En la ciudad de Trelew, a los 25 días de octubre del año dos mil veinticuatro, se reúne la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial III con asiento en la ciudad de Trelew, con la presidencia del Dr. Aldo Luis De Cunto y la presencia de los Sres. Jueces del Tribunal Dres. Sergio Rubén Lucero y Guillermo Nicolás Walter, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“SUCESORES de A., J. C. c/ PROVINCIA DEL CHUBUT s/ Cobro de Pesos” (Expte. Nro. 237 - Año 2024 CAT)** venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en orden al sorteo practicado con fecha 02/10/2024.

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. De Cunto dijo:

Vienen estas actuaciones a conocimiento de la Alzada con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada a fs. 261 (ID 1450602) contra la sentencia de fs. 248/257 (SD N° 68/2024, del 04/04/24) y su aclaratoria de fs. 258/259 (SI N° 67/2024, del 12/04/24), recurso concedido el 17/04/24 (ver fs. 262). A fs. 264/269 la recurrente expresa agravios (ID 1593028 del 12/08/24), cuyo traslado concedido el 16/08/24, fuera contestado por la actora a fs. 270/273 vta. (ID 1617166 del 28/08/24). En la citada sentencia se hizo lugar a la demanda entablada por quien en vida fuera J. C. A. y continuada por sus herederos, en contra de la Provincia del Chubut, condenando a esta última a abonar a aquéllos la suma de $ 928.596,69, con más los intereses fijados en los considerandos respectivos, la forma de cálculo en ellos determinados y la capitalización dispuesta; debiendo adicionarse en la etapa de ejecución de sentencia la suma que resulte de efectuar los cálculos que se ordenan realizar en el quinto párrafo de los considerandos de la hoja 253 vta. y que corresponden al rubro denominado “valor de la indemnización por la falta de entrega a tiempo del inmueble”. Asimismo se impusieron las costas a la demandada, regulándose honorarios a los letrados de la accionante.-

I.- Comenzaré por reseñar los agravios vertidos por la demandada apelante, y la respuesta que diera la actora a los mismos.-

1) La demandada comienza por considerar la sentencia como injusta y no ajustada a derecho y por transcribir párrafos de la misma en los cuales entiende que la juzgadora fundamentó su decisión. Se agravia de que la sentenciante hubiera sostenido que al no haberse perfeccionado un nuevo contrato de locación entre las partes desde el 01/02/2017, la obligación de su parte de restituir el inmueble devino en una obligación de carácter indemnizatorio. Al respecto expresa que se omitió considerar que al no haber oposición del actor a que su parte continuara ocupando el inmueble, existió un consentimiento tácito de la renovación del contrato bajo las condiciones establecidas. Añade que existió una incorrecta valoración de la prueba documental en cuanto a la reserva de afectación

preventiva del gasto realizado por la Policía provincial, en tanto la jueza desestimó dicho acto administrativo como prueba de la renovación contractual, basándose sólo en las restricciones presupuestarias informadas por el Ministerio de Economía, no obstante lo cual, dice que se demostró que su mandante aprobó y reservó los fondos necesarios para cumplir con las obligaciones del nuevo contrato, lo que implicó una aceptación tácita de las condiciones propuestas por la actora. Es así que arguye que existió una renovación contractual tácita, por lo cual no cabe hablar de indemnización sino de cánones locativos que la provincia debió abonar por continuar ocupando el inmueble luego de la culminación formal del contrato de locación, lo que fue pagado en su totalidad al Sr. A. Añade que en el contexto de la relación entre las partes debe analizarse la figura de la tácita reconducción.-

Se queja luego de la determinación que la juzgadora efectuara del valor locativo y de la consecuente indemnización, en tanto fija el mismo en $ 25.000 para el año 2017 y en $ 30.000 para el año 2018, ya que ese cálculo se basa en pruebas que no reflejan las específicas circunstancias del contrato de locación ni el estado real del mercado inmobiliario. Destaca que el último valor pactado contractualmente era de $ 14.000 mensuales, el que fuera aceptado por ambas partes hasta la finalización del contrato, por lo cual considera que no existe justificación para elevar dicho valor en la magnitud indicada, ya que no se formalizó un nuevo acuerdo al efecto. Alega que la sentenciante debió haber considerado que el valor de $ 14.000 mensuales fue el último convenido y reflejaba un valor justo y razonable, considerando que los nuevos valores establecidos importan un aumento excesivo. Se agravia de que con la solución determinada se obvió la autonomía de la voluntad de las partes que rige en materia contractual, entendiendo que la jueza se entrometió indebidamente en el acuerdo de las mismas, apoyándose en informes inmobiliarios que no tienen en cuenta las condiciones particulares del bien ni las circunstancias contractuales específicas. También se cuestiona la imposición de intereses sobre la suma establecida ya que no se justifica su cómputo desde la finalización del contrato hasta la restitución del bien, objetando la tasa activa dispuesta en virtud de la particular situación de la provincia.-

Seguidamente se agravia del acogimiento de ciertos rubros requeridos en la demanda. Así respecto de la pérdida de agua en el desagote de la pileta señala que no se probó que ello fuera responsabilidad directa de su parte, como tampoco se acreditó que la destrucción del mobiliario y de la mesada de granito fueran consecuencia exclusiva de dicha pérdida y no de un mal uso o mantenimiento del inmueble por parte del locador. En cuanto a la reparación de pisos y paredes, expresa que la rotura de los mismos corresponde al desgaste normal de cualquier locación de largo plazo, no habiéndose demostrado que los daños excedan lo que se considera un deterioro razonable y previsible, a lo que agrega que no se

presentaron presupuestos comparativos. Respecto a la reposición del calefactor también considera que pudo haberse derivado del uso habitual y no necesariamente de un daño causado por la locataria, no existiendo evidencias de que el artefacto fue entregado en condiciones defectuosas por su parte. Con relación a los gastos por reparación del flotante del inodoro, por cambio de la manija de la puerta del baño y reposición de la puerta placa, esgrime que se trata de daños menores, no demostrándose que fueran resultado de un uso negligente de su parte, por lo que deberían considerarse consecuencia del desgaste ordinario de uso, no debiendo asumirlos la accionada.-

A continuación se agravia de que se presumiera que se entregó el bien con las instalaciones eléctricas en mal estado, sin que se hubieran realizado las pericias técnicas corroborantes del estado inicial y final de las mismas. En cuanto a la reparación de las persianas señala que no se demostró que las mismas fueran dañadas por un uso indebido o negligente de la accionada sino por el desgaste normal debido al tiempo. Con relación al quincho destaca que no se notificó a su parte ni se le dio la oportunidad de subsanar los supuestos daños causados en el mismo, así como no se probó que la realización de obras en dicho ambiente fue llevada a cabo sin el consentimiento del locador, ya que en el contrato se previó las mejoras introducidas las que podían realizarse por cuenta del inquilino y que quedarían en el inmueble.-

Seguidamente se refiere a la reparación de la vereda, señalando que en el decisorio se asume que la misma fue entregada en buen estado, mas no se presentaron pruebas documentales o periciales al respecto. A ello agrega que el mal estado de la acera podría deberse a factores ajenos a su parte como el desgaste natural o la intervención de terceros. Respecto a la pintura del inmueble luego de la entrega definitiva del mismo, considera excesivo el monto determinado por la juzgadora, destacando que su parte había efectuado dicho trabajo antes de la entrega al propietario, por lo cual la posterior necesidad de una nueva pintura no fue por culpa de su mandante sino por las reparaciones y reformas efectuadas por la actora, de las cuales es ajena.-

Se objeta asimismo la condena al pago de servicios impagos por tratarse de un monto insignificante e injustificado como daño reclamado. Amén de ello agrega que no se acreditaron los servicios impagos y su vinculación directa con la demandada. En relación a la pérdida de chance, entiende que la cuantificación de este rubro se basa en una serie de supuestos que no fueron demostrados, ya que la imposibilidad de alquilar el inmueble no reviste directa relación causal con los daños, existiendo otros factores al respecto como el mercado inmobiliario. Añade que la base de cálculo del 70% carece de fundamentación legal o contractual y resulta arbitraria, y considera que se reconoció esta compensación en base a conjeturas atento a que no se probó de manera fehaciente que A. no pudo haber encontrado un inquilino dispuesto a alquilar el bien en el estado actual o con reparaciones

en curso. Asimismo cuestiona la prueba testimonial y documental en cuanto a su credibilidad y contundencia.-

Reitera su objeción a la cuantificación y a la necesidad del costo de las reparaciones, así como considera que la jueza yerra respecto al establecimiento de la relación de causalidad entre el uso del inmueble por su parte y los daños reclamados. Por último se agravia de la imposición de costas, dado que varios de los reclamos del actor fueron rechazados, y los que prosperaron fueron mal aceptados. Culmina con el petitorio de estilo.-

2) La actora contestó los agravios, indicando, en primer término, que la contraria ha efectuado una mera discrepancia con la sentencia ya que omite realizar una crítica concreta y razonada de la misma. Cita jurisprudencia al efecto, y agrega que la demandada cuestiona únicamente la interpretación de las pruebas y la decisión definitiva, manifestando una mera disconformidad. Añade que la sentenciante de grado ha valorado de manera expresa, de acuerdo al principio de la sana crítica, todos los elementos de la causa y no le ha otorgado peso convictivo a los fundamentos brindados por la contraria en su contestación de demanda. Vuelve a citar jurisprudencia, en este caso sobre la apreciación judicial de la prueba.-

Sin perjuicio de lo anterior, respecto del primer agravio expresa que se trata de una cuestión meramente semántica, ya que lo que la jueza llama indemnización, la apelante considera que es canon locativo por los períodos reclamados por la ocupación del bien luego de fenecido el primer contrato. Considera que la distinción es irrelevante dado que lo sustancial es la existencia de la deuda dineraria que la accionada reconoce ya que admitió haber ocupado el inmueble y que no pagó por dicha ocupación. En cuanto al monto, destaca que la sentenciante se atuvo a la prueba informativa producida para acreditar el valor locativo a las fechas reclamadas. Esgrime que la provincia demandada no produjo prueba alguna en tal sentido, por lo que no acreditó otros valores que fueran apropiados. En cuanto a los intereses aplicados señala que la recurrente aduce falta de claridad en su cómputo y que no se considerara su situación particular, por lo que se pregunta si la jueza debió apartarse de aplicar intereses a la tasa activa por dicha situación, añadiendo que en todo caso la tasa debió ser más gravosa.-

En lo que se refiere al cuestionamiento del pago de la indemnización por los daños en el inmueble, precisa que su parte acreditó con prueba idónea y conducente no sólo todos los daños sino también el costo de las reparaciones y la relación causal con el accionar de la locataria. De manera particular contesta la queja relativa a la inclusión de los servicios impagos reclamados por la insignificancia del monto, razonamiento según el cual sólo se debería acceder a la justicia cuando los montos resulten “significativos”, argumento que considera alejado de lo jurídico.-

En cuanto a la pérdida de chance señala que la contraria objeta que la *a quo* se basara en supuestos, lo cual defiende ya que este rubro es justamente una chance, y su pérdida importa la de la posibilidad cierta y razonable de alquilar el bien. Añade que, de acuerdo a la prueba testimonial y de informes, el inmueble de A. resultaba totalmente alquilable por su ubicación y características, y también resultaba probable el monto admitido como canon locativo frustrado. Con relación a que no se probó la necesidad y el costo de las reparaciones, entiende que dicha afirmación desnuda la falta de lectura integral de la sentencia recurrida, dado que dichos extremos se encuentran suficientemente acreditados, lo que se refuerza ante la nula actividad probatoria de la quejosa.-

Respecto al nexo de causalidad entre el accionar estatal y los daños, considera que el mismo está probado dado que fue la División Criminalística de la Policía del Chubut quien ocupó el inmueble y nadie más lo hizo hasta que el mismo fuera devuelto con los destrozos que la propia Policía reconoció al entregar las llaves. Agrega que lo afirmado en el memorial respecto a que la vivienda ya se encontraba en mal estado al tiempo de alquilarse, es una expresión extemporánea y falaz, reiterando que los daños fueron relevados y probados. Asimismo resalta la contradicción de la contraria al expresar que nada adeuda a A. en concepto de locaciones y a la vez señala que lo que la juzgadora llama indemnización se trata del canon locativo adeudado. Efectúa un resumen a modo de corolario y finaliza con el petitorio de estilo.-

