------En la ciudad de Esquel, Provincia del Chubut, República Argentina, a los días del mes de agosto del año dos mil quince, se reúne en Acuerdo la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, bajo la presidencia del Dr. Claudio Alejandro Petris y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara Dres. Günther Enrique Flass y Jorge Luis Früchtenicht, a fin de dictar sentencia definitiva en los presentes autos caratulados: ***"N., C. D. c/ O. A., S. y Otro s/ Ordinario"*** **(Expte. N°: 36/15 CANO)**, venidos en apelación a esta Alzada.----------

------Practicado a fs. 215 el sorteo establecido por el art. 271 de la Ley XIII N° 5 del Digesto Jurídico provincial, correspondió el siguiente orden para la votación: Dres. FRÜCHTENICHT – FLASS - PETRIS.----------

-----Acto seguido se procedió a plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Es justa la sentencia apelada registrada bajo el N° 06/2015 de fecha 19 de febrero de 2015 y que obra a fs. 196/199 vta.? y **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.----------

-----A la PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. FRÜCHTENICHT dijo:-------

------Llegan los presentes autos a esta Alzada a fin de atender el recurso de apelación concedido a fs. 203 y articulado por la demandada contra la sentencia definitiva que se agrega a fs. 196/199 vta., la que decidió hacer lugar a la demanda por incumplimiento de contrato y daños y perjuicios promovida por el Sr. C. D. N. contra los Sres. A. S. O. y G. L., y en su consecuencia condenó a estos últimos a abonar al actor la suma que indica, en el plazo que prescribe, con los intereses que determina y bajo el apercibimiento que menciona, con costas a los vencidos y reguló los honorarios de los profesionales que intervinieron en este proceso.----------

----------Los agravios deducidos por la parte demandada apelante lucen en el memorial que se agrega a fs. 209/211, y conforme al traslado que se ordenase a fs. 212, no merecieron la réplica del actor apelado (cfr. informe de la Actuaria de este Cuerpo de fs. 213).----------Firme que se encuentra el llamado de autos para sentencia de fs. 214, y practicado a fs. 215 el sorteo que dispone el art. 271, me dispongo a emitir mi voto, conforme las

prescripciones del art. 274 -ambos del rito provincial - en función de lo dispuesto por los arts. 168 y 169 de la Carta Magna provincial.----------
----------2. Que en ocasión de deducir sus quejas la apelante, se agravia en primer lugar (v. fs. 209/210 por el acogimiento en sentencia de los rubros pintura interior y exterior, artefactos y elementos faltantes, equipo de calefacción y por el monto condenado por aquéllos. Luego de reconocer su obligación de restituir el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, refiere que omitió ponderar el sentenciante que del acta de constatación acompañada como documental por el actor y casi de manera exclusiva, surgen manifestaciones del locador que no implican en modo alguno que el inmueble no se encontrase en ese momento de la misma manera en que fue entregado a los locatarios. Insiste en que son manifestaciones unilaterales insuficientes para acreditar los extremos invocados por el propio actor. A su vez, impugna los montos condenados por considerarlos elevados e irrazonables en relación con los valores de mercado, solicitando se reajusten conforme a las reglas de la sana crítica.----------Anticipando que el agravio no puede prosperar en esta sede y así lo propondré al Acuerdo, debo señalar que de la lectura del acta de constatación que se agrega a fs.16/17 puede fácilmente advertirse que el notario actuante efectivamente "constató" el estado del inmueble y sólo al final incorpora a aquél acta las manifestaciones del Sr. N., que refieren circunstancias que el escribano no está obligado a conocer, esto es, existencia previa de determinados elementos u obligaciones asumidas por los locatarios. En su función, y estimando que debió la accionada impugnante –y no lo ha hecho – sustentar su agravio con un cuestionamiento concreto y eficaz de los fundamentos esenciales que exhibe el pronunciamiento objetado, tarea que no aparece cumplida cuando las alegaciones formuladas por la apelante sólo exteriorizan una mera discrepancia subjetiva tendiente a descalificar aspectos que son privativos de la función axiológica del magistrado, apoyándose en su propia versión sobre los hechos y de cómo en su opinión debieron apreciarse las pruebas agregadas a este legajo. Lo hasta aquí expuesto, configura en la apelación que trato una técnica carente de idoneidad para representar la efectiva

configuración de un vicio en el razonamiento sentencial en relación a la apreciación de las pruebas. Así, la decisión arribada al fallar importó adoptar una solución posible, apoyándose en razones suficientes que fueron fundadamente expuestas en el Considerando PRIMERO de la sentencia hoy puesta en crisis. Por lo dicho, el agravio a mi juicio no puede prosperar en esta sede, y así lo voto.----------

