En la ciudad de Puerto Madryn, a los días del mes de abril del año dos mil veinticuatro, se reúne la Excma. Cámara de Apelaciones con la Presidencia del Dr. Heraldo Enrique FIORDELISI y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara Dr. Julián Emil JALIL y Guillermo Daniel HANSEN para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"F, A. M. y Otra C/ A. S.A. y Otra S/ Cobro de pesos" (Expte. N° 241 – Año 2023)** venidos del Juzgado Civil y Comercial (Expte. N° 75 /20) en apelación. Los magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA CUESTIÓN:** ¿Es justa la sentencia apelada?; **SEGUNDA CUESTIÓN:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en el orden sorteado.

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL dijo:

1.- Antecedentes del caso. En las presentes actuaciones en fecha 07/07/2023 (fs. 238/246) la jurisdicción de grado ha dictado sentencia definitiva.

El día 07/07/2023 (fs. 247) apeló la actora A. M. F, recurso concedido libremente en fecha 14/07/2023 (fs. 251), expresando agravios el 28/09/23 (ID 1241723). La parte demandada contestó el traslado conferido (art. 268 CPCC) el día 20/10/23 (ID 1268377).

El día 12/07/2023 (fs. 249) apeló la parte actora M. M. L., recurso concedido libremente en fecha 14/07/2023 (fs. 251). El día 28/0923 (ID 1241730) adhirió a la expresión de agravios vertidos por la Sra. A. M. F.

El día 13/07/2023 (fs. 250), apeló la parte demandada, recurso concedido libremente en fecha 14/07/2023 (fs. 251), expresando agravios el 26/09/23 (ID 1236431). La parte actora contestó el traslado conferido (art. 268 CPCC) el día 29/09/23 (ID 1243393).

2.-La sentencia. En su parte dispositiva el pronunciamiento dispuso: "1) Admitir parcialmente la demanda entablada por A. M. F. y M. M. L. contra A. SA y P. C. U. Condenar a estas últimas al pago a las primeras de la suma

de $ 259.700 (Doscientos cincuenta y nueve mil setecientos Pesos), con más los intereses establecidos en el Considerando N° 5; 2) Imponer las costas a las demandadas. Regular los honorarios profesionales de los Dres. P. O. A. y M. O. M. S., letrados apoderado y patrocinantes de la parte actora en el 18 %, los del Dr. J. G., letrado apoderado de la demandada A. SA en el 12 %, los del Dr. J. G., letrado apoderado de la demandada P. U. en el 12 % y los del Perito I. F. A. N. en el 5 % de la suma que en definitiva resulte, con más el I.V.A si correspondiere y sin perjuicio de los mínimos legales; 3) Registrar y Notificar personal, por cédula o digitalmente".

3.- Los agravios de la parte actora. La parte actora se agravia con base en los siguientes ejes temáticos.

En *primer lugar*, se agravió la parte actora por cuanto la sentencia no ordena que sea indemnizada por los faltantes detallados en el acta notarial, lo cual irroga un claro perjuicio a su derecho de propiedad.

Pone de relieve en este sentido, que en la cláusula sexta del contrato se expuso que el inmueble fue recibido por la locataria en perfecto estado de pintura, aseo, conservación, funcionamiento y habitabilidad, con todos los vidrios, herrajes, llaves, artefactos sa.rios, obligándose la locataria a mantener el inmueble en ese estado o pagar lo faltante o deteriorado.
Invoca la norma del art. 1200 y la del art. 1514 del CCC, y trae a colación la valoración y cuantificación hecha por la empresa H. SRL que situó la indemnización debida por daño y faltantes en $ 725.677.

Resalta que los testimonios dan cuenta de la presencia de puertas, estufas, una bañera, un termotanque y demás enseres faltantes que no han sido reconocidos como informantes de la cuenta indemnizatoria.

En *segundo término*, se agravia por la valoración de la privación del uso, la cual fue establecida en un mes por la sentencia, cuando el informe pericial puso de relieve que demoraría no menos de cuatro meses, dada la entidad de los daños y el uso anti funcional dado al inmueble.

Sostiene que el pronunciamiento afecta su derecho de propiedad, su derecho al uso de la propiedad, por vulneración del deber de no dañar.

Por último, se agravia en lo relativo a los intereses, tanto por su capitalización, como por la tasa aplicada.

Con relación a la capitalización requiere que la misma se produzca a partir de la notificación de la demanda. En lo relativo a la tasa aplicable, solicita que se le imponga a la demandada la tasa para operaciones generales vencidas del B. del C. SA.

4.- Los agravios de la parte demandada. La demandada se agravia en función de dos consideraciones.

La *primera*, radica en su requerimiento de que sea excluido de la cuenta indemnizatoria, el perjuicio relativo a la pintura exterior del inmueble, dado que se trataría de deterioros propios del uso normal de la cosa arrendada. Pone de relieve que conforme su criterio el art. 1210 del CCC excluye su responsabilidad, de modo tal que la condena debe ser minorada, situándola concretamente en la suma de $ 137.000.