II.- Delimitada la materia sobre la cual habrá de ejercer este Cuerpo la facultad revisora, me adentraré en el tratamiento de los agravios reseñados, para lo cual seguiré el mismo orden en el que los enumerara la apelante.-

1) Como se desprende de los resultandos precedentes, en primer lugar la demandada cuestiona que la jueza considerara que al no haberse perfeccionado un nuevo contrato a partir del 01/02/2017, su obligación de restituir el inmueble era de carácter indemnizatorio, cuanto existió un consentimiento tácito a la renovación del contrato ante la no oposición de la actora a la ocupación del inmueble. A ello añade que la reserva de afectación preventiva del gasto por parte de la autoridad policial importa que su parte aprobó y reservó los fondos para cumplir con el nuevo contrato, lo que refuerza la existencia de la tácita renovación del contrato original, por lo cual se dio la figura de la tácita reconducción, ya que si bien no fue pactada expresamente, el contexto de la relación, puesto de manifiesto con la continuación en el uso del bien, así lo revela. Por tal razón considera que lo adeudado son cánones locativos y no una indemnización por la ocupación del bien.-

La reseña efectuada otorga mucha razón a la respuesta de la actora a esta queja, ya que si bien la quejosa otorga carácter obligacional en concepto de canon locativo a lo adeudado y no carácter indemnizatorio por la continuación en la ocupación una vez fenecido el contrato, lo cierto es que ha admitido la deuda por el tiempo en que continuó en dicha

ocupación. La sentenciante de origen comenzó por argumentar que no existe discrepancia entre las partes respecto a que estuvieron unidas por un contrato de locación relativo al inmueble sito en L. J. X. de Rawson desde el 01/02/2015 hasta el 31/01/2017, pactándose para el primer año un canon mensual de $ 11.500 y para el segundo de $ 14.000. Continuó señalando que también son contestes en que no suscribieron o firmaron un nuevo contrato de locación, que al efecto el actor presentó ante el jefe de policía nuevos valores -$ 25.000 para el año 2017 y $ 30.000 para el año 2018 y enero de 2019-, los cuales fueron aprobados por el citado funcionario, quien lo autorizó el 24/01/17, efectuando la formal y pertinente "reserva de afectación preventiva" del gasto por el importe total del contrato ($ 660.000). Sin embargo agregó que la demandada sostuvo que ante la intención de continuar la locación, se inició el trámite pertinente iniciándose el expediente administrativo 23/17-JP DRM, en el que se requirió a las autoridades policiales que hicieran una contrapropuesta dadas las dificultades económicas del Estado provincial y las pautas establecidas por el Ministerio de Economía para renovar los contratos de alquiler. Añade que el actor se negó a mejorar su oferta, por lo cual se dio inicio a los trámites de desocupación del inmueble, informándose al locador el 16/11/2017 que una vez producida la desocupación se tramitaría el reconocimiento de deuda por la ocupación desde el 01/02/2017 hasta la fecha de entrega (ver sentencia a fs. 251 vta., 2do. párrafo/252, 1er. párrafo).-

Lo expuesto por la sentenciante se atiene a lo manifestado por la actora en su demanda (ver fs. 110 vta./113 vta.). En cuanto a la contestación de la demanda, en la misma la accionada lejos de invocar que existió una tácita reconducción o un tácito consentimiento a continuar con el anterior contrato -como lo esgrime en el agravio-, sostuvo que, amén de su buena predisposición y voluntad de continuar alquilando la propiedad, existía en la provincia una situación económica complicada que llevó a rever todo tipo de gastos y erogaciones estatales, entre ellos, los alquileres. Es así que el 04/09/2017, el Jefe de Área de Finanzas de la Policía envía la Nota N° 111/2017 en la que se solicitó a A. que efectúe una contrapropuesta con un tope de incremento del 17%, cuando el actor pretendía un 30% al respecto. Agregó que la actora informó que no iba a realizar la contrapropuesta solicitada, por lo que no se pudo arribar a un nuevo acuerdo, comenzándose la correspondiente entrega del inmueble a su propietario. Como consecuencia de ello, el 08/11/2017, mediante Pase N° 2348/17 JP (SG), se le informó a la Directora de Recursos Materiales que por disposición del Jefe de Policía se requirió que se proceda a la restitución del inmueble a su propietario una vez trasladadas las oficinas, lo cual fue notificado a A. el 15/11/2017, y al día siguiente se le informó que con posterioridad a la desocupación y entrega de las llaves, se realizaría el inicio del trámite de reconocimiento de deuda por la ocupación del bien a partir del 01/02/2017 hasta la fecha de entrega (ver fs. 151, anteúltimo párrafo/152, 3er. párrafo).-

Es más, la accionada continuó expresando *"Es así que, y acatando el principio de buena fe contractual, la Provincia reconoce que se le deben abonar los meses en los que, a pesar de no haber podido renovar el contrato de alquiler por cuestiones económicas, privó al Sr. A. de poder disponer de él"* (ver fs. 152 vta., 3er. párrafo); y *"Como se puede observar de ambos Dictámenes Legales, en ningún momento nuestra representada se negó a reconocer ni puso en objeción el período que se le adeudaba al Sr. A. por haber seguido ocupando el inmueble luego de vencido el primer contrato…"* (ver fs. 155, 2do. párrafo). Como se puede apreciar en la contestación de demanda la accionada nunca invocó que existiera una tácita reconducción del contrato de locación originario, como ahora lo sostiene, sino que se reconoció una deuda por el período en el cual siguió ocupando el inmueble.-

Lo sostenido en el agravio resulta contradictorio con lo que la apelante sostuvo en su contestación de demanda, lo cual infringe la doctrina de los actos propios. Debe recordarse que la doctrina de los "actos propios" no es meramente una doctrina, sino que debe ser ubicada entre los "principios generales del derecho", y como tal, para el derecho argentino, es un principio general, de los referidos indeterminadamente por el art. 15 del C. Civil -hoy art. 2 del C. Civil y Comercial-. El contenido de la locución "acto propio" importa que la conducta de su sujeto, producida en un campo cierto y deslindado de relaciones jurídicas, autoriza el rechazo de sus pretensiones ulteriores -o de sus argumentos propuestos en justicia- cuando el resultado de ellas o la construcción lógica de éstos provoque una situación calificable racionalmente como contradictoria con el sentido objetivamente atribuible a aquel proceder (conf. Alberti, Edgardo M. (prologador) en "Doctrina de los actos propios", Manuales de jurisprudencia de La Ley, 1986, págs. XXIII/XXIV). Tal lo sostenido por el suscripto en el antecedente de esta Sala "B", SDL Nº 12/2010 del 13/04/10, entre otros.-

Es de considerar que todo lo expuesto en la contestación de demanda relativo al expediente administrativo N° 23/2017 JP-DRM (el que obra en documental reservada y que tengo a la vista) se compadece con lo actuado en el mismo, a cuyo fin destaco las actuaciones obrantes a fs. 39/42, 53, y 55/57, las que dan cuenta de que sólo se admitió un reconocimiento de deuda por la continuación de la ocupación, pero no existió una tácita reconducción del anterior contrato. Es cierto que el actor en su demanda consideró que ante la primigenia autorización y reserva de afectación preventiva, entiende que se perfeccionó un segundo contrato en los términos propuestos por su parte, de acuerdo a lo prescripto por el art. 971 del CCCN. Sin embargo esto lejos de cohonestar la tácita reconducción del primer contrato que extemporáneamente invoca la recurrente, implica que la demandada habría prestado su consentimiento a un segundo contrato.-

Sin embargo, bien razonó la jueza de grado, y en este aspecto se consintió el decisorio, que se está frente a una contratación del Estado, por lo cual, deben primar las normas de

derecho administrativo local por sobre las de derecho privado. Y en tal inteligencia concluyó en la aplicación de las leyes II N° 76 y I N° 11, citando concretamente los arts. 90 y 91 de la primera. Es así que sostuvo que el primer contrato de alquiler cuyo vencimiento operó el 31/01/2017 no fue renovado y que en el mismo no se pactó la tácita reconducción -lo cual se condice con los términos del contrato original (ver fs. 02/vta. del expediente administrativo citado)-, por lo cual la causa de la obligación, a partir del 01/02/2017 no es contractual aunque la demandada refiriera que los pagos que realizó por la ocupación del inmueble hasta marzo de 2018 fueron en concepto de “alquileres” (ver sentencia a fs. 252, 2do. párrafo/vta., 2do. párrafo).-

La sentenciante siguió argumentando que del expediente administrativo se desprende que existió en principio la voluntad de extender o renovar la locación, pero que la locataria, pese a presupuestar el monto de la contratación, no culminó con la misma por no estar de acuerdo con el canon locativo debido a las restricciones presupuestarias. De allí que concluyó que el vínculo contractual culminó el 01/02/2017, por lo cual nació la obligación de restitución del inmueble, y las sumas adeudadas son a título de indemnización y no de alquiler, durante todo el tiempo en el cual la accionada siguió ocupando el inmueble, esto es, desde el 01/02/2017 hasta la fecha de entrega en marzo de 2018 (ver sentencia a fs. 252 vta., tres últimos párrafos).-

De lo expuesto hasta aquí se infiere que el agravio analizado resulta rayano en la deserción, ya que además de que lo sostenido en el mismo resulta contradictorio con lo que la quejosa expusiera en la contestación de demanda, ya que nunca invocó la tácita reconducción del contrato primigenio, en el cual además no se pactó la misma, no objetó la aplicación de la normativa del derecho administrativo local que esgrimió la jueza *a quo*, ni lo afirmado en el decisorio en cuanto a que no se firmó un nuevo contrato, por lo cual la deuda desde la finalización del primer -y único- contrato hasta la entrega del inmueble, claramente reviste carácter indemnizatorio como lo sostuvo acertadamente la sentenciante.-

A lo expuesto hasta aquí, lo cual resulta harto suficiente para rechazar la queja en examen, debe recordarse que el art. 1218 del CCCN dispone: *“Si vence el plazo convenido o el plazo mínimo legal en ausencia de convención, y el locatario continúa en la tenencia de la cosa, no hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación en los mismos términos contratados, hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato mediante comunicación fehaciente. La recepción de pagos durante la continuación de la locación no altera lo dispuesto en el primer párrafo”*.-

A la luz de lo razonado en este considerando es que postulo la desestimación de este primer agravio.-

2) Seguidamente la quejosa se agravia respecto del *quantum* del valor locativo, considerando que se incurrió en un error en la sentencia al determinarse las sumas de $

25.000 para el año 2017 y $ 30.000 para el año 2018. Expresa que el último valor pactado contractualmente fue de $ 14.000 mensuales, que fuera aceptado por las partes hasta la finalización del contrato, no existiendo justificación para elevar el mismo por no existir un nuevo acuerdo, ya que ese último valor resultaba justo y razonable, no existiendo pruebas que avalen los montos establecidos en el decisorio. Considera asimismo que los informes inmobiliarios en los que se basó la juzgadora no tienen en cuenta las condiciones particulares del inmueble ni las circunstancias contractuales específicas.-

En primer lugar debo advertir que los argumentos en los que se funda este agravio resultan contradictorios con la propia postura de la apelante esgrimida en la queja anterior. Es que en la misma adujo que había existido un consentimiento tácito a la renovación del contrato ante la no oposición de la actora a la ocupación del inmueble, añadiendo que la reserva de afectación preventiva del gasto por parte de la autoridad policial importó que su parte aprobó y reservó los fondos para cumplir con el nuevo contrato, lo que refuerza la existencia de la tácita renovación del contrato. Evidentemente esto contradice lo expuesto en el agravio ahora en examen, en el cual se invoca el último valor pactado, cuando la reserva de afectación presupuestaria para renovar el contrato se ajustaba a los nuevos valores requeridos por la locadora, los cuales son iguales a los reconocidos en el decisorio (ver fs. 51/vta. y 60/62 vta. del expediente administrativo N° 23/2017 JP-DRM).-

Sin perjuicio de la anterior incongruencia entre los dos agravios señalada, ha de considerarse que del propio relato de la demandada en su contestación de demanda, y en correspondencia con las actuaciones administrativas ya citadas, se destaca que la voluntad de las partes era renovar el contrato por valores actualizados respecto de los del anterior contrato, no concluyendo en la suscripción del nuevo por la diferencia del porcentual en el que los cánones debían incrementarse (ver fs. 150 vta./152 vta.). No se me escapa que el citado art. 1218 del CCCN, ya citado para descartar la tácita reconducción aludida en el anterior agravio, prevé que una vez vencido el plazo convenido o el mínimo legal en ausencia de convención, y el locatario continúa en la tenencia de la cosa, continúa la locación en los mismos términos contratados hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato mediante comunicación fehaciente. Esta norma daría pábulo a que debían mantenerse los valores locativos acordados en el anterior contrato, lo cual pretende la quejosa en este agravio.-

