En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los días del mes de agosto del año dos mil dieciocho, reunida en acuerdo la **Sala B** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, con la presidencia de su titular, Dra. María Fernanda Zanatta, y asistencia de la señora jueza de Cámara Dra. Graciela Mercedes García Blanco y del señor juez de Cámara Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"D. F., C. E. c/ F. SA s/ SUMARIO", expte. nro. 109/18**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 2 (expte. nro. 336/11), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial (fs. 561), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. María Fernanda Zanatta, Dra. Graciela Mercedes García Blanco y Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 532/537vta.? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

La sentencia de fs. 532/537 vta. hizo lugar parcialmente a la demanda promovida por el Sr. C. E. D. F. contra F. SA. Condenó a la demandada a pagar la suma de $45.867, con más los intereses correspondientes a la tasa activa del Banco de la Nación Argentina para sus operaciones de descuento de documentos a treinta días desde la notificación de la demanda hasta su efectivo pago. Impuso las costas a la demandada vencida. Reguló los

honorarios de los profesionales actuantes.

1. Los recursos:

Contra dicha resolución se alzó la parte actora a fs. 541.

A fs. 542, los Dres. H. J. F. de las C. y J. F. F. por sus propios derechos interpusieron recurso de apelación contra la regulación de honorarios efectuada por no haberse regulado honorarios por su actuación como procuradores. A fs. 453 el juez *a quo* concedió ambos recursos.

La demandada apeló la sentencia a fs. 544, concedido el recurso a fs. 545.

Lucen agregados los agravios de la demandada a fs. 553/554 y vta., los que merecieron respuesta por parte de la contraria a fs. 563/564.

A fs. 555/557 obran glosados los agravios de la actora, que no fueron contestados por su adversaria.

2. Agravios:

La demandada se agravia en tanto y en cuanto el sentenciante de grado impuso la totalidad de las costas a la demandada, pese a que ha existido en autos un vencimiento parcial y mutuo. Considera que, en el peor de los casos, debieron ser impuestas en el orden causado, pero nunca enteramente a su representada.

Argumenta que la acción prosperó por una suma muy inferior a la reclamada, entiende que resultó un vencimiento parcial y mutuo, motivo por el cual habiéndose hecho lugar solo a una parte del reclamo, resulta aplicable lo dispuesto por el art. 72 del C.P.C.C.

Solicita se revoque el fallo en cuanto a lo que distribución de costas respecta. Transcribe jurisprudencia en apoyo de su postura.

La parte actora se alza en primer término contra la sentencia que condena a un capital de $45.867,00 -lo que a su entender constituye un mero e involuntario error material- por cuanto el monto de condena debió ascender a $56.216,05.

Sostiene que este es el resultado que arrojan los presupuestos dados por M., V. X A., H. y Cía., C. del S., S.-G., C. N. (aclara que debió decir C. N.), el R., D. y una factura de S. que toma como ciertos del juez *a quo* en el cuarto párrafo de fs. 536/vta.

Luego peticiona se modifique la fecha desde la que deben calcularse los intereses. Explica que la sentencia manda a pagarlos desde la fecha de interposición de demanda, lo que resulta incorrecto, ilógico, e ilegítimo, toda vez que si los montos de condena se desprenden de presupuestos y/o facturas que tienen una clara fecha de expedición, lo correcto, lo lógico, justo y legítimo es que la fecha de iniciación del cálculo de los intereses coincida con esa fecha de expedición.

Por último, le causa agravio que el sentenciante no admita el reclamo relacionado con la conexión de gas, lo que constituye una decisión incorrecta y carente de sustentación valedera a su entender.

Argumenta que tal como dijera la demandada al contestar demanda, la ampliación de la instalación de la red de gas se pactó entre locador y locataria durante el transcurso de la locación y esta última la realizó en forma defectuosa y parcial.

Señala que F. no efectuó los pasos y/o trámites necesarios para que esa instalación fuera debidamente habilitada por los entes reguladores y/o por los que este ente indica como ser la empresa C. G. del S. SA.

Refiere que en el presupuesto que se acompañara al demandar efectuado por el Ing. J. E. P. (170/171), reconocido por el ingeniero, se indican todas las modificaciones, arreglos y cambios que había que hacer para que la instalación realizada por F. SA pudiera corregirse, repararse y relevarse para que pudiera ser puesta a consideración de los entes reguladores. Conforme dicho presupuesto, señala, todo ello ascendía a la suma de $68.300, más IVA.

