En la ciudad de Comodoro Rivadavia, Provincia del Chubut, a los días del mes de marzo del año dos mil doce, 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 su titular Dra. Silvia Noemí Alonso y asistencia del señor Juez de Cámara Dr. Julio Antonio Alexandre, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"M. E., J. c/ P. SRL s/ DAÑOS Y PERJUICIOS", expte. nro. 418/11**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 1 (expte. nro. 693/08), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código de Procedimientos Civil y Comercial (fs. 304), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Fernando Nahuelanca, Dra. Silvia Noemí Alonso y Dr. Julio Antonio Alexandre.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 268/275vta.? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

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

1. El fallo apelado y los agravios.

El juez de grado rechazó la excepción de falta de legitimación interpuesta por la demandada, hizo lugar a la demanda en todas sus partes, condenando a P. SRL a abonar a J. M. E. la suma de veinticuatro mil cincuenta en concepto de daños al inmueble sito en calle M. R. *** de esta ciudad, impuso las costas a la vencida y reguló honorarios profesionales.

El Dr. E. N., por propio derecho, apeló la regulación de honorarios practicada a su favor por

resultar inferior a los mínimos legales –fs. 280-.

La sentencia fue apelada por la parte demandada a fs. 281, el recurso fue concedido a fs. 282, fundado a fs. 293/297 y contestados los agravios a fs. 299/301.

La recurrente, en primer lugar, plantea la nulidad del fallo por entender que no reúne los presupuestos legales para constituirse como sentencia válida. Sostiene que no se ha tenido en cuenta la acreditación de los extremos invocados; se ha prejuzgado siguiendo la línea argumental de la demanda y precisa el concepto de esta.

Luego, se agravia por la calificación que efectúa el magistrado del negocio jurídico bajo la figura de la locación de cosa. Agrega que su parte acreditó los extremos que autorizan a calificar a la situación como la que corresponde a un usufructo. En segundo lugar, se agravia porque el juez da por cierto que el inmueble fue entregado en perfecto estado de conservación sin que dicho extremo este acreditado, agrega que la carga de la prueba pesaba sobre la parte actora. Cita doctrina. Insiste en que su parte acreditó que el inmueble se recibió en estado deplorable y que fue devuelto en las mismas condiciones; arguye que por lo tanto se trata de daños no ocasionados por la demandada, sino que preexistente al momento de su ingreso y que no se corresponden con el uso exclusivo como depósito dado por su parte. Agrega que las cosas que se encontraron son elementos de tornería y ajenos a su parte. En capítulo separado vuelve a argumentar respecto a la falta de demostración de los hechos. Hace reserva del caso federal y pide la revocación del fallo.

La parte actora pide el rechazo de los agravios, manifiesta que no existen vicios que avalen la declaración de nulidad del fallo; luego se refiere a la falta de fundamentos del agravio que versa sobre la excepción de falta de legitimación pasiva, realiza una somera referencia a la impugnación a los daños estimados y tasados; pide el rechazo de los agravios.

2. Tratamiento de los agravios.

Las cuestiones planteadas por la demandada serán tratadas siguiendo el orden en que fueron propuestas.

2.a. La nulidad del fallo.

La recurrente, en forma poco clara, plantea la nulidad del fallo. El vicio que endilga al fallo es prejuzgamiento y prescindencia de la prueba; concretamente sostiene que el juez basa su fallo en el escrito de demanda y en su contestación.

En primer lugar, debe señalarse que el ámbito del recurso de nulidad es el de las formas extrínsecas de la sentencia (requisitos de tiempo, lugar y forma); por lo tanto la errónea aplicación del derecho o la valoración de la prueba no son impugnables por estas vía.

La sentencia tachada como nula cumple con los recaudos precedentemente señalados, de modo tal que corresponde el rechazo del pedido de nulidad.