Por último, destaca que siendo que la demanda fue interpuesta por una suma global sin especificaciones, *v.gr.* $ 1.091.677, y toda vez que la condena en la sentencia puesta en crisis prosperó por un monto menor, esto es $ 259.700, equivalente al 23,8% del reclamo originario, las costas debieron ser morigeradas con fundamento en el art. 72 del CPCC, máxime si se tiene presente que debiendo prosperar –en su concepto- la minoración que se propicia en el agravio anterior.

5.-Suficiencia de los agravios. Los agravios vertidos por las apelantes, refieren a la parte del fallo que ponen en crisis, e indican los errores del judicante de grado que son considerados como causa eficiente de dichos agravios, por lo tanto, constituyen una crítica suficiente, concreta y razonada de la sentencia de grado, en los términos del art. 268 del CPCC lo que habilita su estudio.

6.-Metodología empleada para el tratamiento de las cuestiones.

Es jurisprudencia arraigada de la CSJN que a los jueces no están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino sólo aquellos que estimen pertinentes para la solución del caso, ni tampoco a ponderar todos los elementos y pruebas aportados al juicio, bastando sólo aquellos que consideren conducentes para fundar sus conclusiones. (Conf. CSJN, Fallos, t. 294, p. 466, t. 295, ps. 135, 356 y 362; t. 276, ps. 132 y 311; t. 280, p. 320 y t. 302, p. 1564 -Rep. LA LEY, t. XXXVIII, J-Z, p. 1182, sum. 20; p. 1183, sum. 21; p. 1182, sum. 20; Rev. LA LEY, t. 139, p. 764, fallo 24.057-S; t. 139, p. 617; t. 144, p. 611, fallo 27.641-S; Rep. LA LEY, t. XLII, J-Z, p. 2370, sum. 45-, entre otros; CNCiv., sala B, E. D., t. 59, p. 250 -Rep. LA LEY, t. XXXV, J-Z, p. 1670, sum. 141-; ídem, sala C, E. D., t. 59, p. 154 -Rev. LA LEY, t. 156, p. 850, fallo 31.874-S-; ídem, sala D, L. 272.208, del 2/9/82; ídem, sala E, E. D., t. 80, p. 272; ídem, sala F, L. 208.621, del 21/6/83. Asimismo: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, J., F. M., 16/02/1984, LA LEY 1984-C, 414, AR/JUR/192/1984. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala F, Vieyra, Witcomb, Jorge R. c. Caisso, María M, 27/08/1982, AR/JUR/1829/1982; y jurisprudencia local: CACR, en autos: "V, J y otro c/ T. C. M. SA (M) s/ Sumarísimo", Expte. Nro. 556/15, entre otros).

Teniendo en cuenta el art. 7 de la Carta de Derechos de los Ciudadanos de la Provincia del Chubut ante la Justicia (Ley V - Nº 108), el presente acto

jurisdiccional se redactará de la forma más clara y comprensible para sus destinatarios, intentando emplear una sintaxis y estructura sencilla, sin perjuicio del rigor técnico que sea necesario. En base a lo expuesto, separaré las cuestiones por títulos y me abocaré al tratamiento de los agravios siguiendo el orden empleado en el punto 3 del presente voto.

7.- El tratamiento de los agravios de la parte actora.

7.1.- Indemnización por los elementos faltantes. La Señora Jueza de grado sostuvo en los fundamentos que "Solicito la actora la suma de $ 725 677, por el reemplazo de 3 caloramas, 2 termotanques, una bañera, una cocina, puertas, lavatorios, ventanas, vidrios, espejos, entre otros. También por trabajos para retirar tabiques de durlock, barras de las paredes, habilitación de medidor de luz e instalación del servicio de gas".

No obstante, "en cuanto a las cosas muebles, en la cláusula primera del contrato, se señaló que se integraba con un inventario, que forma parte del mismo. Sin embargo, tal documento no fue acompañado, por lo que se desconocen los bienes muebles entregados con el inmueble y ello impide determinar si efectivamente faltaban al tiempo de restituir el inmueble"; concluyendo "...que el reclamo referido a caloramas, termotanques, bañera y puertas será desestimado, en tanto no fue acreditado que integraban el inmueble al momento de celebración del contrato y tal carga, por aplicación del art. 381 del CPCC pesaba sobre la parte actora".

Es necesario tener especialmente en cuenta, que tratándose de una relación locativa que viene desarrollándose en contratos anteriores y sucesivos al presente, que a su vez el locatario ejercía una actividad específica que requería especiales condiciones en el inmueble y características de la

arquitectura interior que permitan tornar viable a la explotación llevada a cabo, el anexo previsto en la cláusula primera del contrato, se erigía en instrumento relevante a la hora de determinar con qué elementos accesorios el inmueble contaba en el momento en el que se lo suscribiera, cuáles de esos elementos preexistían, cuáles habían sido agregados por los locatarios en mérito al deterioro por el transcurso del tiempo, y, cuáles habían sido agregados en la necesidad de adecuar el espacio al objeto empresarial que determinaba el arrendamiento.

El referido inventario efectivamente no fue acompañado, siendo el fundamento por el cual la sentencia de grado desestimó el reclamo, hecho este, que no fue rebatido por la crítica de la recurrente, que se limita a ofrecer otra explicación de los hechos.