Cuestiona el argumento dado por el sentenciante para justificar el rechazo del reclamo. Dice que esa ampliación fue convenida entre locador y locatario, y conforme el contrato suscripto el relevamiento corría por cuenta exclusiva del locatario, de acuerdo a la cláusula 7.

Expone que no se demandó el costo de una instalación de gas, sino el costo de modificar, corregir reparar y efectuar los planos y los trámites administrativos necesarios para que de esa manera la instalación pudiese ser admitida y habilitada por los entes reguladores, conforme el detalle en el cuadro que comprende el punto 10 del capítulo III del escrito de demanda y bajo el subtítulo “Instalación de gas”.

Solicita se revoque la sentencia parcialmente en cuanto a este punto condenando a pagar el total de $82.643,00 ($68.300 + IVA) con más sus intereses desde el 22 de febrero de 2010 -fecha del presupuesto- hasta su efectivo pago.

Subsidiariamente, y para el caso que se considere que lo presupuestado excede el rubro por contener ítems o conceptos que quedan por fuera del reclamo, peticiona se mande a pagar un proporcional del presupuesto, el que no deberá ser menos al cincuenta por ciento del monto presupuestado con más intereses.

Solicita la aplicación del art. 167 último párrafo del Código Procesal.

3. Antecedentes:

La actora locadora reclamó daños, faltantes e irregularidades producidas por la locataria F., durante la locación del inmueble. Acompañó presupuestos relativos a mobiliario (mostrador), plantas, vidrios, caja fuerte, tubos fluorescentes y lámparas, cortinas, pintura, termotanque, artefactos de baño.

Asimismo, reclamó el valor de una instalación de gas que hizo presupuestar con posterioridad a la entrega del inmueble que incluye materiales, artefactos y mano de obra.

Todo ello por la suma de $147.779,02 con más los intereses calculados desde el 11 de noviembre de 2009, fecha en que entregara a la demandada nota en que reclamaba el importe y/o desde el 23 de febrero de 2010 –fecha del presupuesto de la instalación de gas- hasta su efectivo pago a la tasa del Banco del Chubut para sus operaciones de descuentos de documentos comerciales.

La demandada se opuso, argumentó que se hizo cargo de la pintura y cuestionó los restantes rubros. En relación a la instalación de gas, refirió oportunamente que la actora le autorizó a tender la cañería de gas a fin de llevar suministro a sectores del inmueble que no contaban con él. Así, construyó una nueva oficina en la que funcionaría el sector de repuestos y que individualiza en el acta de constatación como “construcción fuera de plano”.

El sentenciante, teniendo en cuenta el inventario y el acta notarial de devolución del inmueble, tuvo por acreditado que los elementos dañados fueron: las cortinas G., la caja fuerte, un compresor, artefactos de gas y luz, árboles, materiales y escritorio y tuvo por ciertos los presupuestos de M., V. X de A., H. Cía., C. del S., S.-G., S., C. N., E. R., D. y una factura de S., y estimó el valor en la suma de $45.867 con más intereses desde la notificación de la demanda.

Rechazó la instalación de gas por tratarse de una reparación extraordinaria que no tiene relación con el uso que el locatario hizo del inmueble.

4. Análisis:

Comenzaré el análisis abordando los agravios de la actora y adelanto que el primero de ellos será rechazado.

a. La diferencia que denuncia la queja surge del presupuesto proporcionado por H. y Cía., cuyo monto total contabiliza dos compresores, cuando en realidad del inventario surge la existencia de un compresor y del acta notarial surge que en la Sala de Ajuste, "antes había un compresor de 4 HP y 250 l de capacidad que no se encuentra".

De manera que el monto al que arriba el sentenciante es correcto y deriva de haber advertido tal diferencia. El total del presupuesto considera dos compresores y solo debe indemnizarse el valor de uno de ellos.

Rechazo esta parcela del recurso.

b. En relación al momento en que deben comenzar a correr los intereses, ante el desconocimiento por parte de la demandada del reclamo efectuado mediante nota del 11/11/2009, se impone la solución dada por el juez *a quo*, pues la notificación de la demanda constituyó en mora al locatario en atención a lo dispuesto por el art. 509 del CC.