-----Como segunda queja (v. fs. 210) se agravia en orden a la fecha desde dónde deben computarse los intereses condenados, toda vez que, a su juicio, los valores aportados como prueba por el actor refieren al mes de febrero del 2011. Pide se devenguen aquellos intereses a partir de la fecha de cada presupuesto.----------

------Diferente suerte deberá necesariamente tener esta queja, pues asiste razón al apelante, en tanto y cuanto de los presupuestos anejados por el actor (v. fs. 18/24) surge que el actor "*puso precio*" al daño a él irrogado en ocasión de deducir su pretensión inaugural al mes de febrero de 2011. En su función, a mi juicio el agravio debe prosperar, debiéndose modificar la parte pertinente de la sentencia apelada, ordenándose calcular –en la etapa procesal oportuna - los intereses condenados a partir de la fecha indicada en cada presupuesto y hasta el momento de su efectivo pago. Así lo voto.--------

-Resta ponderar las costas de esta instancia. En función de la solución que propondré al Pleno, estimo que ellas deben imponerse al apelante, atendiendo el progreso parcial de sus quejas y la ausencia de contradicción. Así lo voto también.----------

-----A la MISMA CUESTIÓN EL DR. FLASS, dijo:----------

----El Dr. Früchtenicht ha reseñado ya con suficiente detalle los hechos, antecedentes, y pretensiones expuestas en la causa. Corresponde ahora analizar directamente los agravios expresados:----------

-----1) La prueba sobre los deterioros al inmueble:----------

---Según el demandado, la única prueba de los deterioros al inmueble es la declaración unilateral del actor contenida en un acta notarial. Sostiene que ello es insuficiente y pide se modifique la sentencia.----------

------Se equivoca. El deterioro en el inmueble fue constatado directamente por el escribano actuante. Es él y no el locatario quien constata que el techo

está sin los apliques de luz (renglón 9/10); que hay un considerable deterioro de la cocina (renglón12/13); que se observan manchas de intensa suciedad (renglón 13/14); que faltan la mesada, la cocina (renglón 15) y el anafe (renglón 17); que el techo tiene orificios(renglón 15 y 16); que en el baño hay olor nauseabundo (renglón 20) y que faltan tanto el inodoro como el mingitorio (renglón 21). No habiendo redargüido de falsedad a la actuación notarial referida, no hay motivos para no tener por ciertas sus afirmaciones.----------Lo dicho hasta aquí es suficiente para rechazar el agravia. No obstante considero oportuno destacar varias circunstancias que vienen a confirmar el criterio sostenido en la sentencia.----------En primer lugar, dentro de la documental adjuntada con la demanda se acompañaron distintos presupuestos de reparación los cuales, en sí mismos, dan bastante indicio de los daños pues es difícil presupuestar la reparación de lo que no se dañó. Concretamente, el presupuesto de albañilería (fs. 23), por ejemplo, da la pauta de que el operario concurrió al inmueble y constató los deterioros.----------En segundo lugar, el actor interpeló al demandado, mediante carta documento (fs. 13) a indemnizar la pérdida de calefacción, alarma, grifería sanitarios y deterioro en la pintura. El demandado no contestó la misiva cuando era carga de su propio interés hacerlo. Cabe suponer un asentimiento tácito.----------En tercer lugar. Al contestar demanda, el locatario no negó que el inmueble se encontraba en las condiciones descriptas por el actor, solo adujo que así lo había recibido. Resulta auto contradictorio que, ahora, pretenda desconocer que hay manchas en la pared, deterioro en los sanitarios etc. A este respecto debo agregar que en cláusula “Quinta” del contrato de locación, el recurrente reconoce haber recibido el inmueble “en perfecto estado de aseo y conservación”, lo cual tira por tierra su propia hipótesis, o al menos, le impone la carga de demostrar lo contrario.----------Concluyo en que el agravio bajo análisis carece de fundamentos y debe ser rechazado, tal como propone el distinguido colega que me precedió en la votación y con quien coincido.----------