No obstante lo anterior, la postura de la propia accionada al contestar la demanda, fue que su intención era renovar el contrato y que no arribó a la nueva contratación por las diferencias en el porcentual de incremento y en consecuencia se acordó la devolución del inmueble (ver específicamente fs. 152, último párrafo), de allí que resulta correcto que se determinara la deuda en concepto de indemnización. Es así que, si bien no existió un segundo contrato por lo cual no existe contrato que interpretar, sí encuentro analógicamente

aplicable a la relación entre las partes con posterioridad al vencimiento del primer y único contrato, la normativa del art. 1061 del CCCN en cuanto a que debe considerarse la intención común de las partes y el principio de buena fe. Es que ambas partes han coincidido en cuanto a que se frustró la suscripción del segundo contrato por el incremento máximo dispuesto por el Ministerio de Economía provincial para las contrataciones estatales, pero ambas estuvieron de acuerdo en que cabía actualizar el canon locativo acordado en el contrato vigente entre el 01/02/2015 y el 31/01/2017. De allí que la intención común y la buena fe entre las partes dan cuenta de que debía actualizarse dicho canon, por lo cual no corresponde mantener por casi todo el año 2017 y los tres primeros meses de 2018, el valor locativo acordado para el año 2016 y enero de 2017, como pretende y pretendió la accionada de acuerdo a las actuaciones administrativas (ver fs. 120/121 del expediente administrativo precitado).-

En referencia al citado artículo 1061, cuya aplicación analógica encuentro pertinente y haciendo la salvedad de que no se está frente a un nuevo contrato-, se ha entendido que atenerse a la intención de las partes no debe parecer extraño, puesto que el contrato es por naturaleza una creación de las partes y el juez debe respetar sus intenciones, ya sean implícitas o explícitas, incluso cuando se hayan expresado de forma ambigua u obscura. En esa dirección se inscribe el artículo 960 del nuevo código cuando afirma que *"Los jueces no tienen facultades para modificar las estipulaciones de los contratos, excepto que sea a pedido de una de las partes o en los supuestos en que la ley prevé".* La búsqueda de la "intención común" no implica apuntar a la voluntad interna de los contratantes sino al significado que debe atribuirse a la "declaración" de voluntad, incluyendo los elementos externos que pueden darle sentido (v. gr., la conciencia social dominante, el momento histórico, etc.); y en ese camino deben converger los criterios subjetivos y objetivos. Con esta cuestión entroncan la buena fe y la razonabilidad, que requieren consideraciones especiales, en cuanto instrumentos de comprensión del contrato (conf. H., C. A., en Lorenzetti, Ricardo Luis (Director): "Código Civil y Comercial de la Nación Comentado", Rubinzal-Culzoni Editores, 2015, T° VI, págs. 123/124).-

Asimismo se recuerda que como consecuencia de la formulación general del principio de buena fe (art. 9), el artículo 1061 dispone que *"El contrato debe interpretarse conforme a la intención común de las partes y al principio de buena fe".* El texto guarda directa relación con el art. 961 que establece: *"Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe. Obligan no sólo a lo que está formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor".* Como bien se ha dicho en nuestra doctrina anterior a la reforma, aplicado a la interpretación, el principio de buena fe significa que en un caso concreto el hombre debe y confía que una

declaración de voluntad surtirá sus efectos usuales, los mismos efectos que se han producido, por lo general, en casos similares. Allí aparece el nexo entre buena fe y razonabilidad -que ahora señala la última parte del artículo 961-, en tanto esta última reenvía a la realidad, exigiendo obrar de acuerdo a lo que resulta usual en el mercado (conf. H., op. cit., ídem, págs. 124/125).-

A la luz de lo expuesto, reitero que la intención de las partes era aumentar el valor locativo para los años 2017 y 2018, y lo requerido por la actora y reconocido por la sentenciante se fundamenta en el valor de mercado informado por tres inmobiliarias (ver fs. 475, 478 y 481 del expediente digital; y sentencia a fs. 253, último párrafo/vta., dos primeros párrafos). Ante dicha fundamentación probatoria, lo alegado por la apelante en cuanto a que los informes inmobiliarios no tienen en cuenta “las condiciones particulares del inmueble ni las circunstancias contractuales específicas”, se trata de meras expresiones generales y vagas que no confutan lo concluido en el decisorio.-

Y otro tanto habré de decir con relación a lo expresado respecto a la imposición de intereses, en cuanto se aduce que no se justificó adecuadamente la misma desde la finalización del contrato hasta la restitución, así como a la falta de claridad en el cómputo de los mismos y la determinación de una tasa activa sin considerar la situación particular de la provincia. Es que expresamente la jueza de origen aludió a que debía determinarse el valor de la indemnización por la falta de entrega a tiempo del inmueble (ver fs. 253, último párrafo), por lo cual se justificó el cómputo de intereses por todo el tiempo de mora en dicha restitución. A ello cabe añadir que el decisorio claramente consideró el pago parcial de $ 194.133,33 al 20/01/2019 y un posterior pago de $ 95.169,91, de allí que se ordenó calcular los intereses a la tasa activa que percibe el banco oficial local hasta la fecha del primer pago para imputarlo primero a intereses y el saldo al capital, y sobre el saldo de capital restante volver a computar intereses hasta la fecha del segundo pago, para finalmente continuar apliC. sobre el nuevo saldo restante hasta el efectivo pago, con su capitalización desde la fecha de notificación de la demanda (ver sentencia a fs. 253 vta., 4to. y 5to. párrafos).-

En consecuencia de lo expuesto en este considerando, es que propongo el rechazo de la queja aquí examinada.-

3) A continuación la demandada se agravia del reconocimiento de la indemnización por diversos daños en el inmueble. Comienza por el costo del arreglo por la pérdida de agua en el desagote de la pileta que generó la destrucción del mobiliario del bajo mesada, lo cual a su vez provocó la rotura total de la mesada de granito, por todo lo cual se reconoció la suma de $ 67.200. Arguye que la prueba aportada no demuestra que la pérdida de agua fuera responsabilidad de su parte, así como que la destrucción del mobiliario y la mesada fueran consecuencia exclusiva de la citada pérdida y no de un mal uso o mantenimiento del

inmueble por el locador. Es de señalar que, al contestar la demanda, con relación a los daños materiales en el inmueble, la accionada señaló que el actor no acreditó el estado previo del mismo al momento de ser alquilado, así como no podría acreditar que la existencia de tales daños sea imputable a su parte y que los deterioros no se produjeran por el mero uso, agregando que los deterioros ocasionados por el uso normal de la cosa, fueron debidamente reparados por su parte antes de la entrega al propietario (ver fs. 159 vta., 4to. y 5to. párrafo).-

Es de destacar que en el contrato de locación suscripto en el año 2015 (ver fs. 06/vta. del expediente administrativo N° 150/2019 JP-AF), no se señaló que el inmueble se encontrara con daños o desperfectos, indicándose en la cláusula sexta que el locatario se compromete a mantener el inmueble en el estado en que lo recibe hasta la restitución *"…cargando con los gastos que demande la buena conservación de éste…se obliga a usar prudentemente el bien, respondiendo por los daños que causare, salvo el desgaste natural por la acción del tiempo y del uso normal del inmueble".* Es así que la jueza de origen indicó que debe entenderse que, al inicio de la locación, el bien se entregó en buen estado de conservación e hizo mención a la referida cláusula sexta. Por lo demás debe estarse a lo dispuesto por el art. 1200 del CCCN que reza: *"El locador debe entregar la cosa conforme a lo acordado. A falta de previsión contractual debe entregarla en estado apropiado para su destino, excepto los defectos que el locatario conoció o pudo haber conocido".* Dado que al tiempo del contrato citado ningún reparo expresó la locataria, cabe presumir que el inmueble se entregó en buen estado de conservación. A ello cabe añadir que el art. 1206 del mismo código establece que *"El locatario debe mantener la cosa y conservarla en el estado en que la recibió…".*-

Concretamente por los daños en examen, la jueza señaló que los mismos surgen de las actas de fecha 29/01/2018 y 26/03/2018 en las cuales se constataron los mismos y que la locataria se comprometió a repararlos, pese a lo cual se consigna en la última acta que la reparación del mobiliario de cocina fue parcial y que no se reparó la mesada de granito (ver sentencia a fs. 254 vta., 2do párrafo). En el acta del 29/01/2018, ante la presencia de un funcionario de la demandada y el locador, se constató en la cocina que el bajo mesada se encuentra en mal estado y/o dañado, observándose varias puertas de los cuerpos del bajo mesada sin colocar, apoyadas encima de la mesada, así como también el mal estado de conservación del mobiliario de cocina (ver fs. 92 vta. del expediente administrativo N° 23/2017 JP-DRM). En las observaciones se dejó constancia que la autoridad policial se comprometió a realizar los arreglos (ver fs. 93 del citado expediente). Por su parte en el acta del 26/03/2018 obrante a fs. 96/vta. del expediente mentado, y siempre en presencia de ambas partes de la relación locativa, se dejó constancia de que la piedra de mesada está

dañada y en cuanto a los arreglos realizados se indicó que el mobiliario de la cocina se reparó parcialmente.-

A la luz de lo reseñado, queda claro que la demandada había asumido la reparación de los daños en cuestión, los que no efectuó en su totalidad o de manera apropiada, es así que, al no haberse cuestionado el monto reconocido propongo rechazar esta queja.-

Seguidamente se cuestiona la reparación de pisos y paredes por la suma de $ 46.126,60, arguyéndose que la rotura de pisos y paredes corresponde al desgaste normal de cualquier locación a largo plazo, no demostrándose que dichos daños excedan lo que es un deterioro razonable y previsible, no habiéndose presentado presupuestos comparativos que justifiquen el monto reclamado. Este argumento se contradice con lo que el Estado provincial expuso en la contestación de demanda, ya que admitió que los daños ocasionados por el uso normal del inmueble fueron reparados por su parte (ver fs. 159 vta., 5to. párrafo), mientras que en el agravio esgrime que no debe cargar con su reparación por cuanto se deben al desgaste normal del bien.-

En la sentencia se razonó que en el acta del 29/01/2018 se dejó constancia del deterioro producido en pisos y paredes, y que en la del 26/03/2018 se constató que dos habitaciones habían quedado sin piso, por lo que en base a la prueba informativa se reconoció los gastos por $ 46.126,69 (ver sentencia a fs. 254 vta., 3er. párrafo). En la primera acta (ver fs. 92/93 del expediente administrativo 23/2017) se constató en la salaliving y en la sala-estar que el estado de las paredes es malo o están dañadas, que en el pasillo ante baño están en regular estado, que en la sala-habitación ante cocina los pisos y el revestimiento de pared están dañados o en mal estado en su mayoría, en la cocina los revestimientos de azulejos están en mal estado, las paredes del pasillo entre las habitaciones las paredes blancas en general están en mal estado de conservación, en la habitación I el piso alfombrado está en mal estado y manchado en su totalidad así como las paredes, y otro tanto ocurre en la habitación III. En la segunda acta, efectivamente se constató que dos habitaciones habían quedado sin piso por haberse quitado las alfombras, y entre los arreglos faltantes se enumera que falta la pintura completa del quincho y la pintura exterior del inmueble sobre el patio interno (ver fs. 96 del expediente 23/2017).-

A la luz de lo expuesto la necesidad de las reparaciones se encuentra acreditada, y en cuanto a la falta de presupuestos comparativos, bien pudo haberlos adjuntado la propia apelante, por lo cual no existiendo otro elemento probatorio fehaciente que contradiga el monto admitido, cabe rechazar esta queja.-