Ello es así teniendo en cuenta además que modifica el apelante la postura asumida en la instancia de grado, pretendiendo invocar las fechas de los presupuestos acompañados quebrantando el principio de congruencia establecido por el art. 272 del CPr.

Propongo rechazar el agravio.

c. Toca el turno ahora a la queja relativa a la "instalación de gas".

El rubro fue reclamado con base en que "con posterioridad a la devolución del inmueble, el actor solicitó una presupuesto al ing. P.".

La demandada argumentó que el locador autorizó a realizar el tendido de las cañerías de gas a sectores del inmueble que no contaban con el suministro de gas y consintió la construcción de una nueva oficina en la que funcionaria el sector de repuestos individualizado como “construcción fuera de plano” en el acta de constatación.

Del presupuesto confeccionado por el Ing. P. (fs. 170), surge que habría que desmontar la instalación de cañerías existentes fuera de la normativa vigente en “despacho de Repuestos” o galpón.

De ello es dable advertir que el tendido de cañerías se efectuó para llevar gas a ese “galpón” o despacho de repuestos o “sector de repuestos” que individualiza como fuera de plano y que no consta en el inventario de los elementos y artefactos que forman parte del contrato (fs. 9), pues del mismo surge que en el exterior, se encontraba un lavadero, un galpón chico y columnas de alumbrado perimetral con artefactos eléctricos, antena para radiocomunicaciones y portones de ingreso.

Concluyo, entonces, y ante la falta de especificaciones relativas al punto por parte del actor y lo previsto por las partes en la cláusula 7, primera parte, que efectivamente se construyó esa nueva oficina con el consentimiento previo del locador y que de haber sido requerido “relevamiento”, el mismo se realizó.

También colijo que se llevaron cañerías de gas que estarían fuera de plano y de toda la normativa existente y sin embargo, no requirió el cumplimiento de la normativa a la que ahora alude (cláusula 9) ni exigió el desalojo conforme prevé la cláusula 10 del contrato de locación.

Es cierto que por la cláusula 7 las partes habían pactado en el contrato de locación que las mejoras que el locatario hiciere quedarían en beneficio de la propiedad (art. 1533, 1537 C.C.), como también que el

locatario se obliga a reintegrarlo en las mismas condiciones que lo recibe (art. 1556 C.C.).

Desde tal punto de vista el reclamo de la instalación de gas resulta inadmisible, se trataría de una obra extraordinaria que no habiendo sido hecha "de acuerdo a la normativa vigente" durante el uso dado por el locatario, concluido el mismo no corresponde que corra por su cuenta el tendido de la red y "la puesta en regla" de una situación anómala, consentida por el locador y que ha dejado de tener razón desde que la locación y el uso que el locatario hiciera del bien, concluyó.

Queda claro entonces, que el fundamento del agravio que exhibe locador al aclarar que "reclamó el costo de modificar, corregir, reparar y efectuar los planos y trámites administrativos necesarios para que tal instalación pueda ser admitida y habilitada por los entes reguladores", es fruto de una reflexión tardía inadmisible conforme el art. 274 Cpr., y también improcedente conforme las cláusulas contractuales y el marco legal regulatorio (arts. 1514, 1515, 1533, 1539 y ccdtes. C.C).

La obligación de conservar la cosa en buen estado, que la ley impone expresamente al locatario se funda o tiene origen en su calidad jurídica de mero tenedor de una cosa ajena, la que debe cuidar como lo hace normalmente el propietario, fundándose también en su obligación que resulta principal de restituir al locador la cosa arrendada al término de la locación y de hacerlo en el mismo estado en que la recibió al comienzo de la relación (*cf*. Rezzónico, Luis M., "Estudio de los Contratos en Nuestro Derecho Civil. Locación de Cosas. Locación de Servicios. Locación de Obra", pág. 324, Depalma, Bs. As. 1969).

Con base en tales consideraciones, si el locatario se obligó a restituir el bien en las condiciones que lo recibió, y habiendo el locador consentido la mejora

voluntaria de la construcción de la oficina, del presupuesto efectuado por el Ing. P. solo es viable desmontar la instalación de cañerías existentes fuera de la normativa vigente (puntos 3 y 4 –que son idénticos–, del presupuesto de fs. 170).

