros: la impericia de quien realizó los trabajos de desmantelamiento del local; pero agregó además, la falta de mantenimiento adecuado para el tipo de construcción.

Es claro, conforme el orden natural de las cosas, que la mayoría de los deterioros constatados se originaron en la primera causa: impericia de quien realizó las tareas de desmantelamiento del local. Así lo grafican las palabras utilizadas: “el tablero general de módulos 36-40 fue arrancado, y hay que recablearlo, ya que cortado al ras con pinzas… fue desmontada toda la instalación eléctrica del local… se observan partes faltantes del cielorraso, fueron sacados los tomacorrientes laterales... se han retirado paneles de las paredes laterales del local”, daños corroborados en las fotografías.

Ergo, la pericia técnica practicada en autos es suficiente para avalar los gastos de reparación que fueran presupuestados a fs. 79 y 83, presupuesto de electricidad y de reparación de techos y de colocación de paneles en paredes laterales, respectivamente pero no es suficiente en orden al reclamo por gastos de pintura.

En primer lugar, en el acta de constatación nada se dijo de la pintura de local y los desgastes provenientes del uso regular de la cosa exigen, asimismo, su reparación a cargo de locador. La expresión “falta de mantenimiento adecuado para el tipo de construcción” debe ser interpretada en el contexto descripto de una construcción de años de antigüedad que fue alquilada por más de un lustro y en la que la locataria realizó importantes mejoras.

En consecuencia, dado que la omisión o negligencia del inquilino no tuvo implicancia concreta en el desgaste de la pintura del local, los gastos que se vinculen a ese extremo no pueden, sino ser

soportados exclusivamente por la locadora, ya que en modo alguno podrían encuadrarse entre los "deterioros menores" para los que prescribe el art. 1573 del Cód. Civil y los que se especifican en los artículos 1561, 1562 y sus concordantes de ese cuerpo legal (cf. Salgado "Locación, comodato, desalojo", 3ª ed., ps. 129 y sigtes.; Borda, op.cit., 6ª ed., ps.566/68, Nº 678 bis al 680).

No podemos soslayar que la estipulación contractual citada anteriormente –séptima-, dejó a salvo que la locataria no respondería por los deterioros resultantes del normal uso y/o de la acción del tiempo, caso fortuito o fuerza mayor. Esta parte de la previsión tiene raíz en el régimen legal de la locación de cosas. Es que, al locador, las normas de los artículos 1515 y 1516 del Código Civil le imponen, también, el deber de conservar la cosa en buen estado. El contenido de esta obligación abarca no sólo los deterioros derivados del caso fortuito o fuerza mayor, sino, también, aquellos que provienen de la calidad propia de la cosa; de sus vicios o del efecto natural del uso o goce estipulado y de los hechos de locador sus dependientes. Dentro de tal categoría, a la que ha referido el propio peritaje, corresponde incluir a los gastos de pintura.

En cuanto a la impugnación de los presupuestos, adelanto que no puede prosperar porque estos fueron reconocidos por las personas que los emitieron. Además, y fundamentalmente, el perito técnico sostuvo que los montos presupuestados son razonables para esta ciudad –fs. 296-.

Los argumentos relativos a la falta de aptitud de los recibos otorgados para acreditar los pagos no guardan vinculación con la cuestión debatida que es la tasación de los daños.

Por consiguiente, del total de la condena por reparaciones que asciende a pesos treinta y nueve mil, deben excluirse los costos del presupuesto de pintura que asciende a pesos catorce mil –fs. 81-.

La siguiente crítica se refiere a la reparación otorgada

por la entrega del local fuera del plazo de prórroga pactado y por la indisponibilidad como consecuencia de la reparación.

El argumento relativo a la inexistencia de ocupación indebida por falta de intimación no es audible. La permanencia en el inmueble locado con posterioridad al plazo de entrega convenido por las partes –fs. 61- genera un menoscabo concreto al locador. Es claro que este no pudo disponer de la propiedad y por lo tanto el daño ha sido probado y estimado correctamente por el juez de grado.

El otro tramo de la indemnización ha sido otorgado en función del tiempo necesario para ejecutar las reparaciones y la crítica sólo se esboza respecto de uno de los parámetros tenidos en cuenta por el juez de grado para cuantificar el daño: el monto estimado como canon locativo. En consecuencia, el presupuesto esencial de la condena, esto es el menoscabo sufrido por la restricción del uso y goce por el lapso de la duración de dichos trabajos con el correlativo perjuicio para el locador ha quedado incólume.