Si bien se trata de una explicación plausible, no cumple con la carga de rebatir el fundamento del pronunciamiento, ni explica por qué razón el mismo constituye un yerro manifiesto.

En efecto, la sentencia atribuye un peso específico muy importante al anexo que el mismo contrato prevé en su cláusula primera.

Esto es de toda prudencia, en primer término, porque fue previsto expresa y especialmente por las partes.

En segundo lugar, porque ese instrumento permitiría echar claridad sobre lo que se discute –qué enseres muebles estaban o no presentes-, precisamente en una relación locativa cuyo vínculo excede en el tiempo los términos de inicio y finalización del presente contrato.

Esto es así porque la relación locativa, venía desarrollándose desde hacía años entre las partes.

Siendo que la finalidad de la explotación que ponía en marcha la demanda del inmueble como objeto del negocio jurídico entre las partes, exigía de

especiales condiciones en materia de funcionalidad, viéndose ello reflejado en modificaciones internas –colocación, agregación, remoción y/o cambio de lugar de cosas muebles accesorias-, a las que la locadora no se opuso o al menos no existe constancia en el expediente que acredite quejas o reclamos, el anexo prescripto en la cláusula primera asume importancia capital a la hora de acreditar la base del reclamo.

El hecho de que no haya sido aportado fue el fundamento de la denegatoria de la sentencia respecto del rubor, y como he adelantado, ello no ha sido rebatido por la apelante.

Así mismo, la sentencia tuvo presente las testimoniales, abundando al señalar que "los testigos S., N. M. y C., señalaron que durante la locación (desde fines de 2016 hasta la rescisión), el inmueble no contaba con puertas interiores".

Con base en lo señalado, el agravio será rechazado.

7.2.- Privación de la explotación. La apelante plantea que la determinación del perjuicio por privación de la explotación es claramente insuficiente, de conformidad con la medida en la que entiende que debe prosperar el agravio relativo al daño por los elementos faltantes y reparaciones en el inmueble objeto de la locación.

Sin embargo, al abordar el agravio que antecede se propuso confirmar la sentencia en cuanto dispuso que la demanda "prosperara por los montos necesarios para cubrir el costo de la pintura exterior e interior y reemplazo de un lavatorio", razón por la cual "el tiempo necesario para efectuar los trabajos de pintura y colocación del lavatorio", estimado por la Señora Jueza de grado en "un (1) mes", es adecuado y consistente con la envergadura de los trabajos que deben ser realizados.

El fundamento de la sentencia, en este orden, no ha sido conmovido dependiendo la queja actual de la suerte del planteo que precede, estando el mismo a salvo de la crítica, tal como fuera fundamentado en este voto.

Con base en lo señalado, el agravio será rechazado.

7.3.- Intereses: capitalización y tasa aplicable. Por una parte, la recurrente plantea que debió serle concedida la tasa que propicia y no la que fue materia de aplicación por parte de la sentencia de grado.

En este sentido puede advertirse que la tasa de la entidad referida para las "operaciones generales vencidas" que solicita la parte asciende a "TNA: 145.35% - TEA: 294.73% - TEM: 11.95%"; mientras que la aplicada por la sentencia "Restantes Operaciones Vencidas (Descuento de documentos)" arroja el siguiente guarismo "TNA: 123.00% - TEA: 222.75% - TEM: 10.11%" (Conforme cotejo efectuado al momento de redactar el presente voto en la página del banco del Chubut).

Con total independencia de la argumentativa ensayada respecto de la desvalorización de la moneda, el agravio relativo a la tasa aplicable no logra conmover el criterio sentado por el pronunciamiento, toda vez que la tasa aplicada no solo da cuenta del costo del dinero por el periodo de tiempo durante el cual la parte perjudicada careció del mismo, sino que es la que aplica esta Cámara de manera contesta desde su creación como Cuerpo Jurisdiccional.

Asimismo, y en todo caso, debió la parte explicar por qué razón en particular, el perjuicio en el caso que nos ocupa, tuvo ribetes que exorbitan la media ameritando en consecuencia la indemnización por sobre los parámetros normales y habituales que la indisponibilidad suscita en la plaza.

Con base en lo expuesto, el agravio será rechazado en esta parcela.

Sostiene también la apelante que la sentencia no aplica en autos la norma relativa a la capitalización del interés al momento de notificación de la demanda.

En este sentido, en lo relativo al *reclamo por bienes faltantes y reparaciones* se dispuso respecto del interés: "En consecuencia, se admitirá el importe de $ 188.700, con más los intereses que conforme la Tasa Activa promedio mensual informa el B. del C. S.A para las operaciones de descuentos de documentos comerciales (Ac. Plenario N° 4400/16, STJCHSICAL-), los que deberán calcularse desde la fecha de entrega del inmueble y hasta su efectivo pago (art. 1748 C.C. y C.)".