Luego se cuestiona el gasto por reposición del calefactor que asciende a $ 8.958,32, respecto de lo cual se esgrime que dicha necesidad pudo deberse al uso habitual y no necesariamente a un daño causado por la locataria, no habiéndose producido evidencias de que dicho artefacto fuera entregado en condiciones defectuosas por su parte. La

sentenciante consideró el monto de la mentada reposición de acuerdo a la documental obrante a fs. 91 y al oficio dirigido a F. A. (ver sentencia a fs. 254 vta., 4to. párrafo). A fs. 91 obra la factura 0026-00122142-B expedida por dicho comercio y que fuera autenticada a fs. 470 del expediente digital. Nuevamente aquí se evidencia una contradicción entre el argumento expuesto en el agravio y lo señalado en la contestación de demanda respecto a que la accionada admitiera que debía hacerse cargo de los deterioros ocasionados por el uso normal de la cosa (ver fs. 159 vta., 5to. párrafo). No obstante ello, y dado que se invocó que el calefactor fue entregado en condiciones defectuosas (a fs. 27 se hace referencia a uno de los instalados en el pasillo), cabe decir que en el acta del 29/01/2018 se menciona la existencia de tres "caloramas" en el pasillo ante baño, en el pasillo entre las habitaciones, y en el garaje, sin que se observara ningún defecto en los mismos (ver fs. 92/93 del expediente administrativo), y tampoco se aludió a dicho artefacto como arreglo faltante en el acta del 26/03/2018 (ver fs. 96/vta. del expediente administrativo). Es así que haré lugar a la queja ya que no se acreditó la necesidad de reposición del calefactor, debiéndose descontar del monto de condena la suma de $ 8.958,32.-

Se observan asimismo los gastos efectuados para reparar el flotante del inodoro, cambiar la manija de la puerta del baño y reponer la puerta placa, por lo que se reconoció la suma de $ 4.180,41. Indica que se trata de daños menores y que no se demostró que fueran resultado de un uso negligente de su parte, debiéndose considerar como un desgaste ordinario del uso, no habiéndose aportado pruebas que relacionen estos daños con acciones u omisiones de la demandada. Aquí también nos encontramos frente a la contradicción antedicha ya que al responder la demanda, la ahora recurrente admitió que debía hacerse cargo de los gastos derivados del uso normal de la cosa. A ello cabe añadir que en el acta del 29/01/2018 si bien no se dijo nada de la manija de la puerta y de la puerta placa, de los cuales se debe hacer cargo la quejosa dado que asumió los deterioros por el desgaste normal de las cosas, sí se dejó constancia en ambos baños de que faltaba la tapa del depósito del inodoro. Ante el reconocimiento y acreditación que consideró la jueza (ver sentencia a fs. 254 vta., antepenúltimo párrafo), sobre lo cual no hubo objeción, deviene estéril la mera invocación de que se trata de gastos insignificantes, por lo cual propongo el rechazo de este agravio.-

Con relación al mal estado de las instalaciones eléctricas por cuya reparación se reconoció el monto de $ 9.995,35, la quejosa cuestiona que la sentenciante se basara en la presunción de que la provincia entregó dichas instalaciones en mal estado sin que se realicen las pericias técnicas corroborantes del estado inicial y final de las mismas. En cuanto al estado inicial ya se ha dicho que al no haberse efectuado alguna observación al momento de recibir el inmueble por parte de la locataria en el año 2015, cabe la presunción de que su estado general era bueno y apto para su uso y goce. Ahora bien, la juzgadora

razonó que por las constancias de las actas de entrega del inmueble se acreditó que las instalaciones eléctricas se devolvieron en mal estado, surgiendo ello del detalle de cada uno de los ambientes relevados (ver sentencia a fs. 254 vta., anteúltimo párrafo), lo cual se compadece con las referidas actas del 29/01/2018 (ver lo descripto en cuanto las referidas instalaciones en el living, estar, pasillo ante baño, baño principal, ante cocina, habitación II, y baño en suite); no habiéndose reparado dichas instalaciones de acuerdo a los trabajos realizados y enumerados en el acta del 26/03/2018. Es de recordar que en el acta anterior, el locador hizo expresa mención, a que además de las reparaciones y arreglos comprometidos por la locataria, iniciaría una demanda por los daños y deterioros observados y descriptos en el acta (ver fs. 93 del expediente administrativo 23/2017, pto. OBSERVACIONES). Por los motivos expuestos es que se desestima esta queja.-

A continuación se observa en cuanto a la reparación de las persianas que no se demostró que fueran dañadas por un uso indebido o negligente de parte de la locataria, por lo que el deterioro constatado podría ser resultado del desgaste natural. Se trata de un argumento estéril por cuanto ya he señalado que la demandada asumió hacerse cargo de las reparaciones consecuencia del desgaste normal de las cosas, pero además nada dice de que la decisora tuvo en cuenta que las persianas estaban rotas al momento de la entrega e inspección del inmueble (ver sentencia a fs. 255, 2do. párrafo). Y al respecto, amén de que se presume que el inmueble fue recibido en buen estado de conservación y que la locataria se obligó a restituirlo en el mismo estado en que lo recibió (ver cláusula sexta del contrato de agosto de 2015 a fs. 06 de expediente administrativo 150/2019), cabe añadir que del acta del 29/01/2018 se desprende el mal estado de las persianas en el frente y en la habitación III, y el regular estado de las mismas en la habitación II. Por los motivos expuestos postulo el rechazo del agravio.-

Con relación al quincho la recurrente señala que a su parte no se le notificó debidamente ni se le dio la oportunidad de subsanar los daños supuestamente causados en dicho ambiente, a lo que agrega que no se probó que las obras en el mismo fueran llevadas a cabo sin el consentimiento del locador, ya que las mejoras introducidas fueron previstas en el contrato original y podían hacerse por cuenta del inquilino, quedando en el inmueble. Sobre este punto la juzgadora *a quo* argumentó que de la documental acompañada surge que en el quincho se afincaron sobre el suelo estructuras que provocaron daños en el piso, y consideró que en el contrato suscripto entre las partes se requería que en caso de efectuarse mejoras, el locatario debía acreditar el consentimiento del locador y en tal caso quedaban para este último. Dado que la demandada no acreditó dicho consentimiento debe responder por los daños causados por la introducción de dichas mejoras (ver sentencia a fs. 255, 3er. párrafo).-

Efectivamente en el contrato de locación del año 2015, en la cláusula séptima se alude a estas mejoras, exigiéndose para su realización la conformidad escrita del locador, por lo tanto es correcto el razonamiento de la decisora en cuanto a que correspondía a la demandada la prueba de dicho consentimiento, y no como se pretende en el agravio que dicho consentimiento debía presumirse. Es así que no habiéndose confutado lo expuesto en la sentencia en cuanto a que las estructuras afincadas en el suelo del quincho provocaron daños en el piso, procede desestimar la queja.-

En cuanto a la reparación de la vereda, se indica que en la sentencia se asume que la vereda fue entregada en buen estado al inicio de la locación sin haberse presentado prueba instrumental o pericial al respecto, añadiendo que el mal estado de la misma podría deberse a factores ajenos a su parte, como el desgaste natural o la intervención de terceros. La jueza de grado precisó que en las actas se detalló el mal estado de las veredas del inmueble, las que se presumen que fueron entregadas en buenas condiciones al inicio de la locación, por lo que debe entenderse que un buen uso de las mismas no ocasionaría los daños presentados, por lo que hizo lugar al reclamo por $ 33.702,90 (ver sentencia a fs. 255, anteúltimo párrafo). Amén de que en el acta del 29/01/2018 se dejó constancia de que las veredas estaban en regular estado de conservación, los argumentos de la apelante no llegan a confutar el razonamiento de la juzgadora, dado que se basa en meras conjeturas en cuanto a los eventuales factores ajenos a su parte que podrían haber deteriorado la acera. Asimismo se reitera que la locataria se había comprometido contractualmente a restituir el inmueble en buen estado de conservación.-

Seguidamente se objeta el reconocimiento del costo de la pintura posterior del inmueble, ya que se considera excesivo el monto determinado, lo que se refuerza dado que su parte pintó el inmueble con anterioridad a su entrega al propietario. Es así que señala que la posterior supuesta necesidad de una nueva pintura no fue culpa de su mandante sino a raíz de las reparaciones que realizó con posterioridad el propio actor, de allí que no puede endilgarse dicha necesidad a su parte. La sentenciante arguyó que si bien la Policía provincial pintó el inmueble, de las constancias documentales adjuntadas se probó que A. debió realizar reparaciones en distintos ambientes una vez que el inmueble le fuera entregado de manera definitiva y ello se debió al incumplimiento de la locataria de efectuar dichas reparaciones. Por ello, al haber tenido que cambiar pisos, arreglar paredes, mesadas, etc., resulta lógico que al finalizar dichas tareas, hubiera tenido que volver a pintar, ya que es sabido que una obra deteriora la pintura. A ello añadió que en el acta de recepción final consta que la pintura del quincho no fue realizada por la locataria tal como se había comprometido, de allí que se atuvo a la documental de fs. 52/55 y a su autenticación para acoger la suma de $ 218.650 (ver sentencia a fs. 255, último párrafo/vta., 1er. párrafo).-

Como se puede apreciar la agraviada no confutó el razonamiento de la juzgadora, ya que ante la necesidad del locador de efectuar las reparaciones que ya fueron admitidas, se coligió que se debió volver a pintar el inmueble, y como las citadas reparaciones eran a cargo de la demandada, resulta como lógica consecuencia que este nuevo gasto de pintura deba ser cargado a la misma. Y en cuanto al monto que se considera excesivo, como se expresa en el decisorio el mismo se acredita con la documental de fs. 52/55, por lo cual la mera expresión de que se trata de una suma elevada no pasa de ser una mera discrepancia sin sustento alguno. Por lo tanto propongo el rechazo de esta queja.-

Finalmente trataré en este considerando la objeción al pago de los servicios impagos con el argumento ya esgrimido de que el monto resulta insignificante y que no se han acreditado adecuadamente los detalles de los servicios impagos y su vinculación directa con su parte. El primer argumento resulta desechable ya que la insignificancia del monto no hace a su procedencia, más aun cuando en la cláusula cuarta del contrato de agosto de 2015 se convino que tanto los impuestos, tasas o gravámenes que incidan sobre el bien locado, así como los servicios de energía eléctrica, agua, cloacas y gas, estaban a cargo de locataria (ver fs. 06 del expediente administrativo 150/2019).-

Respecto a la falta de detalle de los servicios adeudados, la jueza de origen destacó que respecto de los servicios impagos reclamados, si bien la accionada desconoció la autenticidad de las facturas acompañadas por el actor, del contrato de locación surge que los mismos estaban a cargo de la demandada, por lo cual era ella quien debía abonarlos, por lo que acogió el reclamo por la suma de $ 1.286,36 (ver sentencia a fs. 255 vta., 3er. párrafo). El detalle surge de la deuda del servicio de gas que se acredita con las boletas de fs. 47, 49 y 50 y los comprobantes de pago de fs. 46 y 48, y si bien el monto total de ambos comprobantes supera el monto reclamado, ello es así por cuanto la actora sólo requirió las sumas correspondientes hasta marzo de 2018 en que se hizo entrega del inmueble (ver demanda a fs. 118 vta./119, pto. IV. D). Es así que corresponde rechazar el agravio.-

Si bien con posterioridad la quejosa se refiere de manera general a que no se logró demostrar el nexo causal entre su actuación y los daños por los cuales la actora solicita el pago de los costos de reparación (ver fs. 268), cabe señalar que más allá de que ya se trató de manera detallada los rubros que específicamente se cuestionan, y más abajo me referiré al lucro cesante, dentro de la objeción general que de manera postrera se efectúa, se menciona que respecto del cambio del termotanque y de la reparación de la red cloacal no se acreditó que su necesidad fuera causada por la locataria (ver fs. 268, antepenúltimo párrafo). Ahora bien justamente dichos dos daños fueron desestimados por la sentenciante (ver sentencia a fs. 254 vta., útimo párrafo/255, 1er. párrafo y fs. 255, 4to. párrafo), por cual ningún agravio le cabe a la recurrente al respecto.-

4) Examinaré en un considerando aparte la queja relativa al acogimiento del rubro pérdida de chance por tratarse de un daño con características diferenciadas de los anteriores. La objeción se centra en que se cuantificó este ítem en base a supuestos que no fueron acreditados en el expediente, ya que se señala que no está clara la relación causal entre los daños reclamados y la imposibilidad de alquilar el inmueble porque pudieron influir el mercado inmobiliario y circunstancias ajenas a su parte. Agrega que carece de fundamento el porcentaje determinado del 70% de los valores estimados. Reitera que la jueza se basó en conjeturas en cuanto a la imposibilidad de alquilar el bien durante el período necesario para las reparaciones, cuando posiblemente no podría haberse encontrado un inquilino por el estado actual del bien o con reparaciones en curso.-