El primer agravio versa sobre el rechazo de la excepción de falta de legitimación; pretende la recurrente que el reconocimiento en sede judicial de la ocupación del inmueble por parte de P. SRL no es tal. Este argumento queda absolutamente desvirtuado por el contenido del acuerdo efectuado en los autos caratulados “M. E., J. c/ P. SRL s/ desalojo”, expte.

n° 733/2006, que en copia certificada obra a fs. 42. Concretamente en el punto 2 del mentado acuerdo se lee: "Que ambas partes actor y demandada han arribado a un Acuerdo Conciliatorio de sus respectivos intereses y posturas procesales, conviniendo que P. SRL desocupará y desalojará totalmente el inmueble objeto de esta acción judicial (sito en Calle M. R. altura N° *** de esta Ciudad, entre las calles P. P. O. y L. M. del B. I.), dentro de los quince (15) días corridos de la fecha de presentación judicial de este convenio; pudiendo el Sr. J. M. E. ingresar por sí (o por quien él designe como su representante) a dicha propiedad a partir del vencimiento del plazo pactado". El claro texto transcripto excluye absolutamente por contradictoria la actual postura.

A todo evento, también, destaco que al contestar la demanda expresamente reconoció que el inmueble le fue ofrecido en alquiler al Sr. B., que este usó el inmueble y que luego P. SRL "continuó usando el galpón de la calle M. R. N° *** porque así lo indico el Sr. B.".

En consecuencia, la conclusión del juez de grado respecto a la legitimación se ajusta a derecho y debe ser rechazada la impugnación.

2.b. La calificación del negocio jurídico.

El siguiente agravio versa sobre la calificación que el juez de grado dio –locación- al negocio jurídico que unió a las partes.

Se pretende que dicho negocio se celebró entre el Sr. B. y el Sr. M. Las consideraciones efectuadas precedentemente demuestran la improcedencia de este planteo, además corroboran esta conclusión otro

extremo de la causa. Así, la prueba colectada en autos demuestra que el Sr. B. no era una persona ajena a la empresa P. SRL, sino su apoderado –fs. 188/191-, y tal carácter no era desconocido por quienes se encontraban vinculados a la actuación empresarial, ya que ha sido señalado por los testigos como gerente –fs. 194 vta.-; dueño o apoderado -fs. 207 vta.-.

Por tales razones no prospera el agravio.

3. Las indemnizaciones.

Se queja, también la recurrente, por la condena a pagar indemnizaciones por daños causados al inmueble. La recurrente critica razonadamente la premisa que da sustento a dicha decisión, esta es la entrega del inmueble en perfecto estado de conservación.

Las obligaciones esenciales que asume todo inquilino son 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), 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 directos Ricardo Luis Lorenzetti, Rubinzal Culzoni

editores, Santa Fe, 2005, p. 563).

La falta de instrumentación por escrito del contrato ha generado el litigio actual; tanto actor como demandado si hubieran obrado con elemental prudencia podrían haber evitado la anómala situación que aquí se debate. Ahora bien, en autos no se ha acreditado que la cosa objeto de locación haya sido entregado en buen o perfecto estado de conservación; por el contrario, son contestes los testigos que han depuesto en autos, D. S. A. –fs. 194 y vta.-, R. J. S. M. –fs. 196- y A. E. S. –fs. 210-, respecto al estado del inmueble (baño fuera de servicio, sin luz, piso deteriorado) que impiden considerar que el estado verificado mediante acta notarial obrante a fs. 47/54 haya sido generado por el uso dado por el locatario. Respecto a este último extremo, también se ha acreditado que el destino era el depósito de elementos de medición.

En definitiva, la prueba colectada autoriza a concluir que los deterioros de la cosa no son atribuibles al locatario, sino que tal fue el estado en el que el inmueble fue entregado. Por tal razón debe revocarse la declaración de procedencia de los rubros correspondientes a reparaciones del inmueble.