En lo atinente a la *privación de la explotación* se concedió lo siguiente en materia de intereses: "Y según los valores indicados en el informe agregado a fs. 135, se admitirá la suma de $ 59.000, con más los intereses que conforme la Tasa Activa promedio mensual informa el B. del C. S.A para las operaciones de descuentos de documentos comerciales (Ac. Plenario N° 4400/16, STJCH-SICAL-), los que deberán calcularse desde la fecha de entrega del inmueble y hasta su efectivo pago (art. 1748 C.C. y C.).

Por último, en materia de *gastos* se dispuso: "En tanto el rubro se encuentra acreditado con tal documental, corresponde su admisión, por la suma de $ 12 000, con más los intereses que conforme la Tasa Activa promedio mensual informa el B. del C. S.A para las operaciones de descuentos de documentos comerciales (Ac. Plenario N° 4400/16, STJCHSICAL-), los que deberán calcularse desde la fecha de entrega del inmueble y hasta su efectivo pago (art. 1748 C.C. y C.)".

La conclusión de la cuantificación fue que "la demanda prospera por la suma de $ 259 700 con más los intereses indicados precedentemente", lo cual fue plasmado en la parte resolutiva con la referencia al Considerando N° 5.

El artículo 770 del CCC reza: “No se deben intereses de los intereses, excepto que: a) una cláusula expresa autorice la acumulación de los intereses al capital con una periodicidad no inferior a seis meses; b) la obligación se demande judicialmente; en este caso, la acumulación opera desde la fecha de la notificación de la demanda; c) la obligación se liquide judicialmente; en este caso, la capitalización se produce desde que el juez manda pagar la suma resultante y el deudor es moroso en hacerlo; d) otras disposiciones legales prevean la acumulación”.

En el caso que nos ocupa, es de aplicación la cláusula contenida en el inciso b) de la norma, respecto de la cual nada se ha dicho. En este sentido, el mero reclamo de que al capital de condena le sean adicionados intereses, supone el requerimiento de que sea de aplicación el régimen tal como fuera concebido por el legislador, sin que sea preciso poner de relieve puntualmente que se solicita la capitalización de los mismos.

Como ya lo he señalado la sola petición del pago de intereses, tal como lo ha requerido la parte actora, supone el requerimiento de que sea aplicada la normativa que regula la cuestión, sin que sea necesario puntualizar el fundamento legal en el cual específicamente deben ser subsumidos los hechos decididos.

No lesiona el derecho de defensa de la demandada en momento alguno la sentencia, dado que el art. 770 inciso b) del CCC, se encuentra vigente y es de aplicación a los intereses en cuanto medie reclamación judicial sin perjuicio del fuero en el que se accione, razón más que suficiente para que se repute conocida por quien debe defenderse (Ver: CAPM en autos: “A., D. A. c/ E. T. P. y otro s/ daños y perjuicios”, Expte. N° 10/21, sent. del 07/10/21, Reg. N° 55/21 SDL. Asimismo: “L. O. P. c/ G. E. J. s/ cobro de pesos e indemnizacion de ley”, Expte. N° 79/2023).

En definitiva, el reclamo global de intereses comprende en su seno el de aplicación de la totalidad del régimen legal que regla los accesorios, hallándose, entre tales normas, el art. 770 CCCN (Ver: Cámara de Apelaciones de Trelew, sala A, 07/09/2020, S., F. c. A., D. M. s/ cobro de pesos e indemnización de ley, La Ley Online, AR/JUR/47816/2020).

Con fundamento en lo expuesto, el agravio prosperará en la presente parcela, debiendo el interés aplicado, ser materia de capitalización con la notificación de la demanda.

8.- El tratamiento de los agravios de la parte demandada.

8.1.- Reducción de la indemnización. Pintura exterior del inmueble. Art. 1210 del CCC. La demandada apela la sentencia en cuanto entiende que no debe ser cargada en la cuenta indemnizatoria, el importe relativo a la pintura exterior de inmueble, visto que se trataría de un deterioro que por el uso transcurso del tiempo y uso regular es normal, y que, por ende, no debe serle imputado.

En su apoyo invoca el art. 1210 del CCC que dispone: "El locatario, al concluir el contrato, debe restituir al locador la cosa en el estado en que la recibió, excepto los deterioros provenientes del mero transcurso del tiempo y el uso regular…".

Sin embargo, la sentencia puso de relieve que el locatario debía indemnizar con cita del art. 1207 del CCC, norma que en materia de inmuebles, refiere "mejoras de mero mantenimiento", las que a su vez, son definidas por el art. 1934 inciso c) del CCC como "la reparación de deterioros menores originados por el uso ordinario de la cosa".

En este sentido, la pintura exterior, -en el marco de las particulares características del contrato de locación celebrado, su finalidad, y el devenir en un largo periodo de tiempo de dicha relación locativa-, puede ser válidamente subsumida en la norma de referencia asumiendo el carácter de "deterioro menor originado por el uso ordinario de la cosa", tal como se lo hizo con toda corrección en el pronunciamiento de grado, sin que esto haya sido refutado por la queja.

Con base en lo señalado, el agravio será desestimado.

8.2.- Reducción de costas. La recurrente arguye con base en la reducción de la condena que requirió merced los argumentos del agravio que precede, correspondería la reducción en las costas.