No es holgado señalar que el actor no ofreció prueba tendiente a demostrar el plano original y las modificaciones de gas no autorizadas que da cuenta el acta de constatación (fs. 26). Tampoco prueba que autorice a concluir que las constancias relativas a los calefactores, y caños de evacuación de gases o tirajes no sean deterioros provocados por el uso normal y el desgaste de la cosa (art. 1198 C.C.).

Por tales razones concluyo que demostrado el daño, esto es, que la demandada no restituyó el inmueble en idénticas condiciones a las recibidas en cuanto a la existencia de cañerías de gas no autorizadas, corresponde hacer lugar a la partida por el monto proporcional del presupuesto necesario para desmontar la instalación efectuada fuera de la normativa vigente.

A tal fin conforme las facultades que confiere el art. 167 del CPr., estimo prudencialmente en el 20% del monto al que asciende el referido presupuesto más IVA, es decir, la suma de $16.528,60 ($13.660 + $2.868,60 correspondientes a IVA).

En consecuencia propongo admitir parcialmente el agravio.

4. Costas y honorarios:

La solución que propongo, aunque levemente modificatoria de la de primera instancia, impone la readecuación de costas y honorarios regulados para la primera instancia (art. 282 del CPr), resultando carente de interés el tratamiento del agravio de la demandada referido a la imposición de costas y del recurso de los letrados de la actora respecto de sus honorarios.

En relación con las costas, se ha señalado reiteradamente que dada su naturaleza resarcitoria deben

ser impuestas a la vencida aunque la demanda no prospere íntegramente, ya que la condena en costas forma parte de la indemnización.

No está de más señalar que el fundamento de la institución de las costas y su principio esencial es el hecho objetivo de la derrota en la contienda judicial y actúa como un medio de obtener que el derecho controvertido sea reconocido en su integridad y con la finalidad de que el vencedor obtenga un cabal resarcimiento de los gastos que le ocasionó el litigio, o lo que es lo mismo, que el derecho salga incólume del pleito.

La noción de vencido no puede ser fijada por un análisis aritmético de las pretensiones deducidas y sus resultados, máxime cuando, como en el caso, la determinación definitiva del importe queda librada al prudente arbitrio del juzgador.

En el caso, ante la procedencia aun parcial de la demanda, corresponde imponer las costas de la primera instancia a la demandada vencida.

Los honorarios de la primera instancia, habiéndose regulado en porcentajes, se mantienen pues, teniendo en cuenta que la mayor alícuota prevista para el patrocinante de la parte ganadora según los porcentajes del art. 6 y 8 del arancel es el 28% y el mínimo previsto es del 14,3%, se advierte que la regulación efectuada está dentro de la escala arancelaria prevista.

Las costas de esta instancia, en atención a como se resuelve las impondré por su orden (art. 69 2do. párr.). Los honorarios por la actuación en esta instancia deben fijarse atendiendo la escala prevista por el art. 13 de la ley arancelaria. En consecuencia, propongo regular honorarios a los Dres. H. J. F. de las C. y H. J. F. de las C. (h) conjuntamente en el 27% a calcular sobre los que les fueron regulados a los letrados de la parte que representan por su actuación para la primera instancia. Al Dr. B. N. se le regulan

honorarios en el 25% de los que le fueron regulados por su actuación en primera instancia. En ambos casos con más la alícuota del IVA si correspondiere.

A la segunda cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

Propongo como fórmula postulatoria la siguiente:

1) Admitir parcialmente el recurso de apelación interpuesto por el actor a fs. 541 y modificar la sentencia de fs. 532/537 exclusivamente en cuanto rechaza el reclamo por la instalación de gas. En consecuencia condenar a F. S.A. abonar al actor por esa partida la suma de $16.528,60 conforme al considerando respectivo.

2) Mantener la imposición de costas y regulación de honorarios de la primera instancia.

3) Imponer las costas de esta instancia por su orden.

4) Regular los honorarios de los profesionales intervinientes en la forma propuesta.

A la primera cuestión, la Dra. García Blanco dijo:

Vino a mi conocimiento el presente pleito por apelación deducida por las partes y los letrados de la accionante por su propios derechos, contra la Sentencia Definitiva nro. 05/2018 del Juzgado Civil nro. 1 de la jurisdicción (fs. 532/537,fs. 544, fs, 541 y fs. 542).

Toda vez que la magistrada que me precedió emitiendo su voto en primer término narró las cuestiones de hecho y derecho, materia de tratamiento en esta alzada, me abstengo de dicha labor, pues considero cumplimentada la manda procesal del art. 165 y en la convicción de que la disposición constitucional no está destinada a repeticiones disvaliosas.