Sobre este aspecto la sentenciante argumentó que lo reclamado en concepto de pérdida de chance es el daño causado ante la imposibilidad de poner en alquiler el inmueble en virtud de los daños que presentaba, lo que obligó a A. a realizar las reparaciones necesarias, habiendo expuesto el actor que desde marzo de 2018 en que recibió el inmueble y octubre de 2019 se vio privado de la chance de alquilar la vivienda por tal motivo. Seguidamente hizo referencia a los testimonios de D. H. y B. -los cuales no son impugnados en el agravio-, quienes son contestes en declarar que el inmueble fue devuelto en mal estado por parte de la demandada y que A. debió realizar múltiples reparaciones -las cuales por lo demás han sido acreditadas de acuerdo a lo reseñado en el considerando anterior-, que incluso tuvo que tomar un préstamo para los arreglos y que ello le llevó un tiempo considerable, sin que pudiera alquilar el inmueble en dicho período (ver sentencia a fs. 256).-

Como se puede apreciar el propio argumento que esgrime la accionada, esto es, que la circunstancia del mal estado del inmueble habría causado la improbabilidad de que el bien fuera alquilado, así como la genérica y vaga alusión al mercado inmobiliario, es la razón que tuvo en cuenta la jueza de grado para sostener que durante todo el tiempo que demandó la realización de los arreglos en la vivienda, la actora se vio privada de locar la misma. A ello debe añadirse que al responder a este reclamo en la contestación de demanda, la accionada no hizo mención a la circunstancia del mal estado del bien o al mercado inmobiliario como obstáculos para que A. pudiera alquiler el bien. Por el contrario, señaló que los daños no eran de tal magnitud como para impedir su alquiler (ver fs. 161 vta., 3er. párrafo). Es así que, amén de todo lo expuesto, lo ahora argumentado no fue introducido en la instancia anterior, por lo que su examen resulta vedado en virtud de lo dispuesto por el art. 280 del ritual. Por todo lo expuesto hasta aquí corresponde rechazar los argumentos de la apelante.-

En cuanto a que se considera excesivo el monto reconocido en la demanda en concepto de pérdida de chance, la sentenciante tomó en cuenta las tasaciones de las inmobiliarias y el testimonio de Prada, sobre lo cual nada se dice en la queja, y en base a las mismas

concluyó que por todo el tiempo en el cual la actora se vio privada de alquilar el bien, que la demandada recién abonó los cánones adeudados por los períodos de la ocupación en noviembre de 2018, y considerando dicho período de tiempo razonable dados los daños presentados y que lo abonado por la accionada no alcanzaba para costear las reparaciones, debía acoger el rubro pedido. Es así que tomó en cuenta los valores informados, entendió razonable determinar un 70% del total de los mismos como parámetro adecuado por la mentada privación de ingresos (ver sentencia a fs. 256 vta., dos primeros párrafos).-

Luego de reseñar los argumentos expuestos en la sentencia el agravio resulta rayano en la deserción, ya que sin hacerse cargo de las tasaciones mencionadas, se aduce de manera general que el monto reconocido es excesivo. Al respecto es de considerar que uno de los problemas más difíciles de superar en cuanto a la chance es su cuantificación, lo cual se refleja en distintas opiniones que luego de realizar una reseña de porcentajes posibles, se termina afirmando que “en materia de configuración de daños por pérdida de chance, los criterios numéricos deben ser referenciales, mas no decisivos ni exclusivos para su admisibilidad. Por ello se sostiene que el método no escapará jamás a un cierto arbitrio”. Asimismo se entendió que la indemnización correspondiente a la pérdida de chance de ganancia, como consecuencia de la resolución de un contrato por incumplimiento de la accionada no se fija en base a la ganancia o la pérdida que era objeto de la “chance”, sino de la “chance” misma, puesto que ésta es lo que se frustra, siendo problemática su realización por su propia naturaleza. También se habla de su “intrínseco valor económico de probabilidad”. Con todo es factible afirmar que a) la chance no es la ganancia dejada de percibir, b) pero guarda relación con la posibilidad de obtenerla, c) demostrando la probabilidad de que ello ocurra. De tal manera que a) incide el monto de la posible y probable ganancia frustrada, b) incide la mayor o menor posibilidad, c) índice el mayor o menor grado de probabilidad. Es así que podría sostenerse que cuanto mayores sean las ganancias frustradas y la posibilidad de su existencia y probabilidad de obtención, mayor será el resarcimiento. Cuando hay certeza y no posibilidad ni probabilidad se sale del ámbito de la “chance” para ingresar en el lucro cesante, y en este criterio no existe discrepancia doctrinaria ni jurisprudencial. No se comparte la tesis que sostiene que la “pérdida de chance” debe ser analizada con un criterio restrictivo. Y por último se sostiene que debe ser analizada como cualquier otro rubro, observando la prueba rendida y la verosimilitud y razonabilidad que ofrece la misma respecto de lo reclamado (conf. Piedecasas, Miguel A.: “La pérdida de chance en la CSJN”, en “Revista de Derecho de Daños”, Rubinzal-Culzoni Editores, 2008-1, “Chances”, págs. 179/180).-

A la luz de lo expuesto, y considerando que la jueza de grado se basó en la prueba testimonial e informativa de tasación, así como que el inmueble se volvió a alquilar en octubre de 2019, tiempo que la jueza consideró razonable dados los daños presentados y la

fecha en la cual la demandada abonó las sumas adeudadas por la ocupación, encuentro que el 70% establecido resulta razonable y acorde a las reales posibilidades que habría tenido la actora de locar el inmueble si la demandada lo hubiera restituido en condiciones de ser alquilado.-

Por las razones expuestas es que propongo el rechazo de este agravio.-

5) Por último la quejosa objeta la imposición de costas, ya que amén de los anteriores agravios, varios de los rubros reclamados fueron rechazados. Cabe considerar que en la instancia de grado de desestimaron, con carácter de firmeza, los siguientes rubros: reparación de la red cloacal, cambio de termotanque, gastos por cambio de habilitación del servicio de gas, reclamo por el pago del servicio de energía eléctrica, así como el daño por cercenamiento de la propiedad y el riesgo a la salud por haberse dejado material contaminado. Si a ello se agrega que en esta sede se rechazó el gasto por la reposición del calefactor, encuentro que existió un vencimiento parcial y mutuo en los términos del art. 72 del CPCC. Con todo entiendo que la demandada resultó vencida en mayor magnitud, no sólo cuantitativamente, sino básicamente por la entidad mayor de los daños consistentes en los alquileres impagos durante la ocupación y por pérdida de chance.-

Sobre este punto es sabido que para determinar la noción de vencido debe aplicarse una visión global del juicio y no reducirse a un análisis aritmético de las pretensiones y resultados (conf. CN. Com., Sala C, 13/7/90, LL, 1990-E-283). En el mismo sentido se consideró que para la imposición de las costas lo que vale es la razón o la sin razón de las respectivas posiciones que el magistrado extrae de lo expuesto y probado en el pleito. Él está autorizado a dar al complejo de hechos relatados por los desavenidos, un encuadre jurídico distinto del que éstos perciben, en atención a la fórmula *da mihi factum, dabo tibi ius* (conf. Sentís Melendo, *Iura novit curia,* en Revista derecho procesal 1947, 2da. parte, págs. 208 y sigtes.; C. 1era., Sala III, La Plata, causa 178.895, reg. sent. 186/80, entre otras). También se sostuvo que para establecer el carácter de vencido en una contienda judicial no es admisible parcelizar el litigio con relación a los distintos reclamos, sino que ha de estarse a un enfoque global del resultado de la controversia (conf. SCBA, DJBA v. 100, pág. 130; LL, 152-140). Y en similar orden de ideas, el máximo tribunal provincial, decidió que es dable discernir la condición de derrotado o vencido en un enfoque global del pleito, mediante un prudente análisis particularizado a la cuestión en debate (conf. STJCH, in re: “C. L. c/ Pcia. del Chubut”, SD 07/91 y “C. de R. c/ C. C. y otro”, SD 03/93).-

Al respecto habré de recordar que se ha sostenido que el hecho de que la acción no haya prosperado en toda su extensión, no justifica la liberación de costas a quien no se allanó ni parcialmente, y obligó a litigar al acreedor para obtener el reconocimiento de su derecho (conf. Cám. 1era. Apel. Bahía Blanca, DJBA, v. 83, p. 177; LL, 130-769, 17412-S). Consecuentemente, el que ha sido condenado, aunque fuese en medida inferior a la

pretendida por el accionante, reviste el carácter de vencido (conf. SCBA, Ac. y Sent., 1957, V. II, p. 62; DJBA, v. 81, p. 521; Cám. 2da., Sala III, La Plata, causa 90.807, reg. sent. 157/58, DJBA, v. 55, p. 97; Cám. 1era. Apel. Mercedes, LL, 72-124). Es que no se pierde así la calidad de vencida, por el hecho de que la accionada hubiera sido condenada por una cantidad menor de la que fuera objeto de la pretensión (conf. SCBA, DJBA, v. 95, p. 169). En el mismo sentido se ha decidido que la noción de vencido (la cual indica que debe soportar las costas) ha de ser fijada con una visión sincrética del juicio; y no por análisis aritméticos de las pretensiones y los resultados. Con tal base es notorio que las costas deben ser impuestas íntegramente a la parte que se opuso negando la procedencia de la pretensión, pues aunque el pedido fuera exagerado cuantitativamente, la litis resultó igualmente necesaria al no haber la demandada pagado aquello procedente (conf. CN. Com., Sala D, 30/7/82, LL, 1982-D-465).

En la especie, como se expresara se desestimaron algunos rubros que más allá de su magnitud cuantitativa, representan, en la visión global del pleito, una ganancia menor para la accionada que su derrota. De allí que entiendo que las costas deben imponerse en un 80% a la demandada y en un 20% a la actora, encontrando que tales porcentuales representan equitativamente el vencimiento parcial y mutuo entre las partes. Es así que se hace lugar parcialmente a esta queja.-

II.- A la luz de todo lo expuesto y razonado corresponde revocar parcialmente la sentencia apelada, a los meros fines de reducir el monto de condena, que fuera fijado numéricamente, a la suma de $ 919.638,37; y de imponer las costas de la anterior instancia en un 80% a la accionada y en un 20% a la actora; confirmándola en todo lo demás que fuera materia de agravios.-

Ante la revocación parcial dispuesta, a la luz de lo establecido en el art. 282 del rito, la readecuación de las costas de grado ya se realizó como consecuencia del acogimiento del último agravio. Y en cuanto a los honorarios, los emolumentos de los letrados apoderados de la actora, que en conjunto suman un 17% del monto del proceso, resultan ajustados a derecho de acuerdo a la escala del art. 6 de la ley arancelaria. Sí corresponde regular a los letrados apoderados de la demandada ante la readecuación de la imposición de las costas, es por ello que estimo adecuado determinar a los Dres. M. C. O. y R. J. A. T., en conjunto, un 13% del monto total de condena a liquidar en la etapa de ejecución de sentencia, con más el IVA pertinente (conf. arts. 5, 6, 8, 9, 18, 37 y 46 del arancel).-

En cuanto a las costas de esta sede dado que sólo se hace lugar a uno solo de los agravios relativos a los daños y a la queja por la imposición de costas, encuentro equitativo imponerlas en un 95% a la demandada y en un 5% a la actora (conf. art. 72 del CPCC).-

En cuanto a los honorarios por las tareas realizadas en la Alzada, atento el resultado del pleito, extensión y mérito de los trabajos, encuentro razonable establecer los de los letrados

apoderados de la actora, Dres. G. A. B. y M. A. T., en conjunto, en un 5,10%; y a la letrada apoderada de la demandada, Dra. M. C. O., en un 3,38%; en ambos casos sobre el monto total de condena a liquidar en la etapa de ejecución de sentencia, con más el IVA pertinente (conf. arts. 5, 8, 9, 13 y 46 de la ley XIII Nº 4; leyes 23349 y 23871).-

En virtud de lo expuesto, a la primera cuestión voto PARCIALMENTE POR LA AFIRMATIVA.

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. Guillermo Nicolás Walter dijo:

1.- ACLARACIÓN PRELIMINAR.

El voto que me precede del Dr. De Cunto ha hecho una ajustada reseña de los antecedentes del caso, la resolución en crisis y las posiciones que han asumido las partes en relación al recurso a resolver, por lo que obviaré —por un principio de economía procesal— una síntesis similar, más allá de alguna referencia circunstancial que sea necesaria. Por demás, en tanto coincido con la conclusión del votante de primer orden, considero suficiente fundar mi voto individualmente en la exigencia del art. 169 de la Constitución Provincial de acuerdo a las consideraciones que siguen a continuación.