El otro rubro de condena es el correspondiente a los gastos de limpieza del inmueble y la procedencia del rubro no fue puntualmente cuestionada. Además ninguno de los testigos que declararon sostuvo que en el galpón hubiera elementos extraños al giro empresarial. Por estas razones y teniendo presente que quien asume la obligación de desocupar un inmueble debe entregarlo libre de

ocupantes y de cosas, corresponde confirmar la prudencia de este rubro.

En definitiva, se modifica el monto de condena estableciendo que la demanda prospera por la suma de pesos seis mil trescientos, la que devengará los intereses ordenados por el juez de grado que no han sido motivo de revisión.

4. El recurso del letrado de la actora.

La decisión que propongo, en tanto importa el rechazo parcial de las pretensiones esgrimidas al promover la demanda, y la modificación de los montos de condena torna operativa la previsión del artículo 282 del CPCCCh; en consecuencia, deviene abstracto el tratamiento del recurso de apelación interpuesto por el letrado apoderado de la actora, por propio derecho, contra la regulación de honorarios, a fs. 280.

4. Costas y honorarios.

En función de lo expuesto precedentemente, corresponde la adecuación de lo resuelto en materia de costas y honorarios.

Las imposición de costas de primera instancia se confirma, atento a la naturaleza del proceso y al éxito obtenido.

Las costas de esta instancia se imponen en un 50% a cargo del actor y en un 50% a cargo de la demandada. La distribución efectuada encuentra sustento en el éxito obtenido por cada uno de las partes y en las previsiones del artículo 72 del ritual.

Los honorarios de primera instancia se fijan a favor de la representación letrada de la parte actora en la suma de 15 JUS, los correspondientes a la letrada patrocinante en el equivalente a 5 JUS y los

correspondientes a las Dras. R. M. de C. y Y. C., en forma conjunta, en la suma equivalente a 20 JUS; ello en tanto corresponde la aplicación del mínimo legal para el tipo de proceso de que se trata (art. 7 de la ley XIII n° 4 con las reformas de la ley XIII, n° 15).

Los honorarios de esta instancia se fijan a cada representación letrada en el 30% de lo que le corresponda por su labor en la instancia de grado (cf. artículos 5 y 13 de la citada ley arancelaria vigente).

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

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

1) Hacer lugar, en forma parcial, al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada a fs. 281.

2) Modificar el punto 2° de la parte resolutiva de la sentencia obrante a fs. 268/275, estableciendo el monto de condena en la suma de pesos seis mil trescientos con más los intereses conforme lo señalado en el considerado respectivo.

3) Revocar parcialmente el punto 3° de la parte resolutiva de la sentencia obrante a fs. 268/275., solo en cuanto a la regulación de honorarios.

4) Costas de esta instancia en un 50% a cargo de la actora y en un 50% a cargo de la demandada.

5) Regular los honorarios de ambas instancias del modo propuesto.

6) Tener presente la reserva del caso federal efectuada a fs. 297.

A la primera cuestión el Dr. Alexandre dijo:

Que la sentencia condenatoria de fs. 268/275vta., es apelada por la demandada a fs. 281 a tenor del informe de fs. 293/297, siéndole contestado a fs. 299/301vta. Asimismo, el letrado de la actora, por derecho propio, formula su queja a fs. 280, considerando bajos e inferiores a los porcentuales mínimos establecidos en la ley de aranceles profesionales, solicitando su revisión. Todo conforme lo expuesto en su primer voto por mi colega preopinante, quien, además de verificar los recaudos formales de ambos recursos, manteniendo abierta la causa en opinión que comparto, formula una breve y ajustada reseña del contenido de los agravios lo que evita su mera reiteración.

Tras detenido estudio y valoración de los agravios vertidos por la recurrente, tan solo motivará mi atención todo aquel argumento y prueba que sea relevante y conducente a la resolución del conflicto tal como ha señalado reiteradamente doctrina y jurisprudencia de la Corte Federal (ver, v. gr., Fallos 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi y Yáñez en "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, comentado, anotado y concordado", T. I, p. 825; Fenochietto Arazi en "Código Procesal Civil y Comercial de la nación, Comentado y anotado", T. I, p. 620 y art. 390 in fine del CPr. (DJ); Fallos 274:113; 280:3201; 144:611).