Previo a iniciar el tratamiento de los agravios, no puedo dejar de manifestar que la sentencia en lo formal no satisface lo dispuesto en el art. 165 inc.3 del CPr, cuyas deficiencias son sorteadas por esta alzada con los elementos del expediente.

1. En primer término abordaré el memorial de agravios de la parte actora.

El sentenciante de grado dispuso hacer lugar parcialmente a la demanda promovida por C. E. D. F. contra F. S.A. y condenó al demandado a abonar en el termino de diez días de firme o consentida la sentencia al actor la suma de $45.867, más intereses e impuso costas a la demandada. Para tal decisión solo consideró los daños que aparecen en el acta notarial sobre bienes que constan en el inventario.

El primer agravio del actor Sr. D. es el error material incurrido -según el apelante- a fs. 536vta.

Ahora bien, el juez *a quo* sostuvo que tendrá en cuenta los elementos que figuran en el inventario del contrato de locación y detallados en el acta notarial de constatación, por lo que entendió que corresponde que la demandada indemnice los desperfectos provocados en el inmueble.

Para determinar los mismos se debe tener en cuenta cuáles eran los elementos que figuraban en el inventario del contrato de locación y los que son detallados en el acta notarial de constatación, desestimando aquellos que no aparecen claros porque consideró inexistencia de daño ante la ausencia de prueba del actor.

Los elementos dañados -que aparecen en el inventario y el acta notarial- serían: las cortinas G., la caja fuerte, un compresor, artefactos de gas y luz, árboles, materiales, escritorio. Por ello, confrontados los presupuestos por M., V. X de A., C. del S., S.-G., S., C. N., E. R., D. coinciden con los montos transcriptos por el recurrente en su memorial.

Pero, el presupuesto de H. y Cía. está compuesto por dos compresores (fs. 31 y acta notarial a fs. 26) y corresponde tomar solo el valor de uno, en tanto el acta notarial arroja como faltante uno. En dicho presupuesto se detallan tres valores por $9.280,28 y $8550,34 y $10208,79 con descripción diferenciada del producto,

importes a los que debe agregarse el impuesto al valor agregado (tal y como se detalla a fs. 31). Efectuado el cálculo por un compresor y tomando el de valor medio, coincido con el calculo del juez *a quo*.

Por ello, no corresponde hacer lugar a la queja del apelante, se rechaza el agravio.

2. El segundo agravio de la parte actora es la fecha a partir de cuando comienzan a computarse los intereses. Peticiona la fecha de expedición de cada factura o confección de presupuestos, y no como dispuso el juez *a quo* a partir de la interposición de la demanda.

Conforme lo establece el Código Civil, aplicable en la especie, la naturaleza contractual de la obligación a tenor de lo establecido por el art. 509 determina que la mora se produce a partir de la interpelación, es decir, el momento en que el acreedor reclama fehacientemente el daño, si ello ocurre antes de juicio deberá acreditarlo el acreedor, lo que no ocurrió en el caso bajo estudio, porque que simplemente acompañó como prueba una nota simple, sin importe y desconocida por la contraria.

La doctrina clásica ha sostenido que incumbe la carga de la prueba a quien intenta acreditar un hecho determinado, de no hacerlo debe cargar con las consecuencias, que constituyen la no acreditación.

En el caso, entonces, se confirma la decisión de grado.

Será la fecha de la notificación de la demanda el inicio del cómputo de los intereses a la tasa que fijó el sentenciante de grado.

3. El tercer agravio del actor es el rechazo de la pretensión de la reinstalación de la red de gas existente en el inmueble.

El actor recurrente efectúa una interpretación de la cláusula 7 del contrato de locación en el entendimiento de que cuando la norma contractual dice "…en caso de realizar el locatario modificaciones que

obliguen a relevamiento será por exclusiva cuenta…”, lo legitima para reclamar al demandado el costo de modificar, de corregir, de reparar, y de efectuar los planos y los trámites administrativos necesarios para que esa instalación pudiera ser admitida y habilitada por los entes reguladores y la empresa C. G. del S. S.A.

Al respecto, considero que esta cláusula debe interpretarse en forma completa y no parcializada como hace el recurrente, por ello debo tener en cuenta el contrato de locación que finalizó.