2.- CONSIDERACIONES DE LA SOLUCIÓN A PROPONER.

2.1. Tácita reconducción del contrato de locación.

2.1.1. A modo de síntesis, principiaré por anticipar que este agravio debe ser rechazado. En efecto, la omisión del apelante de invocar la tácita reconducción en su contestación de demanda, en la que aceptó la existencia de una deuda por la ocupación del inmueble, es una evidencia clara de que su crítica en esta etapa es un intento de modificar su postura inicial, lo cual contraviene la doctrina de los actos propios y limita severamente las posibilidades de revisión de este Tribunal.

Adicionalmente, el agravio es insostenible porque no ha logrado rebatir el argumento central de la sentencia de grado en cuanto a la inaplicabilidad de la tácita reconducción en un contrato de naturaleza pública, regido por la normativa de derecho administrativo local. Así, el agravio presentado por la parte demandada respecto de la existencia de una supuesta tácita reconducción del contrato carece de fundamento jurídico suficiente y resulta, a la luz de los argumentos vertidos, rayano en la deserción del recurso.

2.1.2. En primer lugar, como destacó el Dr. De Cunto, el planteo de la demandada es claramente contradictorio con la propia teoría del caso que sostuvo en su contestación de demanda. En efecto, en su escrito original, no se hizo referencia alguna a la figura de la tácita reconducción del contrato de locación, figura que ahora pretende esgrimir como principal argumento de su agravio. Así, como la actora tampoco incluyó en su pretensión el argumento que se trató de una reconducción tácita del contrato, ello limita severamente las facultades de este Tribunal para revisar la cuestión (conf. Loutayf Ranea, Roberto G., “El recurso ordinario de apelación en el proceso civil”, Astrea, 1989, vol. 1, págs. 76, 115,

y 165/166; Azpelicueta-Tessone, “La Alzada. Poderes y deberes”, Librería Editora Platense S.R.L., 1993, págs. 176/177).

2.1.3. Sin perjuicio de ello, este cambio de estrategia en la etapa de apelación se enfrenta con el principio general del derecho consagrado en la doctrina de los actos propios, que prohíbe a una parte adoptar posturas contradictorias en perjuicio de la otra.

No se me escapa de las limitaciones que tiene dentro del derecho administrativo la aplicación de la teoría de los actos propios para el Estado, en virtud del régimen exorbitante de derecho que es el público. Sin embargo, precisamente, es el Estado como sujeto de derecho público quien debe —quizás más que nadie— tener como objeto el bien común, lo que no lo autoriza a liberarlo de ataduras morales, pues debe actuar como el primer custodio de la buena fe en las relaciones jurídicas. No puede ni debe sorprender a los particulares con cambios de actitud que no serían tolerados en el derecho privado. Le cabe cumplir una función moralizadora para dar el ejemplo de una conducta consistente y confiable. El mantener la congruencia de conductas asumidas, se facilita el buen orden administrativo y la certidumbre que debe imperar como exigencia insoslayable en el accionar del Estado (conf. CAT, Sala B, SDL N° 05/2024; CACR, Sala A, SDC N° 06/2017, con cita a Dictamen del 20-10-1986”, Piaggi, Ana “Reflexiones sobre dos principios basilares del derecho: La buena fe y los actos propios”, www.catedrapiaggi.com.ar).

Como es sabido, la conducta de las partes es un elemento de convicción corroborante de las pruebas, y se encuentra asociado a la regla esencial de interpretación que postula la buena fe, en cuanto ésta implica que la conducta de las partes debe estar regida por un criterio de recíproca lealtad y confianza. Así, la conducta de las partes constituye una base cierta de interpretación de los términos del vínculo jurídico que los une y como los une (conf. STJCh, SD N° 04/SRO/2006; CAT, Sala B, SDL N° 03/2004).

La Corte Suprema de la Justicia de la Nación, en autos "Martinelli y Otros c/ Coplinco", ha dispuesto que el principio cardinal de la buena fe informa y fundamenta todo nuestro ordenamiento jurídico, tanto público como privado, al enraizarlo en las más sólidas tradiciones éticas y sociales de nuestra cultura. Una de las derivaciones es la que puede formularse como el derecho de todo ciudadano a la veracidad ajena y al comportamiento leal y coherente de los otros, sean estos particulares o el propio Estado. Así, la buena fe es una exigencia de estos tiempos que domina todo el ordenamiento jurídico, no sólo en lo referente a la constitución de la relación, sino también en la ejecución e interpretación de cualquier aspecto de la convención, exigiéndose una conducta clara, diligente y sincera de las partes, tanto en el proceso formativo de los contratos como durante toda su vigencia y posterior extinción. La conducta y comportamiento de las partes en los contratos de la administración no puede sino ser interpretada también dentro del principio de la buena fe

(conf. CACR, Sala A, SDC N° 53/1999; SIC N° 31/2008; CACR, Sala B, SDC N° 39/2007).

En este sentido, como ha dicho el Superior Tribunal provincial, quien asume una determinada conducta y a la postre ésta resulta que no era la adecuada, debe cargar con las consecuencias de su propia posición (conf. STJCh, SD N° 01/SCA/2003; SD N° 02/SCA/1999). En esta línea, la demandada en su contestación no mencionó la tácita reconducción, sino que argumentó dificultades económicas que impidieron la formalización de un nuevo contrato, lo cual revela que nunca consideró que existiera una prórroga tácita de las condiciones contractuales originales.

Este hecho resulta crucial, ya que la propia conducta de la demandada pone de manifiesto que su posición inicial fue la de reconocer que, tras el vencimiento del contrato el 31 de enero de 2017, no se había celebrado un nuevo acuerdo, y que el vínculo jurídico que subsistía era de naturaleza indemnizatoria, no locativa. En este sentido, como destaca el Dr. De Cunto, resulta contradictorio que la demandada, que inicialmente aceptó la inexistencia de un nuevo contrato y reconoció una deuda por la ocupación posterior del inmueble, ahora pretenda modificar su postura, alegando la existencia de una tácita reconducción.

Además, la falta de mención de la tácita reconducción en su escrito de contestación es un indicio de que la demandada no consideraba aplicable esta figura en el marco de su relación con la actora. Este hecho es sumamente relevante y no puede ser soslayado, ya que la teoría de la reconducción tácita que ahora se intenta esgrimir en el recurso no fue parte de la estrategia inicial de defensa de la demandada, lo que resulta en una evidente contradicción que afecta gravemente la consistencia de su posición en el proceso.

2.1.4. Por otro lado, la jueza fundamentó su decisión también en el régimen de contratación pública local, que no admite la prórroga tácita de contratos de locación en los términos que establece el Código Civil y Comercial de la Nación para relaciones entre particulares. La demandada no ha rebatido en su agravio este aspecto fundamental, lo que evidencia una falta de rigor argumental en su planteo.

En ese sentido, muchas veces se recomienda a los apelantes que se encarguen de expresar de manera clara los errores de juicio al analizar la prueba y el derecho por parte de la sentencia, pero expresado de manera concreta y razonada, puntualmente y con precisión, cuál ha sido el yerro en el razonamiento judicial respecto de todos y cada uno de los argumentos basales y autónomos de la sentencia, so riesgo de incurrir en la deserción. Así, para impugnar efectivamente una sentencia, la apelante debe abordar y refutar todos los argumentos principales de la resolución, si éstos son capaces de sostener la decisión de forma autónoma, no siendo suficiente criticar solo algunos puntos o usar descalificaciones

generales (conf. SCBA, Sumarios JUBA B3952133, B3951822, B5064862 y B5064630, entre otros).

2.1.5. No obstante ello, es importante entonces destacar que efectivamente la figura de la tácita reconducción no puede aplicarse automáticamente en este caso, ya que el contrato en cuestión tiene una naturaleza pública.

En efecto, el contrato administrativo se define como un acto jurídico en el ámbito de la función administrativa, donde una de las partes es un ente público que actúa en beneficio del interés general. A diferencia de los contratos privados, en los cuales prevalece la libertad de contratación, en el contrato administrativo el Estado tiene ciertas prerrogativas por encontrarse en juego razones de interés público en la contratación lo que se traduce en cláusulas exorbitantes que permiten la modificación, rescisión o suspensión unilateral del contrato por parte del ente público. Así, aunque comparte algunos principios con el derecho privado, se rige principalmente por normas de derecho público, aplicándose las del derecho privado de manera supletoria y siempre que sean compatibles con su naturaleza. Además, la relación entre el Estado y el contratista es asimétrica, ya que el contratista acepta voluntariamente las potestades del Estado, lo que no ocurre en los contratos entre particulares. En el ámbito del derecho administrativo, los aspectos formales y procedimentales son esenciales para la validez del contrato, garantizando la transparencia en la actividad administrativa (conf. CAT, Sala B, SDL N° 36/1999; CAT, Sala A, SICA N° 22/2017, con cita a STJCh, SD 04/SCA/2011; Corte Suprema De Justicia De Salta - 06/10/2015 - Expte Nº CJS 31.987/08 - Tomo 201: 381/396 – “Proint Vs. Provincia De Salta – Recurso De Apelación” – Cita ElDial WE65D).

En ello debe considerarse que, si bien la locación de inmuebles es un contrato de derecho común y, por tanto, sujeto a la normativa civil, empero, cuando el locador es el administrado puede asumir carácter administrativo por razón de su objeto, lo que ocurrirá cuando la locación tienda a facilitar, directa e inmediatamente el cumplimiento de alguna de las funciones esenciales o específicas o de alguno de los propios fines públicos del Estado (conf. CC0100 SN 7047 RSD-379-4 S 25/11/2004, Distéfano J. C. c/ Municipalidad de San Nicolás de los Arroyos s/Daños y perjuicios, Sumario JUBA B856981).

Esta idea implica que no puede entenderse una tácita reconducción en el caso porque este contrato de locación tiene naturaleza administrativa, y para ello se debe cumplir con el procedimiento administrativo correspondiente a los fines de llegar, finalmente, al acto jurídico administrativo que supone la celebración del nuevo contrato.

En este caso, el procedimiento administrativo para la renovación del contrato de locación del inmueble ubicado en L. J. X. de Rawson comenzó cuando el actor, locador del inmueble, presentó una nueva propuesta de valores para el período 2017-2019 ante el jefe de policía. Esta propuesta fue aprobada el 24 de enero de 2017, lo que llevó a realizar la

“reserva de afectación preventiva” del gasto por un total de $660.000. No obstante, el proceso de renovación no concluyó con la celebración de un nuevo contrato debido a la compleja situación económica de la provincia.

Ante la intención de continuar la locación, se inició el expediente administrativo 23/17-JP DRM, en el cual se solicitó una contrapropuesta al actor dado el tope del 17% de incremento estipulado por las autoridades policiales en función de las pautas del Ministerio de Economía. El actor, sin embargo, se negó a mejorar su oferta inicial, que consistía en un incremento del 30%. Esta negativa frustró las negociaciones, y el procedimiento administrativo no avanzó hacia la formalización de un nuevo contrato. Como consecuencia, las autoridades comenzaron los trámites de desocupación del inmueble. El 16 de noviembre de 2017, el actor fue informado de que, una vez realizada la desocupación, se tramitaría el reconocimiento de deuda por la ocupación desde el 1 de febrero de 2017 hasta la entrega del inmueble.

Este conjunto de hechos demuestra que el procedimiento administrativo requerido para renovar el contrato no se completó debido a la falta de acuerdo sobre los nuevos términos, lo que impidió la celebración de un nuevo contrato y descartó la posibilidad de la continuidad tácita del vínculo.

2.1.6. Tal como ha sido señalado por la jueza de grado, y correctamente argumentado en su fallo, la normativa aplicable a los contratos del Estado en la provincia de Chubut también excluye esta posibilidad.

El régimen de contratación pública, en particular las leyes locales II N° 76 y I N° 11, citadas en la sentencia de primera instancia, dispone de un sistema especial para la contratación de inmuebles por parte del Estado, el cual no permite la prórroga tácita de contratos. Por el contrario, la normativa exige la formalización expresa de nuevos contratos para evitar la continuidad automática de relaciones contractuales, lo que garantiza un control presupuestario adecuado. En este sentido, la propia demandada reconoció la existencia de dificultades económicas para celebrar un nuevo contrato, lo que refuerza la improcedencia de aplicar la figura de la tácita reconducción en este caso.