Sin embargo, de acuerdo a la manera en la que se propone que el título que antecede sea resuelto, corresponde confirmar la imposición de costas y rechazar el agravio en tratamiento.

9.- Conclusión. Corresponde en consecuencia hacer lugar parcialmente al recurso incoado por la parte actora (Señoras F y L.) en cuanto objetó que la sentencia no dispuso la capitalización de los intereses, debiendo en consecuencia ordenarse que los mismos sean adicionados al capital desde la notificación de la demanda (Conf. art. 770 inciso b) del CCC); y, rechazar el recurso interpuesto por la parte demandada. La sentencia será confirmada en lo demás que decide.

10.- La imposición de costas en la alzada. La imposición de costas al vencido forma parte del principio objetivo de la derrota, siendo que este sólo puede dejarse de lado en caso de que se demuestren circunstancias objetivas especiales que justifiquen lo contrario (Ver, entre otros: Cámara Nacional de

Apelaciones en lo Comercial, sala F, Dunas y Mar S.A. c. Tejerina José y otro, 10/06/2010, Exclusivo Doctrina Judicial Online, AR/JUR/38811/ 2010. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala E, "Frigorífico La Colorada S.A. s/conc. prev. s/ inc. de verific. por: AFIP DGI", 24/ 06/2010, AR/JUR/39782/2010; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala B, "Club ciudad de Buenos Aires asociación civil", 12/ 04/ 2010, La Ley Online, AR/JUR/21510/2010; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, "Novoa, Nelly Alejandra y otro c. O.S.F.A. (Obra Social de la Fuerza Aérea) y otros", 19/04/2010, La Ley Online, AR/JUR/15518/2010), ello por cuanto, quien resulta vencido debe cargar con los gastos que debió realizar su contraria para obtener el reconocimiento de su derecho.

Bajo este criterio corresponde: (A) Por el recurso interpuesto por la parte actora (Señoras F y L.): imponer las costas en el 80% a la actora apelante y en el 20% a la parte demandada (Conf. arts. 69 2 da parte y 72 del CPCC); (B) Por el recurso interpuesto por la parte demandada: imponer las costas a la demandada apelante vencida (Conf. arts. 69 del CPCC).

11.- La regulación de honorarios a los profesionales intervinientes en la Alzada. A los fines de la regulación de honorarios por los trabajos realizados en esta instancia se tendrá en cuenta la labor desarrollada, naturaleza del proceso, éxito obtenido en esta alzada y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados. Al ser el presente un proceso susceptible de apreciación pecuniaria, dicha regulación se efectuará en porcentual (cfr. art. 46 ley XIII N° 4).

Teniendo en cuenta el destino de los agravios planteados y las demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados, corresponde: (A) Por el recurso interpuesto por la parte actora (Señoras F y L.): fijar los honorarios

del Abogado P. O. A. en el 27% y los del Abogado J. G. en el 28%; (B) Por el recurso
interpuesto por la parte demandada: fijar los honorarios del Abogado J. G. en el 25% y los del Abogado P. O. A. en el 30%; en ambos casos sobre las cantidades fijadas en la Instancia anterior con más el IVA si correspondiere, siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto en la Ley de Honorarios Profesionales, o en su defecto se aplicará éste último (Conf. arts. 5, 7 y 13 de la Ley Arancelaria).

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL vota por la **PARCIALMENTE POR LA AFIRMATIVA**.

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

1 – Antecedentes – Sentencia y Agravios

Considero que han sido suficientemente reseñados por el colega preopinante los antecedentes del caso, lo resuelto en primera instancia y los agravios expresados por las partes apelantes, por lo que me remito a dicha síntesis en homenaje a la brevedad. En lo sustancial coincide mi opinión con la del ponente y para fundarla individualmente, según lo requiere la manda del art. 169 de la Constitución Provincial, basta formular las consideraciones que realizaré seguidamente.

2 – Tratamiento de los agravios de la parte actora

2.1 – Indemnización por elementos faltantes

Se queja la demandada porque la sentencia no admitió la reposición de elementos (cosas muebles) faltantes. No le asiste la razón.

La sentencia ha sido clara y terminante al resolver este punto y dijo: *"… En cuanto a las cosas muebles, en la cláusula primera del contrato, se señaló que se integraba con un inventario, que forma parte del mismo. Sin embargo, tal documento no fue acompañado, por lo que se desconocen los bienes muebles entregados con el inmueble y ello impide determinar si efectivamente faltaban al tiempo de restituirse el inmueble. De manera que el reclamo referido a caloramas, termotanques, bañera y puertas será desestimado, en tanto no fue acreditado que integraban el inmueble al momento de celebración del contrato y tal carga, por aplicación del art. 381 del CPCC pesaba sobre la parte actora…"*. Esta conclusión de la sentencia no es rebatida en el punto de agravios bajo análisis, por lo tanto ha adquirido firmeza y de allí que corresponda su rechazo.

2.2 – <u>Privación de explotación</u>

Aquí se queja la accionante porque la sentencia ha condenado a la demandada a abonar solamente la suma que corresponde a un mes de privación del inmueble e insiste con que el tiempo de reparación de los daños excede el plazo de un mes.