Aclaro que, si bien he considerado que deben excluirse todas las reparaciones que obedecían a vicios propios de la cosa y sus secuelas, correlativamente no deben disminuirse la totalidad de los días estimados para dichas reparaciones puesto que la duración de las reparaciones a cargo del locador han sido estimadas en cuarenta y cinco (45) y cinco (5) días respectivamente. Este tiempo sumado a la entrega del inmueble acaecida veintidós días más tarde, demuestran que la pauta temporal utilizada por el juez (75 días) es razonable en función de las circunstancias de tiempo y lugar.

Ahora bien, la queja por el valor locativo que tuvo en cuenta el juez de grado, que es común para los dos extremos que originaron el reclamo, no puede prosperar porque se ajusta a las circunstancias probadas de la causa. En efecto, se acreditó en autos el valor locativo del inmueble a mayo de 2007, en el fallo se individualizaron las pruebas pertinentes y justamente es el valor del mercado la pauta adecuada para tasar el daño estimado (indisponibilidad del bien como

consecuencia de la entrega tardía y del tiempo de la reparación).

En consecuencia, la pretensión del recurrente evidencia tan sólo una discrepancia con el criterio utilizado, pero carece de entidad para fundar un pronunciamiento distinto y corresponde la confirmación del fallo en lo que ha sido materia de agravio.

4. La modificación el monto de condena determina la aplicación del artículo 282 del CPCCCh; en consecuencia deviene abstracto el tratamiento del recurso de apelación interpuesto por los letrados, por propio derecho, contra la regulación de honorarios.

5. Costas y honorarios.

La modificación del monto de condena que propongo no tiene proyección en la imposición de costas de la anterior instancia. Pese al resultado obtenido, debe mantenerse la imposición de costas a la demandada en virtud del principio según el cual en esta materia -daños y perjuicios-; deben ser soportadas por quien las provocó, aunque lo reclamado no hubiere prosperado con la entidad pretendida en la demanda o incluso se hubiere desestimado algún capítulo resarcitorio. El mismo criterio se aplica para esta instancia.

Los honorarios de primera instancia se fijan de conformidad con las pautas legales establecidas por el artículo 5 y por aplicación de las previsiones de los artículos 6 a 9, 21 y 38 de la ley arancelaria (XIII, nº 4), a favor de los Dres. I. A. V. y J. P. L., en forma conjunta, en la suma de pesos veintiocho mil; a favor de los Dres. J. M. C. y C. R., en forma conjunta, en la suma de pesos veinte mil; a favor del perito tasador J. A. Q. en la suma de pesos dos mil y a favor del perito ingeniero E. C. en la suma de pesos dos mil quinientos.

Los honorarios por la labor en esta instancia se fijan a favor del Dr. C. R. en la suma de pesos seis mil y a favor de los Dres. I. A. V. y J. P. L., en forma conjunta, en la suma de pesos ocho mil cuatrocientos.

En todos los supuestos con más el impuesto al valor agregado si correspondiere.

A la segunda cuestión la Dra. Silvia N. Alonso dijo:

1) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por U. S.A.

2) Revocar parcialmente el punto 1º de la sentencia, estableciendo el monto de condena en la suma de pesos ochenta y siete mil quinientos con más los intereses allí fijados.

3) Declarar abstracto el tratamiento del recurso de apelación interpuesto a fs. 340/341 contra la regulación de honorarios.

4) Revocar la regulación de honorarios contenida en el punto 2º de la parte resolutiva de la sentencia de primera instancia. Regular los honorarios de primera instancia del modo propuesto en el considerando pertinente.

5) Costas de esta instancia a cargo de la demandada.

6) Regular los honorarios del modo propuesto en el considerando pertinente.

7) Tener presente la reserva del caso federal efectuada a fs. 376.

A la primera cuestión el Dr. Nahuelanca dijo:

La sentencia se dicta a fs. 336/341, por la que se hace lugar a la demanda y condena a la parte demandada U. SA a pagar en 10 días a los actores J. H. y A. H. Sociedad de Hecho, la suma de $101.500, en concepto de daños producidos en el inmueble e indisponibilidad del mismo, con más los intereses del considerando respectivo. Impone las costas a la demandada y regula los honorarios de los profesionales intervinientes.

A fs. 340, apelan los profesionales apoderados de la parte actora, los honorarios por bajos y fundan el recurso. El recurso se concede a fs. 342.