El punto 8 de los considerandos del fallo impugnado no representa, en la construcción lógica del fallo, más que una breve ratificación de la ardua y medulosa tarea anterior y que culminará con el límite de la reparación admitida. Sin haber quedado cuestión alguna a considerar, aún cuando se puedan

formular reparos en cuanto a la valoración probatoria de los hechos debatidos, pero de ningún modo a punto tal que no puedan ser resueltos por la vía de la apelación.

Pacíficamente se ha admitido que si los agravios son susceptibles de ser reparados a través del recurso de apelación no corresponde considerar el de nulidad deducido (ver Kielmanovich, Jorge L. En "Código Procesal Civil y Comercial de la nación Comentado y Anotado", ed. Lexis Nexis-Abeledo Perrot, p. 397).

La recurrente vuelve sobre sus pasos (ver fs. 116/120, p. 2) ignorando los asertos de su oponente al contestar aquella presentación (fs. 123 y ss, p. III) y las inconmovibles razones dadas por el iudex a quo a partir del 3er. considerando y con fundamento en prueba cierta e irrefutable que emerge de la causa allí mencionada y de la cual obran piezas certificadas inimpugnadas (ver fs. 42/42vta.), sin contar la confesión obrante a fs. 118 3er. párr. últ. parte, lo cual difumina toda defensa actual e incluso demuestra la irrelevancia de su tratamiento.

En cuanto al punto anterior vale recordar que en reiteradas oportunidades se ha dicho en postura que comparto que el apelante debe expresar los agravios que el resolutorio emitido por el a quo le produce, no satisfaciendo tal exigencia la sola muestra de disconformismo, sino que debe de manera razonada y fundada demostrar el desacierto de lo resuelto en base a un pilar fundacional acorde, que no puede ser igual al esgrimido con anterioridad, toda vez que la expresión de agravios tiene como fin buscar desbaratar el andamiaje jurídico brindado por el juzgador que le es desfavorable y no simplemente, la búsqueda del

reconocimiento o recepción de la pretensión (CCiv. y Com. 6ª Nom. Córdoba 2003/10/31, LLC, 2004-801, con nota de María Victoria Famá, Marisa Herrera y Moira Revsin). De lo dicho, la desestimación del agravio.

El poder general de administración y disposición de bienes otorgado por la demandada y que obra a fs. 188/191 vta. y las actuaciones que se realizan como consecuencia del mismo tornan absolutamente irrelevantes todas las alegaciones y consideraciones que se puedan formular en torno a la participación activa no vinculante del Sr. H. D. B. Basta con todo lo dicho para desnaturalizar el vínculo contractual denunciado y confesado.

En cuanto a la extensión de la reparación vale tener presente la génesis del vínculo locativo y su verificabilidad ante la ausencia de un convenio escrito con cláusulas usuales.

Así, se no priva de su estado de habitabilidad o uso, destino, estado de los servicios indispensables, etc. Por lo que ante el reclamo puntual, rubro por rubro la prueba resulta de compleja aprehensión.

La prueba testimonial no resulta generosa para con quien requiere la justa reparación alegada, tanto en cuanto al estado del inmueble como en cuanto al destino que se le brindó.

El iudex a quo pese a las pautas restrictivas invocadas en el p. 9 de los considerandos, convalida los reclamos en la pura presunción que emana del silencio ante las intimaciones que oportunamente y en tal sentido se les fueron formuladas a la locataria.

El reclamo indemnizatorio requiere la certeza del daño o al menos la comprobación de una

serie de indicios, conductas y declaraciones que le den fuerza suficiente a tal convicción.