En este caso, la sentencia ha dicho: *"… conforme los rubros que se admitieron en el punto a), y a falta de otras pruebas, estimo que el tiempo necesario para efectuar los trabajos de pintura y colocación del lavatorio, insumirá un (1) mes. Y según los valores indicados en el informe agregado a fs. 135, se admitirá la suma de $ 59.000, con más los intereses …desde la fecha de entrega del inmueble y hasta su efectivo pago …"*. Estas razones y fundamentación no son atacadas sólidamente por la queja, por lo tanto, cabe su rechazo.

2.3 – <u>Capitalización de intereses</u>

Plantea la queja que se ha omitido condenar a la demandada al pago de la capitalización de los intereses desde la fecha de la notificación de la demanda (conf. art. 770 inc. b CCyCN).

Tratándose en el caso de una obligación que ha sido demandada judicialmente y habiéndose peticionado expresamente la condena al pago de

los “intereses” (conf. fs. 31 y 36 vta.), corresponde admitir este punto de la queja en razón del respaldo que le brinda la referida norma del CCyCN.

Pero, además y a mayor abundamiento, ello es así porque es sabido que el hecho de que la parte peticione la aplicación de “intereses” al formular su reclamo, es suficiente para que el Juez sentenciante haga aplicación de toda la normativa vigente en materia de intereses, incluida su “capitalización”.

He dicho al votar ante planteos similares que, a mi entender, el actor al requerir el pago de *“intereses”* en su escrito de demanda, ha solicitado la aplicación in totum del régimen jurídico que hace a dicho instituto, entre los que se encuentra la norma aquí analizada (art. 770 inc b) CCyC).

La jurisprudencia ha establecido que “… *la norma aplicada (art. 770 inc, b del CCyC) no requiere como recaudo de procedencia del supuesto de capitalización allí previsto la petición expresa del actor*…”, destacándose que en el caso allí tratado “…*el accionante reclamó al demandar concretamente se condene al pago de intereses (puntos II –objeto- y IX f) del petitorio), reclamo éste que lleva ínsito la aplicación de todo el régimen legal que disciplina el instituto de dicho accesorio, incluyendo la tasa, modalidad de pago y capitalización*…” (conf. C.A.Trelew, Sala A, 11/06/2019, *“G., C. F. H. c/ G. S.A.I.C.I. s/ Cobro de Pesos e Indemnización de Ley”*, Expte. 325/2018, SDL Nº 44 /2019).

Por la fundamentación expuesta, se admite este punto de los agravios.

2.4 – <u>Tasa de interés fijada</u>

Se agravia la accionante por la tasa de interés fijada en la sentencia para calcularse sobre el monto de condena y pretende la aplicación de otra tasa.

Ya ha dicho esta Alzada que el STJCH ha tenido oportunidad de expedirse sobre esta cuestión en el ***Acuerdo Plenario N° 4400/16*** determinando que corresponde aplicar como regla al deudor moroso de la tasa de justicia, **la tasa de interés activa promedio mensual que informa el B. del C. S.A. para las operaciones de descuentos de documentos comerciales**, por resultar la

más ajustada para indemnizar el daño moratorio ya que dicha tasa se encuentra en consonancia con el mercado local de capitales y con lo dispuesto por el art. 768 del Código Civil y Comercial. Ello hizo que esta Alzada cambiara su criterio en este tema y lo hizo a partir del caso ***"S."*** (sent. 22/11/16, Reg. N° 69/16), aplicando la tasa que dispusiera el Superior Tribunal.

Conforme ha reiterado esta Alzada, es sabido que es indiscutible la facultad que tienen los jueces de aplicar la tasa de interés a computarse sobre el monto de la condena y, en su caso, quien pretenda su modificación deberá demostrar la irrazonabilidad, improcedencia y/o ilegalidad de la tasa fijada en cada caso para lograr que el Tribunal de Alzada la revoque.

Del análisis de la queja no surge la demostración en cuanto a que la tasa fijada por la a quo tiene una importante diferencia en perjuicio de la suma que debe pagar la demandada, lo cual no justifica la pretensión de la recurrente de modificar la tasa de interés a aplicarse.

En virtud de lo expuesto, he de proponer al Acuerdo no admitir la queja en tratamiento en este punto y confirmar que corresponde aplicar sobre el monto de la condena la tasa de interés activa promedio mensual que informa el B. del C. S.A. para las operaciones de descuentos de documentos comerciales, durante los períodos determinados en la sentencia dictada en primera instancia. Por otra parte, este ha sido el criterio vertido ya reiteradamente por esta Alzada in re: *"D'A."*, 02/02/17, Reg. N° 04/17; *"B."*, 14/03/17, Reg. N° 23/17; *"L."*, 09/03/17, Reg. N° 17/17; *"C."*, 14/03/17, Reg. N° 21/17; *"L."*, 02/02/17, Reg. N° 03/17; *"T. B."*, 06/02/18, Reg. N° 02/18; *"G."*, 12/06/18, Reg. N° 23/18; *"F."*, 30/10/18, Reg. N° 34/18; entre muchos otros).