A fs. 347, recurre la sentencia bajo apoderamiento y patrocinio letrado la parte demandada. El recurso se concede a fs. 348.

Los agravios se agregan a fs. 369/376vta. Señala los antecedentes de la causa, que en lo que interesa, la demandante dice que

firmaron un contrato de locación con U. S.A., del inmueble situado en la calle San Martín Nº ***, con vigencia del 13/10/2003 al 12/10/2006 y a determinar el valor de la locación con una fórmula compleja, monto nunca inferior a $4.000 mensuales, vínculo que se mantuvo regularmente hasta esta última fecha; que los locadores solicitan el local en febrero de 2007 y luego de una negociación de fecha 28/2/2007 se firma una prórroga y nuevo canon locativo mensual, fecha de entrega el 31/5/2007; luego la cosa no es restituida, se deja constancia actuarial, debía alquilarse el local por lo que se pidió el arreglo, lo que la locadora no hizo; sostiene la responsabilidad de la locataria por pérdida de chance y demanda por gastos de reparación $39.000, pérdida de chance $62.500 y un total de $101.500. Que en la contestación de la demanda se negaron los puntos, la relación comenzó a mediados del año 2001, que para poder continuar la locación con los actores debió pagar la suma de $20.243 que adeudaba a E.; que se mantuvo cerrado el local y aportó mejoras al mismo, que importaron una inversión de $100.000; que se acordó una prórroga pero sorpresivamente intimaron por CD 13/11/2006 solicitan la restitución del inmueble, luego tras diversas conversaciones se firmó en 28/2/2007 una prórroga del contrato y aumento del alquiler a $5.000, que por tal consentimiento no puede considerarse retención indebida. Que tampoco puede considerarse debía mantener la instalación de artefactos. No se le intimó la restitución del inmueble, fue devuelto en mejores condiciones y las reformas incrementaron su valor. Que no se justifica el durlock porque cuando su parte reformó el local puso paneles de fibra de madera que luego retiró, quedando la pared en buenas condiciones. Que resultan irrazonables los abultados presupuestos acompañados. Señala, asimismo, la prueba ofrecida por las partes. Alude a continuación a los términos de la condena y comienza la expresión de los agravios en el punto IV de fs. 371. Sostiene de inicio que no contiene una adecuada valoración de las constancias de la causa; que surge de los hechos expuestos en la contestación de la demanda que en el mes de agosto de 2004 U. S.A. efectuó importantes reformas al local, con consentimiento del locador.

Señala las mismas y acreditadas con las fotografías (18), antes y después de realizados los trabajos y 38 facturas que acreditan los pagos realizados y que demandaron una erogación de $100.000. Que al tener que devolver el local en las mismas condiciones, debió retirar algunas mejoras, quedando el local en similares condiciones al que se encontraba, incluso con mejoras de carácter definitivo para la propiedad. Así, lo que el fallo reputa como deterioros, no son más que el retiro de los artefactos y retiros de mampostería que fueron introducidos por el locatario; que el Juez no tiene en cuenta en la dimensión apropiada la copiosa prueba documental acompañada por su parte. Sostiene los términos del art. 1561 CC. En el punto 2º de fs. 372vta., sostiene que la sentencia aplica erróneamente la prueba sustantiva, cuando su parte si siguió ocupando pocos días más al del vencimiento del contrato de prórroga de la relación locativa, desde el 31/5/2007 al 25/6/2007, fue con consentimiento del locador, por lo que debe recalcularse con base en el precio del alquiler de $15.000 y no la suma de $25.000. Cita la jurisprudencia de sucesiva de casos encuadrados en la tesis de la inexistencia de retención ilegítima (fs. 372vta., al final y fs. 373). El tercer agravio, en la postura inicialmente sostenida de inadecuada valoración de las constancias de la causa, impugna el valor probatorio otorgado por la sentencia a gastos de reparación del inmueble que habría efectuado la parte actora, que no resultan válidos para acreditar los pagos y en tanto se ha omitido, asimismo, la presentación de facturas que den cuenta de los pagos realizados. Observa consecuentemente el informe pericial del Ing. E. C., respecto a la estimación del presupuesto y los métodos de análisis, contraponiendo que el mismo no avala el costo presupuestado por la accionante, comprendido en ello los gastos de reparación de la cosa, con lo que concluye que a contrario de lo sostenido por el Juez de grado, no se han podido determinar los gastos de materiales, mano de obra y honorarios, resultando desproporcionada e infundada la suma de $39.000. Impugna, asimismo, por notorio defecto de fundamentación el rubro pérdida de chance en la suma de $62.000, con las notas que se refieren a

la estimación del perito Q. y al tiempo de su determinación, y para lo que debía considerarse el precio de la locación de prórroga de $15.000, que se condice con la realidad económica de aquél momento y no la de $25.000 estimada por el perito tasador. Cita jurisprudencia respecto a la finalidad de la indemnización. Considera, finalmente, violados principios de motivación y de la constitución. Reserva el caso federal.