-------2) Valor de cada rubro:----------

-----También se queja el recurrente respecto al cálculo de los daños. Sostiene que ellos exceden el valor de mercado, mas no aclara cual es dicho valor ni donde y como lo probó.----------

Dicho así, el agravio deviene aparente y abstracto pues solo constituye un disenso infundado. Voto por su rechazo.----------

-3) Fecha en que deben comenzar a devengarse intereses:----------

La sentencia establece que los intereses deberán comenzar a devengarse desde la fecha de entrega del inmueble y sobre un monto equivalente a las reparaciones presupuestadas con posterioridad.----------De todo ello se queja el recurrente. Sostiene que los intereses deben comenzar a devengarse desde la fecha de los presupuestos o sobre el monto que tenían las reparaciones a la fecha de la entrega.----------Es claro que el recurrente desconoce la naturaleza de la deuda que se le reclama, o, al menos, soslaya la diferencia entre deudas de dinero y deudas de valor, unánimemente reconocidas por la doctrina.----------La obligación de reparar daños, ya provengan de una relación contractual o extracontractual, es una deuda de valor. Esto significa que no está especificada nominalmente al inicio, sino que se liquida al momento de pago. Concretamente, en las obligaciones de valor no se adeuda una suma de dinero, sino un valor abstracto que equivale a lo necesario para resarcir el daño.----------

------Toda obligación, cualquiera sea su objeto, genera intereses a partir de su incumplimiento. Las obligaciones de valor, evidentemente, no son la excepción a dicha regla.----------

-----Por otro lado, la obligación de resarcir es pura y simple, no está sujeta a plazo o condición y debe ser cumplida inmediatamente.---------- -

-----Es claro que en las obligaciones de valor los intereses comienzan a devengarse desde el momento del daño y el monto sobre el cual han de calcularse es el que resulte de la liquidación al tiempo del pago.----------

------La pretensión recursiva de que los intereses comiencen a devengarse desde el presupuesto o que, en su defecto, el presupuesto se haga con los valores imperantes al momento del daño es inaceptable y debe ser

rechazada.----------

-------Ahora bien, el Señor Juez de la anterior instancia decidió liquidar la obligación de valor, a efectos de calcular los intereses, desde que se elaboraron los distintos presupuestos. En realidad, la liquidación debió hacerse al momento del pago, no antes, pero, siendo que una liquidación anticipada beneficia al deudor y no habiendo apelado el acreedor debe confirmarse la sentencia de grado. Así lo voto.----------

-----Resta referirme a las costas de la presente instancia y en tal sentido voto por que las mismas sean impuestas al recurrente vencido conforme principio objetivo de la derrota.----------

------A IDÉNTICA CUESTIÓN EL DR. PETRIS, dijo:----------

----Desinsaculado a votar en tercer término conforme surge del decreto judicial obrante a fs. 215, de conformidad con las previsiones de los arts. 169 y 169 de la Constitución de la Provincia del Chubut, habiendo discordancia entre los colegas del Cuerpo que integro y que me precedieran en orden de votación respecto a la apelación del demandado López en torno al computo de los intereses que la sentencia puesta en crisis estableció para las sumas de dinero reconocidas a favor del actor en concepto de pintura interior y exterior, artefactos y elementos faltantes al restituir el inmueble, equipo de calefacción y gastos a partir del 1° de noviembre de 2010 fecha de entrega del inmueble, procedo a expedirme en este acto.----------

-Sostiene el quejoso en la pieza de agravios que luce a fs. 201 punto 2 que los intereses se aplicaron en la sentencia sobre valores que no corresponden a la fecha de entrega del inmueble sino que son posteriores, en su mayoría a febrero de 2011 y que el Juez "a quo" debió determinar los valores de cada ítem a la fecha de entrega del inmueble y sobre ellos aplicar el interés o en su defecto desde la fecha de cada presupuesto, alegando que de la manera que fue resuelto debe soportar un costo más alto al real afectando su derecho de propiedad.----------Comparto lo sostenido por el Dr. Günther Flass en torno a que los intereses que se cuestionan, mejor dicho la data del inicio o en su defecto la determinación del valor del daño, se originan en una deuda de valor y no de una suma de dinero, aunque en definitiva luego se van a transformar en

eso.----------
-

------Más, ya he dicho que cuando media una agravio que implique un nuevo cálculo del monto de condena, no basta la disconformidad con el método empleado sino que deben efectuarse los cálculos que culminen en suma distinta (SD 41/15 CANO).----------