3 – Tratamiento de los agravios de la parte demandada

3.1 – El gasto por la pintura exterior del inmueble

Cuestiona la demandada que se la haya condenado a pagar el gasto por la pintura exterior del inmueble locado.

En este punto la sentencia tuvo en cuenta lo dispuesto por el art. 1207 CCyCN y que conforme al mismo se ha dicho que tratándose de inmuebles, sólo son a cargo del locatario las mejoras de mantenimiento de la cosa, puesto que la conservación recae en principio en el locador. Por ejemplo, continuó diciendo el fallo, el locatario deberá reparar los deterioros menores que exige la conservación de la cosa y se derivan de uso normal y ordinario. Conforme a ello, la a quo determinó que el rubro prosperará por los montos necesarios para cubrir el costo de la pintura exterior e interior y reemplazo de un lavatorio. Esto no es rebatido por el agravio y de allí que corresponda su rechazo.

3.2 – La condena en costas

Plantea la quejosa que habiéndose admitido parcialmente la demanda, debieron imponerse las costas aplicándose la norma del art. 72 del CPCC y no exclusivamente a su parte (conf. art. 69 CPCC).

Conforme el art. 69 del CPCC la parte vencida deberá pagar todos los gastos de la contraria, aun cuando ésta no hubiese solicitado su imposición. En tal sentido, señala FARINA que *"las costas deben aplicarse de oficio, porque son un accesorio de la sentencia y no se hallan vinculadas con la cuestión de fondo"* (FARINA, voz *Costas*, en *"Enciclopedia Jurídica Omeba"*, T.VI, p.1061).

Por ejemplo, en el juicio de daños y perjuicios –sin lugar a dudas, muy similar al presente cuya base es contractual— el demandado debe asumir las costas totales aun cuando la pretensión no triunfe en su integridad. El fundamento esencial de esta orientación radica en el carácter indemnizatorio de las costas, la injusticia significaría que el actor viera mutilada la plenitud

de su derecho resarcitorio con motivo de la asunción de costas parciales, y la circunstancia de que el demandado que niega su responsabilidad ha hecho necesaria la prosecución del juicio.

Dentro de esta concepción, ORGAZ enseña que *"el principio de reparación integral impone que las costas del procedimiento necesario para la declaración de la responsabilidad y para la fijación del monto de la reparación, sean a cargo del responsable". "El principio fundamental que rige en esta materia es que debe cargar con las costas la parte que con su conducta hizo necesario el juicio, cualesquiera sean las circunstancias accidentales; así, las costas son a cargo del responsable si éste negó su responsabilidad, aunque el monto pretendido por la víctima fuese desproporcionado o excesivo…La exención de las costas al responsable sólo se justifica cuando es la víctima misma la que infundadamente obliga al procedimiento: por ejemplo, si el responsable aceptó su responsabilidad, pero se opuso al monto exagerado pretendido por la víctima y esa oposición triunfa"* (ORGAZ, *"El daño resarcible"*, págs. 156/157).

De conformidad con el criterio expuesto, se ha decidido que tratándose de una acción por resarcimiento de daños y perjuicios, las costas forman parte de la indemnización, aun cuando ésta no prospere en su totalidad, debiendo imponerse aquéllas a la parte demandada vencida (conf. CNCiv., Sala D, 20/10/88, ED, 133-97; ídem, 15/08/83, ED, 124-225, 284-S).

"Tratándose de acciones que persiguen el logro de una indemnización resarcitoria, es irrelevante –en materia de costas—que el progreso pueda resultar parcial, ya que cargarla –en alguna medida—a la víctima o a sus herederos, iría en contra del principio de integralidad" (CNCiv., Sala L, 27/10/89, JA, 1990-I-síntesis).

La aplicación de la norma del art. 72 del ritual no es tampoco admitida por la jurisprudencia en estos casos, al decir: *"En las causas por indemnización de daños y perjuicios, las costas integran la reparación, por lo que deben ser impuestas al demandado aun en casos de vencimiento mutuo"* (CNCiv., Sala C, 19/04/78, Rep LL, XXXI-A-540, 111-S). *"El hecho de que no prospere la demanda en alguno*

de los rubros resarcitorios pretendidos, no debe en principio incidir en el régimen de las costas cuando aquélla prospera en cuanto al fundamento de la condena resistida por el demandado al contestarla" (CNEsp. Civ.Com., Sala III, 05/05/81, ED, 99619, 356-S CNCiv., Sala J, 12/05/89, JA, 1989-IV-síntesis).

Advierto que al contestar la demanda la requerida expresó que la misma debía ser rechazada en todos sus términos (conf. fs. 59) y culminó peticionando se rechace la pretensión actoral con costas (conf. fs. 64). De allí que fuera necesario tramitar todo el proceso para llegar a un resultado satisfactorio por parte de la accionante.

Sin ninguna duda, frente al panorama expuesto, la parte demandada debe asumir las costas del proceso que serán fijadas sobre el monto de la condena impuesta por la sentencia.

Por lo tanto, doy respuesta a la queja rechazando la misma en razón de que las costas deben ser asumidas en su totalidad por la demandada (art. 69 CPCC).