A fs. 378/304vta. se contestan –bajo apoderamiento letrado– los agravios precedentes.

Respecto a la insuficiencia de la apelación acusada por la actora al contestarla, corresponde señalar que si bien existe al oponerse los reparos al fallo por la demandada ciertos pasajes de crítica genérica, en otros se concretan los agravios en forma suficiente, son los que se tratan a continuación e impiden la declaración pretendida

En primer término la demandada, al sostener una inadecuada valoración por parte de la sentencia de los planteos formulados, contrapone una pretendida de compensación “tiempo de contratación-mejoras”, con lo que alude a las realizadas en el inmueble en el mes de agosto de 2004, que llama importantes reformas al local comercial, con la promesa del locador de continuar alquilando el local por un período más extenso y que al tener que devolver el local en el mismo estado de conservación que se encontraba, debió cambiar algunas de las mejoras –que señala–, quedando el local condiciones similares e incluso con mejoras de carácter definitivo.

Ninguna de los elementos señalados surge de los contratos vinculantes de las partes, el de fs. 3/4 establece un plazo de locación de tres años, sin otros aditamentos y resulta inadmisible por una parte toda eventual incidencia de las mejoras de referencia como liberación de la locataria, porque quedó expresamente pactado que las mejoras, arreglos o innovaciones efectuadas quedaban a beneficio de la propiedad. Por ello resulta artificioso el argumento que para devolver el local en el mismo estado de conservación que se encontraba, debió cambiar “algunas mejoras introducidas…”, si por definición las mismas

debían quedar a beneficio de la propiedad, con lo que resulta inconsistente por el mismo motivo que el juzgador debía evaluarlas para compensar con las retiradas y de allí extraer que el bien fue devuelto en buenas condiciones.

En cuanto cierra el agravio con la invocación del art. 1561 CC y que el bien se encontraba en malas condiciones al momento de la contratación, contradice lo reconocido en la misma oportunidad: “SEPTIMA: Recibiendo el inmueble EL LOCATARIO en perfectas condiciones de conservación…”, como que por otra parte la actora desconoció toda la documental ofrecida.

Debe rechazarse por todo lo expuesto el primer agravio.

Negada en el segundo agravio la retención indebida del inmueble, la sentencia se funda en que el 31/5/2007 finalizaba el contrato y a la fecha de finalización de las reparaciones pasaron 75 días. Sostiene por su parte la agraviada la inexistencia de retención indebida por encontrarse prorrogada la locación con consentimiento del locador e inexistencia de intimación a restituir.

La tesis se encuentra contradicha por su propia versión, si resultando que el vencimiento del contrato en juicio finalizaba el 12 de octubre de 2006, fue intimada a restituir por CD el 13 de noviembre de 2006, como lo reconoce a fs. 237 al contestar la demanda. El consentimiento de una prórroga queda por ello sin prueba concordante, como que el subsiguiente convenio del 18/2/2007 resultó de desocupación (fs. 61/62), demostrativo de una ocupación ilegítima y que la misma no había continuado a partir del 12/10/2006 bajo el consentimiento del locador. A todo evento no puede dejar de anotarse la jurisprudencia plenaria que establecía: “El locador tiene el derecho de reclamar daños e intereses al locatario por el uso y goce de la cosa locada posterior al vencimiento del contrato y al pedido de restitución, aun cuando no se hubiera formulado reservas de cobrarlos al percibir alquileres de los períodos a que corresponden esos daños e intereses” (C.Paz Cap., en

pleno, 29/8/1972 – “R. M., H. J. y otros v. E. , H. A.” – en J.A. 16-1972-112). Se rechaza el agravio.

Agravio por la extensión y cuantificación del daño patrimonial.

La sentencia se refiere a las periciales, a) Tasador y b) Técnica del inmueble (fs. 337vta.). Que el primero estima el valor mensual entre el 31/5/2007 y 15/8/2007 en la suma de $25.000 más IVA, como que el grado de probabilidad del arrendamiento es alto, debido a su ubicación estratégica, esquina en zona comercial importante. Respecto a la pericia Técnica del Ing. E. C., consigna que la misma no mereció objeción.