Entiendo que la interpretación adecuada se condice con advertir que el locatario hace una obra para su beneficio, para usarla, y gozarla mientras dura la vigencia contractual, y ha de pagar el costo de relevamiento y cualquier otro necesario a su confort o buen uso, debiendo también incluir en este análisis lo pactado en cláusula 8 que le imponen la conservación de aparatos, es decir, todas las cláusulas que imponen el mantenimiento del inmueble.

Sabemos que interpretar consiste en dilucidar aquello que las partes entendieron o pudieron verosímilmente entender al momento de contratar. Para llevar adelante aquella tarea resulta imprescindible atenernos al “principio de buena fe como norte, que domina la materia contractual e impregna en realidad todo el Derecho, se valora según las circunstancias, y ella misma constituye a su turno en múltiples hipótesis, una de las circunstancias que se toman en cuenta para determinar los efectos contractuales. Según lo dispone el art. 1198 Código Civil, en tres momentos se valora la buena fe, conectándola con un criterio de verosimilitud, lo que impone tomar en cuenta también las circunstancias del contrato. En la etapa de la ejecución, el deber de corrección pesa sobre ambas partes y dado que las palabras de los contratos jamás son tan precisas que no permitan una pluralidad de posibilidades según las circunstancias, es en la

elección de estas donde se manifiesta la rectitud del proceder, de acuerdo con lo que las partes verosímilmente entendieron o pudieron entender obrando con cuidado y previsión, es decir, de acuerdo con lo que las partes hubieran entendido al tiempo de contratar si previendo aquellas circunstancias se hubieran pronunciado sobre el tema" ("Sottile, Carlos Osvaldo vs. González, Camilo s. Cumplimiento de contrato - Medidas cautelares" - Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala I, Azul, Buenos Aires; 23abr-1993; Revista de Jurisprudencia Provincial; RC J 934/05).

Aplicando estas premisas, en la interpretación de la cláusula 7 que regula que las mejoras efectuadas quedarán para el locador, a beneficio de la propiedad y serán a cargo del locador los gastos de relevamiento, no puedo soslayar que el actor tenía conocimiento de la realización de la obra, autorizó y fiscalizó la misma en esa oportunidad y si bien se encuentra acreditado como detalla el actor- que la obra adoleció de imperfecciones, y se usó durante la vigencia del contrato de locación en dichas condiciones, no resulta admisible que *a posteriori* pretenda exigir la realización íntegra de una obra que no había sido acordada y no existía en el inmueble, que es en definitiva lo presupuestado por el Ing. Julio Eduardo P..

No obstante, como consecuencia de la interpretación armónica de las cláusulas a las que he hecho referencia, considero que pesaba sobre el locador la obligación de conservar el inmueble en buen estado y restituirlo en el estado en el cual fue arrendado, lo que no ocurrió.

Dentro del inmueble se halla una instalación de gas, que no existía al momento de contratar, y que no cumple con la reglamentación vigente; y cuyas deficiencias ocasionan un perjuicio al dueño de la propiedad.

A efectos de reparar el daño causado estimo que corresponde desmontar la conexión de gas existente y que incumple con la normativa, mas no la ejecución de una obra tendiente a realizar una instalación nueva. De esa forma el inmueble se encontrará en las mismas condiciones en que fuera locado originalmente.

Ha dicho la doctrina: "La obligación de conservar la cosa en buen estado, que la ley impone expresamente al locatario, se funda o tiene origen en su calidad jurídica de mero tenedor de una cosa ajena, la que debe cuidar como lo hace normalmente el propietario, fundándose también en su obligación que resulta principal de restituir al locador la cosa arrendada al término de la locación y de hacerlo en el mismo estado en que la recibió al comienzo de la relación (*cf*. Rezzónico, Luis M., "Estudio de los Contratos en Nuestro Derecho Civil. Locación de Cosas. Locación de Servicios. Locación de Obra", pág. 324, Depalma, Bs. As. 1969). Estos criterios no han variado mayormente con lo regulado por el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. El art. 1206 prevé que el locatario debe mantener la cosa y conservarla en el estado en que la recibió, aclarando que no cumple con esta obligación si la abandona sin dejar quien haga sus veces. También dispone que responde por cualquier deterioro causado a la cosa, incluso por visitantes ocasionales, pero no por acción del locador o sus dependientes; y por la destrucción de la cosa por incendio no originado en caso fortuito. A su vez, en el caso de alquiler de inmuebles, el art. 1207 establece a cargo del locatario las mejoras de mero mantenimiento".