4 – <u>Conclusión</u>

En razón de los fundamentos hasta aquí expuestos, cabe concluir que corresponde: **a) admitir parcialmente** los agravios de la actora y condenar a la demandada al pago de la capitalización de los intereses desde la notificación de la demanda (conf. art. 770 inc. b CCyCN) y **b) confirmar** la sentencia apelada en lo demás que ha sido materia de agravios. Así lo voto.

5 – <u>Costas de la Alzada</u>

Procede la imposición de las costas de la Alzada de la siguiente manera:

a-) <u>Por el recurso concedido a la parte actora</u>: se imponen en un 80% a la recurrente y en un 20% a la parte demandada (arts. 69, 72 y concs. CPCC) y

b-) <u>Por el recurso concedido a la parte demandada</u>: se imponen a la recurrente que resulta vencida en el recurso que se le ha concedido (art. 69 CPCC).

Los honorarios de los profesionales intervinientes en los recursos corresponde que sean regulados en cada caso por el porcentual propuesto en el voto que antecede por el Sr. Juez Dr. Julián E. Jalil, en razón de ajustarse los mismos a las pautas aplicables de la Ley Arancelaria.

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi vota **PARCIALMENTE** por la **AFIRMATIVA**.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL, dijo:

En base a los argumentos expuestos considero que pronunciamiento que corresponde dictar es el siguiente:

1. **HACER LUGAR PARCIALMENTE** al recurso de apelación interpuesto por la parte actora en cuanto objetó que la sentencia no dispuso la capitalización de los intereses,
2. **RECHAZAR** el recurso de apelación interpuesto por la PARTE demandada,
3. **REVOCAR PARCIALMENTE** el pronunciamiento y **DISPONER** que los intereses de condena sean adicionados al capital desde la notificación de la demanda (Conf. art. 770 inciso b) del CCC).
4. **IMPONER LAS COSTAS** con el siguiente criterio: (A) Por el recurso interpuesto por la parte actora (Señoras F y L.): imponer las costas en el 80% a la actora apelante y en el 20% a la parte demandada vencida (Conf. arts. 69 2 da parte y 72 del CPCC); (B) Por el recurso interpuesto por la parte demandada: imponer las costas a la demandada apelante vencida (Conf. arts. 69 del CPCC);

5. **REGULAR HONORARIOS** con el siguiente criterio: (A) Por el recurso interpuesto por la parte actora (Señoras F y L.): fijar los honorarios del Abogado P. O. A. en el 27% y los del Abogado J. G. en el 28%; (B) Por el recurso interpuesto por la parte demandada: fijar los honorarios del Abogado J. G. en el 25% y los del Abogado P. O. A. en el 30%; en ambos casos sobre las cantidades fijadas en la Instancia anterior con más el IVA si correspondiere, siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto en la Ley de Honorarios Profesionales, o en su defecto se aplicará éste último (Conf. arts. 5, 7 y 13 de la Ley Arancelaria).
6. **REGISTRESE,** notifíquese y devuélvase.

Así lo voto.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Sr. Juez Dr. Julián Emil Jalil, expresión de la decisión del Cuerpo que se ha formado al tratar la primera cuestión.

Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que el Dr. Guillermo D. HANSEN no emitió opinión por haberse formado la mayoría (arts. 7 y 8 de la Ley V N° 17), pasándose a dictar sentencia.

Puerto Madryn, de abril de 2024.

En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Puerto Madryn pronuncia la siguiente:

S E N T E N C I A

1. **HACER LUGAR PARCIALMENTE** al recurso de apelación

interpuesto por la parte actora en cuanto objetó que la sentencia no dispuso la capitalización de los intereses,

2. **RECHAZAR** el recurso de apelación interpuesto por la PARTE demandada,
3. **REVOCAR PARCIALMENTE** el pronunciamiento y **DISPONER** que los intereses de condena sean adicionados al capital desde la notificación de la demanda (Conf. art. 770 inciso b) del CCC).
4. **IMPONER LAS COSTAS** con el siguiente criterio: (A) Por el recurso interpuesto por la parte actora (Señoras F y L.): imponer las costas en el 80% a la actora apelante y en el 20% a la parte demandada vencida (Conf. arts. 69 2 da parte y 72 del CPCC); (B) Por el recurso interpuesto por la parte demandada: imponer las costas a la demandada apelante vencida (Conf. arts. 69 del CPCC);
5. **REGULAR HONORARIOS** con el siguiente criterio: (A) Por el recurso interpuesto por la parte actora (Señoras F y L.): fijar los honorarios del Abogado P. O. A. en el 27% y los del Abogado J. G. en el 28%; (B) Por el recurso interpuesto por la parte demandada: fijar los honorarios del Abogado J. G. en el 25% y los del Abogado P. O. A. en el 30%; en ambos casos sobre las cantidades fijadas en la Instancia anterior con más el IVA si correspondiere, siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto en la Ley de Honorarios Profesionales, o en su defecto se aplicará éste último (Conf. arts. 5, 7 y 13 de la Ley Arancelaria).
6. **REGISTRESE,** notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° /24 SDC.