Los agravios de la demandada recurrente se dirigen fundamentalmente a impugnar la evaluación de los daños, con lo que su existencia opera por definición, sin perjuicio de sumar que en el acta de constatación de fs. 66/67, formalizada por Escribano Público, con intervención de un profesional electricista y en la que, asimismo, interviene un fotógrafo, todo lo que será certificado por el Actuario, manifiesta el primero que donde existía un tablero eléctrico fue arrancado, que hay que recablear porque en el cielorraso solo quedan los orificios que eran para iluminación, que existen faltantes de cielorrasos por lo que se ve el techo de chapa, que fueron sacados los tomacorrientes laterales y de piso; un caño de aparente calefacción se encuentra cortado y se han retirado paneles de las paredes laterales. En la parte trasera se observan baldosas y zócalos rotos, en el baño faltan azulejos y el espejo.

La pericial sobre el particular de fs. 294/297 deja constancia que la causa de los daños es la impericia al desmantelamiento y además observa una falta de mantenimiento adecuado para este tipo de construcción. Señala las tareas que se deben realizar en electricidad (recablear, identificar circuitos, armado de tableros con térmica, instalación de artefactos lumínicos, reacondicionar aire, etc.), trabajos de pintura y albañilería. En cuanto al tiempo de trabajo y de acuerdo a los metros cuadrados del local, estima que los pasados por el contratista no están fuera de lo normal. En cuanto al costo de tareas del mercado local,

informa que los autores especializados en el tema de Costo y Presupuesto otorgan un 2,5% a 3% por materiales y mano de obra y un 3,80% del costo total de la obra por pintura exterior e interior.

Como lo dejó señalado el fallo, puesto el dictamen a consideración de las partes, el mismo no resultó observado, pero reservó la relatividad de su fuerza vinculatoria a la luz de la sana crítica, que estimo en el caso debe excluir lo relativo a la pintura, ya que como bien se anticipa en el presente acuerdo, del acta de constatación del “estado de conservación en que la firma U. S.A. ha dejado el inmueble locado”, nada observa respecto a dicho rubro y agrego, el propio fallo registra el dicho de R. D. O., que en materia de pintura el cieloraso estaba bien y que cuando se retiraron las planchas que tenían las paredes, “tenían la pintura que tenía hace tiempo” (fs. 337vta.). Las circunstancias no revelan en definitiva el uso anormal incidente en tal gasto, que como es lógico, reintegrado el bien luego de una locación de largo tiempo, podía exigir al propio ex locador la conservación de la cosa. Debe rechazarse el monto de $14.000 como daño a resarcir por la locataria.

En cuanto a los demás rubros, objeto de las impugnaciones a los reconocimientos de los recibos para acreditar los pagos opuestos por la demandada por la falta de las formalidades resultan inadmisibles, por una parte la falta de vinculación con la controversia de fondo, pero, además, porque tales reconocimientos por los testigos declarantes comportan el reconocimiento de un hecho, que no depende de la forma instrumental. Solo los contratos que tienen una forma determinada por las leyes, no se juzgarán probados si no estuvieren en la forma prescripta, a no ser que hubiese imposibilidad de obtener la prueba designada por la ley, o que hubiese habido un principio de prueba por escrito (cf. art. 1191 CC y “Forma y prueba de los contratos”, autor Roque J.Caivano en J.A.1996-II-128). Se rechazan los agravios relativos al punto. En cuanto se agrega en la crítica a la pericial del Ing. E. C., que en concepto de la recurrente no cuenta con los datos necesarios para hacer un análisis de costo riguroso, nada dice de la observación jurisdiccional de

la falta de observación a la pericial rendida, que establecía y anticipaba si bien el reconocimiento a la falta de análisis riguroso, asimismo que el presupuesto podía establecerse por analogía y basándose en la experiencia de los presupuestos acercados y dictaminando que estos se encontraban dentro de los parámetros normales para el microcentro de Comodoro Rivadavia. Resultan en consecuencia improponibles la defensa que no puso a la consideración oportuna del magistrado de la primera instancia los cuestionamientos, cuando incluso le era dable cuestionar la eficacia del dictamen pericial hasta la oportunidad del alegado (actuales arts. 477 y 280 CPCyC – Ley XIII Nº 5 –antes Ley 2203– del Digesto Jurídico). Quedan rechazadas las objeciones y con la salvedad del rubro pintura, prosperan los reconocimientos por la suma de $25.000.