En efecto, admitiré parcialmente el agravio.

En cuanto al monto por el que ha de prosperar esta partida, ya he adelantado que el presupuesto acreditado en autos comprende la ejecución de una nueva instalación en reemplazo de la existente, excediendo lo que estimo procedente, por lo cual el mismo será fijado

prudencialmente conforme las facultades otorgadas por el art. 167 del Cód. Proc., en $16.528,60, suma que responde al veinte por ciento de lo presupuestado, que es suficiente para cubrir los gastos que demande desmontar la instalación de gas construida en forma irregular.

Por último, estimo que conforme ha sido resuelta la cuestión carece de interés expedirme respecto del único agravio expuesto por la parte demandada referido a las costas, las que por imperio del art. 282, deben ser readecuadas, lo que haré a continuación.

Corre la misma suerte el planteo de los letrados de la parte actora respecto de los honorarios regulados, que son readecuados en esta alzada. Por ello considero que carece de virtualidad jurídica expedirse sobre el recurso interpuesto por los letrados de la parte actora (fs. 542).

Costas y honorarios:

Sabido es que el régimen de las costas en los daños y perjuicios está sujeto a las reglas generales que consagran el principio del vencimiento, del allanamiento y del éxito parcial, por lo tanto resulta necesario atender a la forma en que prosperó la acción a efectos de imponer las mismas.

Por ello, si bien la aplicación de costas proporcionales al actor cuando es vencido parcialmente reviste el carácter de principio general, es dable señalar que su aplicación debe ser dispuesta en forma prudencial, lo que significa proporcional con el éxito obtenido, que puede no ser la estrictamente matemática, existiendo por ende un margen de flexibilidad decisoria de acuerdo a las características particulares en cada caso.

En atención a lo expuesto, y en el entendimiento que las costas integran el resarcimiento y tienen carácter indemnizatorio aunque la demanda no prospere en su totalidad, en tanto son gastos necesarios que el

damnificado se ha visto obligado a efectuar para obtener el reconocimiento de su derecho en autos, dispongo mantener la imposición de costas conforme fuera condenada en la instancia de grado.

En cuanto a los honorarios de los profesionales actuantes mantengo lo dispuesto por el juez *a quo* toda vez que se encuentra ajustado a la ley arancelaria y habiendo sido establecidos en porcentuales no se ven afectados por la modificación del monto de condena, ya que el art. 5 de la Ley XIII nro. 4, el monto es parte de lo que debe valorarse al momento de la regulación.

Las costas de la alzada las impongo por el orden causado conforme lo dispuesto en el art. 69 segundo párrafo de CPr.

Difiero la regulación de los honorarios de los letrados actuantes en ambas instancias al momento del acuerdo, sin desconocer la propuesta de la camarista prevotante en el punto, que considero ajustada a las disposiciones de la ley arancelaria.

A la segunda cuestión, la Dra. García Blanco dijo:

Propongo como fórmula postulatoria la ofrecida por la Dra. Zanatta.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPCCCh (Ley XIII-5-DJ, Anexo A), se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que el Dr. Hayes no emite su voto.

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

1) Admitir parcialmente el recurso de apelación interpuesto por el actor a fs. 541 y modificar la sentencia de fs. 532/537vta. exclusivamente en cuanto rechaza el reclamo por la instalación de gas. En consecuencia, condenar a F. S.A. abonar al actor por esa partida la suma de dieciséis mil quinientos veintiocho pesos con sesenta centavos ($16.528,60), conforme los considerandos respectivos.

2) Mantener la imposición de costas y regulación de honorarios de la primera instancia.

3) Imponer las costas de esta instancia por su orden.

4) Regular los honorarios de los Dres. H. J. F. de las C. y H. J. F. de las C. (h) conjuntamente en el veintisiete por ciento (27%) y del Dr. B. N. en el veinticinco por ciento (25%), porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a cada parte por su labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

5) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

GRACIELA MERCEDES GARCÍA BLANCO
Jueza de Cámara

MARÍA FERNANDA ZANATTA
Presidenta

REGISTRADA BAJO EL nro. DEL AÑO 2018
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CYC"

MARÍA MAGDALENA CONSTANZO Secretaria de Cámara