En tal sentido concuerdan las observaciones que emanan por vía testimonial y por constatación notarial (fs. 47/47vta.) en cuanto a la presencia en el lugar de objetos en desuso –tal como nos ilustran las tomas fotográficas obrantes en la causa-, desorden, suciedad y deterioros de todo tipo. De esta última circunstancia no existe prueba alguna en cuanto a sus causas, ni aún probables, menos aún del tiempo en que pudieron haber sido ocasionados.

En resumen, solo cabe hacer lugar al retiro de los elementos en desuso y limpieza del lugar tal como lo decide el a quo con fundamento en su p. 9.2.1.d) consentido por la actora, con más los intereses allí establecidos, tal como lo propone la colega que abre el acuerdo.

Lo propuesto y concordado torna operativa la norma contenida en el art. 282 del CPr/DJ tornando abstracta la queja por fijación de honorarios y a efectos de la readecuación de los mismos y de las costas en razón de la solución obtenida. Así, no existe fundamento alguno, pese a que el acogimiento de la demanda fue tan solo parcial, para apartarse del concepto de vencido, máxime en esta materia.

Como recuerda la doctrina clásica, en la mayoría de los sistemas procesales la imposición de costas se funda en el criterio objetivo del vencimiento (cf. Chiovenda, G., "Principios de derecho procesal civil", t. II, Madrid, 1925, p. 404; Alsina, H., "Tratado teórico práctico de derecho procesal civil y comercial", t. II, Buenos Aires, 1942, p. 472).

Y así, como principio, en la ley

procesal vigente se ha adoptado también dicho criterio (art. 69 CPr/DJ; Palacio, L. y Alvarado Velloso, A., "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, explicado y anotado jurisprudencial y bibliográficamente", t. 3, Santa Fe, 1989, p. 85), lo que implica que quien provocó una actividad jurisdiccional sin razón suficiente debe soportar el peso de los gastos causídicos (cf. Fassi, S., "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", t. 1, n. 315, Buenos Aires, 1971).

En consecuencia, se mantiene firme la condena de primera instancia en cambio el éxito obtenido en la Alzada tras substanciarse el debate autoriza a establecer la condena en forma proporcional: cincuenta por ciento a cada parte; difiriéndose la regulación de honorarios al momento del acuerdo en el que se tendrán en cuenta las pautas arancelarias de la Ley XIII-N°4 en su texto actual.

A la segunda cuestión el Dr. Alexandre dijo:

Habiendo concordado con la solución propuesta por la Dra. Silvia Alonso reitero su fórmula decisoria.

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

SENTENCIA:

1) Hacer lugar, en forma parcial, al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada a fs. 281.

2) Modificar el punto 2° de la parte resolutiva de la sentencia obrante a fs. 268/275vta., estableciendo el monto de condena en la suma de PESOS SEIS MIL TRESCIENTOS ($6.300), con más los intereses

conforme lo señalado en los considerados respectivos.

3) Revocar parcialmente el punto 3° de la parte resolutiva de la sentencia obrante a fs. 268/275vta., solo en cuanto a la regulación de honorarios.

4) Costas de esta instancia en un CINCUENTA POR CIENTO (50%) a cargo de la actora y en un CINCUENTA POR CIENTO (50%) a cargo de la demandada.

5) Regular los honorarios de primera instancia a favor de la representación letrada de la parte actora, Dr. E. N., en la suma equivalente a QUINCE (15) JUS, los correspondientes a la letrada patrocinante, Dra. L. G., en el equivalente a CINCO (5) JUS y los correspondientes a las Dras. R. M. de C. y Y. H. C., en forma conjunta, en la suma equivalente a VEINTE (20) JUS; regular los honorarios de esta instancia a cada representación letrada en el TREINTA POR CIENTO (30%) de lo que le corresponda por su labor en la instancia de grado. En todos los supuestos con más el impuesto al valor agregado si correspondiere.

6) Tener presente la reserva del caso federal efectuada a fs. 297.

7) 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. Fernando Nahuelanca 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 2012
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CyC"