Finalmente, la impugnación a los montos que en el fallo se definen como pérdida de chance de alquiler, impugnando la tasación del perito Q. y sin tener en cuenta el alquiler pactado por las partes, carece de sustento. Pretender ajustar a valores convenidos dentro del plazo que se establecía en el convenio de desocupación al 31 de mayo de 2007, un nuevo incumplimiento por falta de entrega del bien y reclamado a título de daños y perjuicios no se ajusta a derecho. Surge el concepto de la jurisprudencia: “Las pérdidas ocasionadas al locador por la no restitución de la cosa al finalizar el tiempo de la locación se determinan mediante cálculos que se desenvuelven en el campo conjetural de las posibilidades, como el que se refiere a la posibilidad de obtener alquileres superiores a los que estuvo pagando el inquilino durante el tiempo en que esa demora le impidió usar y disponer de la cosa locada…” (cf. CNac.Esp.Civ. y Com., Sala 6ª., 27/10/71, ED.40-327, reiterado por la misma Sala el 8/5/79, autos “L., I. y otros v.D., Z. y otros”, en J.A.1980-I-364).

Se rechaza, en consecuencia, que el monto indemnizatorio por indisponibilidad del inmueble debía guardar relación con el alquiler pactado y no se ajusta al derecho vigente, conclusión que incluye la privación del bien por lo días de reparación, no especificados en

el agravio interpuesto.

Debiendo de conformidad con el art. 282 CPCyC –Ley XIII Nº 5 del Digesto Jurídico la readecuación del monto del juicio y honorarios, deviene carente de virtualidad el tratamiento de la apelación del profesional respecto a sus emolumentos.

El carácter resarcitorio del juicio no impone modificación de las costas de primera ni segunda instancia, en tanto la demanda opera en la mayor parte, en ambas instancias se peticionó el rechazo total y los honorarios se regulan por la parte en que prospera (art. 69 CPCyC, Digesto citado), sin perjuicio de la evaluación correspondiente para regular honorarios.

Por lo expuesto, el mérito de los trabajos profesionales, el resultado de las cuestiones planteadas, los conceptos previstos en los arts. 5, 6, 8, 9, 13 y concords. de la Ley XIII Nº 4 del Digesto Jurídico, las regulaciones propuestas por mi colega de primer voto se ajustan a derecho.

Se tendrá presente la reserva del caso federal de fs. 376.

A la segunda cuestión el Dr. Nahuelanca dijo:

Voto: conforme con las cuestiones votadas, corresponde el pronunciamiento propuesto por mi colega preopinante.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente

SENTENCIA:

1) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por U. S.A.

2) Revocar parcialmente el punto 1º de la sentencia de fs. 336/339, estableciendo el monto de condena en la suma de PESOS OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS ($87.500) con más los intereses allí fijados.

3) Declarar abstracto el tratamiento del recurso de apelación interpuesto a fs. 340/341 contra la regulación de honorarios.

4) Revocar la regulación de honorarios contenida en el punto 2º de la parte resolutiva de la sentencia de primera instancia. Regular los honorarios de primera instancia del Dres. I. A. V. y J. P. L., en forma conjunta, en la suma de PESOS VEINTIOCHO MIL ($28.000), a favor de los Dres. J. M. C. y C. R., en forma conjunta, en la suma de PESOS VEINTE MIL ($20.000), a favor del perito tasador J. A. Q. en la suma de PESOS DOS MIL ($2.000) y a favor del perito ingeniero E. C. en la suma de PESOS DOS MIL QUINIENTOS ($2.500).

5) Costas de esta instancia a cargo de la demandada.

6) Regular los honorarios del Dr. C. R. en la suma de PESOS SEIS MIL ($6.000) y a favor del Dr. I. A. V. en la suma de PESOS OCHO MIL CUATROCIENTOS ($8.400). En todos los supuestos con más el impuesto al valor agregado si correspondiere.

7) Tener presente la reserva del caso federal efectuada a fs. 376.

8) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

La presente sentencia se dicta por dos vocales de Cámara en virtud de encontrarse excusado de actuar el Sr. Juez de Cámara Dr. Julio Antonio Alexandre y concordar en la solución del caso (Ley V-17-DJ, antes Ley 1130 y art. 274 CPCCCh, Ley XIII-5-DJ, Anexo A).

REGISTRADA BAJO EL nro. DEL AÑO 2011
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CyC"