2.1.7. En suma, la queja presentada por la demandada no tiene justificativo legal ni fáctico suficiente, y en varios aspectos resulta incluso contradictoria con su propia conducta procesal anterior. Por estas razones, considero que el agravio planteado debe ser desestimado, confirmándose la sentencia de primera instancia en todos sus términos.

2.2. Valor indemnizatorio.

2.2.1. Primeramente, es necesario señalar que los argumentos planteados en este agravio resultan contradictorios con la postura previamente sostenida por la apelante. En el agravio anterior, se había afirmado que existía un consentimiento tácito para la renovación del contrato, debido a la falta de oposición por parte de la actora frente a la ocupación del

inmueble. Además, se alegó que la reserva de afectación presupuestaria realizada por la autoridad policial indicaba la intención de cumplir con los nuevos términos contractuales, lo cual refuerza la existencia de dicha renovación tácita. Esta postura, sin embargo, resulta incompatible con lo manifestado en el presente agravio, donde se invoca el último valor pactado, a pesar de que la reserva presupuestaria mencionada se ajustaba a los nuevos valores requeridos por la locadora, que coinciden con los reconocidos en la sentencia (ver fs. 51/vta. y 60/62 vta. del expediente administrativo N° 23/2017 JP-DRM).

En efecto, si la propia parte sostiene —ahora— que existió una tácita reconducción del contrato, la existencia de una nueva vinculación que reconoce tendría incidencias directas en los meses que debería pagar —es decir, aquel precio que fue aceptado en la previsión presupuestaria—, así como en las consecuencias de la terminación del vínculo atento las posteriores ministeriales. Es decir, es patentemente contradictorio sostener una tácita reconducción del contrato en base a un acuerdo inicial de continuidad, para luego pretender pagar cánones correspondientes al vínculo fenecido; ya que en vez de otorgar una indemnización por “pérdida de chance” como hizo la sentencia definitiva, por ejemplo, se debería abonar el canon originalmente autorizado por el Jefe de la Policía a través de la “reserva de afectación preventiva” del gasto.

En ese sentido, corresponde señalar que la doctrina de los actos propios también se vincula con el uso de argumentos contradictorios en una defensa, donde se puede afirmar que, si una parte sostiene fundamentos que se oponen a lo que previamente ha manifestado o hecho, su defensa puede ser rechazada por incurrir en una contradicción evidente, conforme al principio de "venire contra factum proprium non valet". Esto es aplicable en procesos judiciales donde se invoca la falta de coherencia lógica entre las posiciones adoptadas por una misma parte a lo largo del proceso [conf. Citas: Alberti, Edgardo M. (prologador) en “Doctrina de los actos propios”, Manuales de jurisprudencia de La Ley, 1986, págs. XXIII/XXIV; Cam. Apel. Sala “B”, SDL Nº 12/2010 del 13/04/10, del voto del Dr. De Cunto"].

Ciertamente, el principio de eventualidad se basa en aprovechar cada instancia procesal utilizando todos los medios de ataque y defensa disponibles de manera acumulativa, para prevenir que alguno de ellos no tenga éxito. Este principio permite que las partes presenten argumentos incluso si son excluyentes entre sí, pero no contradictorios desde el punto de vista lógico. Además, está estrechamente relacionado con el principio de preclusión, que limita la posibilidad de realizar actos procesales una vez que ya han sido ejercidos, que se ha renunciado a ellos o que se ha pasado el tiempo oportuno para su presentación (conf. CAT, Sala A, SIC N° 22/2021, con cita a SDC N° 9/2020, SIC N° 15/2017, SDL N° 05/2015, SICA N° 09/2014 y SDF N° 01/2014; Morello y otros, “Códigos Procesales...”,

2da. ed., I-624; Goldschmidt, “Derecho procesal civil”, trad. de Prieto Castro, Ed. Labor, págs. 8 y 203; mi voto en S.T.J., c. 16.783, S.D. 10/SCA/00).

Efectivamente, en el marco del proceso judicial, el principio de eventualidad y el principio lógico de no contradicción deben articularse de manera coherente con la teoría del caso que cada parte presenta. Ésta es la versión de los hechos que cada parte expone para sustentar su posición, y es responsabilidad de cada una probar esas afirmaciones. Este marco se relaciona con el contradictorio procesal, en el cual el demandante tiene la carga de presentar una exposición clara y detallada de los hechos, mientras que el demandado debe oponerse categóricamente y de manera coherente con la versión de los hechos que presenta [conf. conf. arts. 333, 360 y 381 del CPCC; mi voto en SCD N° 2022; CAT, Sala B, SDC N° 01/2017; CAT, Sala A, SICA N° 16/2020, SDC N° 03/2011, SDL N° 04/2011 y SIF N° 12/2018; Rosenberg, Leo, "La carga de la prueba", p. 15, ed. E.J.E.A., Buenos Aires, 1956; Palacio, Lino Enrique (2003), “Manual de derecho procesal civil”, decimoséptima edición, ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires; Jorge W. Peyrano, “La carga de la prueba”, L.L. 2013-F, 1205; STJCh, SD N° 29/SER/2013].

El principio de eventualidad permite a cada parte esgrimir múltiples defensas, incluso de manera subsidiaria, pero siempre deben estar alineadas con su teoría del caso, ya que ésta constituye el pilar argumentativo sobre el cual se sostiene su posición en el proceso. En este sentido, la teoría del caso debe respetar el principio de no contradicción, una regla fundamental de la lógica que establece que no es posible sostener al mismo tiempo dos afirmaciones opuestas sobre un mismo hecho. Es decir, no se puede afirmar una cosa y, simultáneamente, su contrario respecto de un mismo evento y en las mismas circunstancias (conf. CAPM, SDL N° 55/2023, con cita a Sobre la interpretación, 21b1718; y Metafísica, 1011b15 y ss., y 1005b19-20; Robert Audi, ed., Principle of contradiction, The Cambridge Dictionary of Philosophy. 2nd edition. Cambridge University Press Gottlieb, Paula, Aristotle on Non-contradiction, en Zalta, Stanford, Edward N. Encyclopedia of Philosophy. Fall 2008, Edition; CACR, Sala A, SIC N° 09/2014, con cita a SD N° 10/94 Sum. 02660 JUBA; CAT, Sala B, SDL N° 43/2024).

2.2.2. Más allá de esta incongruencia, es importante destacar que del propio relato de la demandada en su contestación de demanda, así como de las actuaciones administrativas citadas, se desprende que la voluntad de las partes era renovar el contrato con valores actualizados respecto a los del contrato anterior. No obstante, la falta de acuerdo final sobre el porcentaje específico de incremento fue lo que impidió la suscripción del nuevo contrato (ver fs. 150 vta./152 vta.).

La crisis económica que atravesaba el Estado provincial en el momento de la ocupación del inmueble, reconocida por la demandada, es una prueba más de la necesidad de actualizar los valores contractuales. Por eso, insistir en el mantenimiento del precio

original, sin tomar en cuenta los incrementos previstos, refleja una conducta que contraviene los principios de buena fe que deben regir la interpretación, ejecución y finalización de los contratos (conf. STJCh, SD N° 06/SCA/2001).

2.2.3. Es cierto que existe una norma en el Código Civil y Comercial de la Nación que establece que, si se continúa en la tenencia de la cosa una vez vencido el plazo convenido del contrato, se produce la continuación de la locación en los mismos términos contratados, hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato mediante comunicación fehaciente (art. 1218 CCCN).

Sin embargo, amén de lo ya dicho sobre la contratación pública, cabe destacar que los jueces cuentan con la facultad de interpretar la intención de las partes en el caso concreto, considerando el contexto fáctico y probatorio debidamente acreditado (art. 960 CCCN). En este sentido, surge claro que ambas partes coincidieron en la necesidad de ajustar las prestaciones económicas del vínculo contractual, reflejando un entendimiento común respecto de la actualización de los valores locativos. Aunque no lograron finalmente acordar el monto definitivo, resulta evidente que la voluntad de ambas partes era incrementar el canon.

Ambas partes reconocieron que el motivo de la frustración en la suscripción del segundo contrato —a pesar que inicialmente existió un cierto consenso en los nuevos valores— fue el tope máximo de incremento dispuesto por el Ministerio de Economía provincial para contrataciones estatales. No obstante, ambas también coincidieron en que era necesario actualizar el canon locativo del contrato vigente entre el 01/02/2015 y el 31/01/2017. En ese contexto, la voluntad común de las partes y la buena fe acreditan que la actualización del canon era procedente. Por lo tanto, no resulta razonable que se mantenga el valor locativo acordado para el año 2016 y enero de 2017 durante casi todo el 2017 y los primeros tres meses de 2018, como lo pretende la demandada según las actuaciones administrativas (ver fs. 120/121 del expediente administrativo precitado).

Este criterio se sustenta en el valor de mercado informado por tres inmobiliarias (ver fs. 475, 478 y 481 del expediente digital, así como la sentencia a fs. 253, último párrafo y vuelta, primeros dos párrafos). Ante esta prueba, lo manifestado por la apelante en cuanto a que los informes inmobiliarios no consideran “las condiciones particulares del inmueble ni las circunstancias contractuales específicas” son meras afirmaciones genéricas y vagas que no logran desvirtuar las conclusiones del fallo, y que evidencian –en realidad– su falta de prueba en sentido contrario.

En este contexto, no resulta razonable que la parte demandada pretenda la aplicación literal y estricta del artículo mencionado, cuando dicha interpretación no se ajusta a la conducta efectivamente demostrada por las partes a lo largo de la relación contractual. Así, una exégesis rígida del art. 1218 del CCCN para este caso desconoce el principio de buena

fe y la intención real de las partes, lo cual sería contrario a una interpretación justa y equitativa de los hechos acreditados. Por cierto, la continuidad de un contrato en los términos de ese artículo no puede dejar de sopesar la integridad del mismo vínculo, que bien reconoció en su vigencia original aumentos progresivos anuales, en un contexto inflacionario, como el que experimenta nuestro país –lamentablemente– hace varios años. En este marco, la interpretación razonable del art. 1218 del CCCN no puede dejar de tener en cuenta aquel efecto distorsivo en el precio de los contratos, que las partes ya habían reconocido en este caso particular.

Por lo tanto, y considerando las circunstancias del caso, la posición de las partes y las tasaciones acompañadas, el valor locativo fijado por la jueza resulta correcto.

2.2.4. En cuanto a la imposición de intereses, la jueza de origen justificó adecuadamente su determinación, señalando que la indemnización debía incluirse por la falta de entrega oportuna del inmueble (ver fs. 253, último párrafo). Se consideraron los pagos parciales realizados y se dispuso calcular los intereses a la tasa activa del banco oficial local, lo que evidencia un adecuado análisis del caso.

2.3. Daños en el inmueble.

La demandada expresa su agravio en relación al reconocimiento de la indemnización por daños diversos en el inmueble.

2.3.1. **Daños por la pérdida de agua en el desagote de la pileta y destrucción del mobiliario y mesada de granito**: Al respecto, cabe señalar que en relación al contrato de locación de 2015 (ver fs. 06/vta. del expediente administrativo N° 150/2019 JP-AF), no se consignaron daños o desperfectos al momento de la entrega del inmueble. Según la cláusula sexta, el locatario se comprometió a mantener el bien en el estado en que lo recibió, haciéndose responsable de los gastos de conservación, y respondiendo por los daños causados, salvo por el desgaste natural por el uso. La jueza de origen consideró que el inmueble fue entregado en buen estado de conservación, basándose en esta cláusula. Asimismo, el art. 1200 del CCCN establece que el locador debe entregar el inmueble en condiciones adecuadas para su uso, salvo los defectos que el locatario conociera o debiera haber conocido. Dado que la locataria no manifestó objeciones al momento de la recepción, se presume que el inmueble se entregó en buen estado.

En lo que respecta a los daños, la jueza fundamentó su decisión en las actas del 29/01/2018 y del 26/03/2018, donde se constataron los desperfectos y la locataria se comprometió a repararlos. Sin embargo, en el acta del 26/03/2018 se constató que las reparaciones fueron parciales, especialmente en relación a la mesada de granito (ver fs. 254 vta.). Dado que la demandada asumió la responsabilidad de realizar las reparaciones y no las efectuó completamente, y no existiendo cuestionamientos sobre el monto reconocido, propongo rechazar este agravio.