En la especie nada de eso hizo el recurrente, ni siquiera lo intentó, expuso dos opciones tales como que recalcular el valor del daño o aplicar intereses desde la fecha de los presupuestos no se sabe a ciencia cierta si hay o no un agravio que reparar al no haberlo demostrado (doctrina art. 268 del C.P.C. y C.).----------

-----Concuerdo con la solución propiciada por el Dr. Günther Flass. La queja debe ser rechazada. ASÍ LO VOTO YO.----------

------A la SEGUNDA CUESTIÓN EL DR. FRÜCHTENICHT, dijo:----

------Conforme a lo manifestado al votar a la primera cuestión, propongo al Pleno: **I.- CONFIRMAR PARCIALMENTE** la sentencia apelada, **modificándola** en orden al cómputo de los intereses condenados, los que deberán calcularse en sus respectivos rubros, a partir de la fecha de cada presupuesto agregados a fs. 18/24; **II.- IMPONER** las costas de esta Alzada al apelante (art. 69 C.P.C. y C.); y **III.- REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. I. O. B. en el 3,6 % del monto del proceso que se determine en la etapa procesal oportuna, con más el IVA si correspondiere (arts. 5, 8, 13, 18 y ccdts de la Ley del Arancel) por su actuación en esta instancia, haciendo constar que en caso de no alcanzarse los mínimos legales previstos, el honorario se elevará a la suma de DIEZ (10) JUS (art. 6 bis y 7 de la ley cit.) conforme a los valores vigentes a la fecha de esta sentencia.----

---

------A IGUAL CUESTIÓN EL DR. FLASS, dijo:----------

-----Conforme lo expuesto al analizar la anterior cuestión voto por: **1) CONFIRMAR** la sentencia apelada en cuanto fue materia de agravio. ***2) IMPONER*** las costas al recurrente vencido. **3) REGULAR** los honorarios del Dr. I. O. B. en el 3,6 % del monto del proceso que se determine en la etapa procesal oportuna, con más el IVA si correspondiere (arts. 5, 8, 13, 18 y ccdts

de la Ley del Arancel) por su actuación en esta instancia, haciendo constar que en caso de no alcanzarse los mínimos legales previstos, el honorario se elevará a la suma de DIEZ (10) JUS (art. 6 bis y 7 de la ley cit.) conforme a los valores vigentes a la fecha de esta sentencia.----------

----------**A IDÉNTICA CUESTIÓN EL DR. PETRIS, dijo:**----------En atención a lo manifestado, al momento de dirimir la cuestión, propongo al Acuerdo: **CONFIRMAR** la sentencia apelada.----------Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictarse la siguiente:----------

----------**S E N T E N C I A**----------**Y VISTO**: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, ***resuelve:***----------**1) CONFIRMAR** la sentencia apelada, en cuanto fue materia de agravio, de fecha 19 de febrero de 2015, registrada bajo el N° 06/2015 y que obra a fs. 196/199 vta..----------

----------***2) IMPONER*** las costas al recurrente vencido (aart. 69 del C.P.C. y C.).----------

----------**3) REGULAR** los honorarios del Dr. I. O. B. en el 3,6 % del monto del proceso que se determine en la etapa procesal oportuna, con más el IVA si correspondiere (arts. 5, 8, 13, 18 y ccdtes de la Ley del Arancel) por su actuación en esta instancia, haciendo constar que en caso de no alcanzarse los mínimos legales previstos, el honorario se elevará a la suma de DIEZ (10) JUS (art. 6 bis y 7 de la ley cit.) conforme a los valores vigentes a la fecha de esta sentencia.----------

----

------4) REGÍSTRESE, notifíquese y devuélvase.----------

CLAUDIO A. PETRIS

GÜNTHER E. FLASS **JORGE L. FRÜCHTENICHT**
(en disidencia parcial)

REGISTRADA BAJO EL N° CANO DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS DEL AÑO 2015. CONSTE.