2.3.2. Daños en pisos y paredes: Respecto de los pisos y paredes, por los cuales se reconoció una suma de $46.126,60, la demandada alega que estos corresponden al desgaste normal de una locación a largo plazo. No obstante, en las actas de 29/01/2018 y 26/03/2018 se constató un daño considerable en varios ambientes, incluyendo la falta de pisos en dos habitaciones tras la remoción de alfombras (fs. 92 y 96). La jueza de primera instancia valoró esta prueba y determinó que los daños exceden el desgaste normal, reconociendo la suma reclamada, por lo que corresponde también desestimar este agravio.

2.3.3. Reposición del calefactor: En cuanto al reclamo por la reposición del calefactor ($ 8.958,32), la prueba obrante en el expediente no acredita que este artefacto estuviera en mal estado al momento de ser entregado a la locataria, ni se menciona su deterioro en las actas del 29/01/2018 y 26/03/2018. Dado que la necesidad de su reposición no fue debidamente acreditada, coincido con mi colega en hacer lugar a este agravio y descontar dicho importe de la condena.

2.3.4. Reparaciones menores en el baño: Respecto a los gastos de $ 4.180,41 por la reparación del flotante del inodoro, la manija de la puerta del baño y la reposición de una puerta placa, la demandada sostiene que se trata de daños menores y derivados del uso habitual. No obstante, la demandada ya había admitido que debía hacerse cargo de los gastos derivados del uso normal del inmueble, y las pruebas en el expediente confirman la necesidad de estas reparaciones. En consecuencia, no se encuentra mérito para hacer lugar a esta queja, por lo que propongo su rechazo.

2.3.5. Reparación de las instalaciones eléctricas y persianas: Finalmente, en cuanto a las instalaciones eléctricas y la reparación de las persianas, los argumentos expuestos por la demandada no logran desvirtuar lo acreditado en las actas. El deterioro de las instalaciones y persianas fue constatado, y no existiendo pruebas que justifiquen lo contrario, propongo también desestimar estos agravios.

2.3.6. Daños en el quincho: Con relación al quincho, la recurrente alega que no fue debidamente notificada ni se le dio la oportunidad de subsanar los daños supuestamente causados en dicho ambiente. Agrega que no se probó que las obras allí realizadas se hicieran sin el consentimiento del locador, y señala que las mejoras introducidas estaban previstas en el contrato original, pudiendo ser efectuadas por el inquilino, quedando en el inmueble.

La sentenciante, por su parte, argumentó que de la documentación aportada surgió que en el quincho se afincaron estructuras que provocaron daños en el piso. En el contrato suscripto entre las partes, específicamente en la cláusula séptima, se establecía que cualquier mejora debía contar con el consentimiento del locador, y dicho consentimiento debía ser acreditado por la locataria. Al no haber la demandada aportado prueba alguna de

dicho consentimiento, corresponde que asuma la responsabilidad por los daños causados por la introducción de dichas mejoras (ver sentencia a fs. 255, 3er. párrafo).

El análisis del contrato de locación del año 2015, en su cláusula séptima, corrobora que se requería la conformidad escrita del locador para la realización de mejoras. En este sentido, resulta correcto el razonamiento de la sentenciante, quien concluye que era carga de la demandada acreditar dicho consentimiento, y no como se sostiene en el agravio, donde se intenta presumir la existencia de dicho consentimiento. Dado que las estructuras instaladas sobre el suelo del quincho generaron daños en el piso, y que no se ha demostrado lo contrario, procede desestimar esta queja.

2.3.7. Reparación de la vereda: En cuanto a la reparación de la vereda, la apelante sostiene que en la sentencia se asumió que la vereda fue entregada en buen estado al inicio de la locación, sin haberse presentado prueba instrumental o pericial que lo acredite. Añade que el mal estado de la misma podría deberse a factores ajenos a su parte, como el desgaste natural o la intervención de terceros. Sin embargo, la jueza de grado precisó que las actas relevadas en fechas anteriores detallaban el mal estado de la vereda, lo que permite presumir que fue entregada en buenas condiciones al inicio de la locación. Por lo tanto, concluyó que un uso adecuado no habría causado los daños detectados, y acogió el reclamo por $33.702,90 (ver sentencia a fs. 255, anteúltimo párrafo).

Amén de que en el acta de fecha 29/01/2018 se constató que las veredas del inmueble se encontraban en regular estado de conservación, los argumentos de la apelante no logran refutar de manera efectiva el razonamiento de la juzgadora. Las alegaciones sobre la posible intervención de factores externos no pasan de ser conjeturas, sin pruebas que las respalden. Adicionalmente, el compromiso contractual de la locataria de devolver el inmueble en buen estado refuerza la validez de la decisión adoptada en primera instancia. Por ello, corresponde rechazar este agravio.

2.3.8. Pintura. Respecto al costo de la pintura posterior del inmueble, la apelante cuestiona el monto reconocido, considerándolo excesivo. También aduce que la necesidad de una nueva pintura fue causada por las reparaciones efectuadas por el propio locador, no siendo imputable a su parte. La sentenciante, en su fallo, reconoció que si bien la locataria había pintado el inmueble antes de la entrega al propietario, el locador debió realizar diversas reparaciones en varios ambientes tras la devolución del bien. Estas reparaciones, que incluían el cambio de pisos, arreglos en paredes y mesadas, fueron consecuencia directa de la falta de mantenimiento y reparación por parte de la locataria. Resulta razonable, por lo tanto, que tras estas obras fuera necesario repintar el inmueble. Asimismo, consta en el acta de recepción final que la pintura del quincho no fue realizada por la locataria, tal como se había comprometido contractualmente. La documental obrante a fs. 52/55 y su

autenticación justifican la suma de $218.650 reconocida por la jueza de primera instancia (ver sentencia a fs. 255, último párrafo/vta., 1er. párrafo).

En suma, la apelante no ha logrado desvirtuar el razonamiento de la sentencia. La necesidad de repintar el inmueble fue consecuencia directa de las reparaciones que debieron realizarse debido al incumplimiento de la demandada. En cuanto al monto, este se encuentra acreditado en la documental, y el hecho de considerarlo elevado carece de sustento probatorio. Por lo tanto, corresponde desestimar esta queja.

2.3.9. Servicios. La recurrente objeta el pago de los servicios impagos, argumentando que el monto es insignificante y que no se han acreditado los detalles de los servicios adeudados ni su vinculación directa con su parte. Respecto al primer argumento, es preciso señalar que la insignificancia del monto no afecta su procedencia. La cláusula cuarta del contrato de locación, celebrado en agosto de 2015, estipulaba claramente que los impuestos, tasas y servicios de energía eléctrica, agua, cloacas y gas estaban a cargo de la locataria (ver fs. 06 del expediente administrativo 150/2019).

En cuanto a la falta de detalle de los servicios impagos, la jueza de origen destacó que, aunque la demandada desconoció la autenticidad de las facturas acompañadas por el actor, el contrato de locación establecía su obligación de abonar dichos servicios, y las facturas presentadas acreditan la existencia de deudas. La sentencia acogió el reclamo por la suma de $1.286,36, respaldada por las boletas de gas obrantes a fs. 47, 49 y 50, y los comprobantes de pago de fs. 46 y 48. Aunque el monto total de los comprobantes es superior al reclamado, la actora solo solicitó las sumas adeudadas hasta marzo de 2018, momento en que se hizo entrega del inmueble (ver demanda a fs. 118 vta./119, pto. IV. D). En consecuencia, corresponde rechazar este agravio.

2.3.10. En relación con el planteo general de la apelante sobre la falta de prueba del nexo causal entre su actuación y los daños reclamados, ya se ha analizado cada rubro específico. Además, cabe señalar que los dos daños mencionados por la apelante —el cambio del termotanque y la reparación de la red cloacal— fueron desestimados por la sentenciante (ver sentencia a fs. 254 vta., último párrafo/255, 1er. párrafo y fs. 255, 4to. párrafo), por lo que este agravio tampoco tiene fundamento.

Por todo lo expuesto, corresponde confirmar la sentencia de primera instancia en cuanto a los rubros cuestionados, con excepción del monto correspondiente a la reposición del calefactor, que deberá descontarse de la condena total.

2.4. Pérdida de chance.

2.4.1. Al analizar el agravio interpuesto respecto al acogimiento del rubro de "pérdida de chance", me encuentro en coincidencia con lo expuesto por mi colega. Este concepto de daño se presenta con características diferenciadas respecto a otros rubros reconocidos, ya

que la pérdida de chance se refiere a la privación de una posibilidad concreta de obtener un beneficio o evitar un perjuicio (arts. 1738 y 1739 CCCN).

Efectivamente, ésta se refiere a la frustración de una oportunidad probable y concreta de obtener un beneficio futuro o evitar un perjuicio, cuando dicha oportunidad es truncada por una acción u omisión antijurídica. Para que proceda su reparación, es necesario que la probabilidad de éxito o beneficio sea suficientemente fundada, y no una mera posibilidad vaga o general. Esto significa que debe existir certeza en la probabilidad del perjuicio, con un daño actual que proyecte sus efectos hacia el futuro (conf. CACR, Sala B, SDC N° 37/2001).

La jurisprudencia señala que, a diferencia del lucro cesante, donde se indemnizan ganancias concretas dejadas de percibir, en la pérdida de chance se indemniza la oportunidad misma, cuya posibilidad de éxito fue frustrada. Esto implica que la probabilidad de obtener el beneficio, aunque no garantizada, era suficientemente alta como para constituir un daño actual y resarcible (conf. STJCh, SD N° 01/SRO/2010; SD N° 02/SER/1997).

En el caso de un locador que se priva de alquilar un inmueble debido a la demora en la restitución del mismo por parte del locatario anterior, la pérdida de chance se configura si el propietario tenía la posibilidad de alquilar la propiedad a un nuevo inquilino, pero dicha oportunidad fue frustrada por el incumplimiento del locatario anterior. No se indemniza por la ganancia perdida en sí, sino por la frustración de la oportunidad de obtenerla, siempre que haya suficiente entidad y fundamentos que indiquen que, de no mediar la conducta del locatario, el inmueble podría haberse alquilado en condiciones favorables.

2.4.2. En el presente caso, la queja de la parte demandada gira en torno a la supuesta falta de fundamentación para determinar el porcentaje del 70% como compensación, argumentando que no está acreditada la relación causal entre los daños reclamados y la imposibilidad de alquilar el inmueble, alegando que el mercado inmobiliario o factores externos podrían haber influido en dicha situación.

La magistrada de grado, al resolver sobre este aspecto, consideró los testimonios de los testigos D. H. y B., quienes no fueron impugnados por la demandada. Ambos testimonios confirmaron que el inmueble fue devuelto en mal estado por parte de la demandada, lo cual obligó al actor a realizar múltiples reparaciones. Dichas reparaciones fueron acreditadas debidamente en el expediente, y, como se destacó, incluso implicaron la necesidad de que el actor solicitara un préstamo para poder costear las mismas. Durante el extenso período que duraron las reparaciones, desde marzo de 2018 hasta octubre de 2019, el actor no pudo alquilar el inmueble, lo que generó una privación de ingresos por el período en cuestión. Estos elementos probatorios fueron los que llevaron a la jueza a acoger el rubro por pérdida de chance (ver sentencia a fs. 256).

En cuanto a la objeción de la demandada, basada en la posibilidad de que el inmueble no hubiera podido ser alquilado igualmente debido a su mal estado o a factores del mercado inmobiliario, considero, al igual que mi colega, que dicho argumento —en realidad— refuerza la conclusión de la magistrada. Precisamente, la privación de la oportunidad de alquiler del inmueble durante el tiempo de las reparaciones fue debida al estado en que fue restituido el bien, tal como lo afirmaron los testigos y lo demuestran las pruebas aportadas.

Es relevante destacar que en la contestación de demanda, la accionada no hizo mención alguna al mercado inmobiliario o al mal estado del bien como impedimento para el alquiler. Por el contrario, sostuvo que los daños no eran de una magnitud suficiente como para impedir el alquiler (ver fs. 161 vta., 3er. párrafo). Ante la falta de introducción de estos argumentos en la instancia anterior, conforme al artículo 280 del CPCC, su consideración en esta etapa resulta vedada.

2.4.3. Por otro lado, respecto al monto establecido en concepto de pérdida de chance, el agravio plantea que el mismo resulta excesivo. Sin embargo, la jueza de grado basó su decisión en la prueba aportada, tomando en cuenta las tasaciones de inmobiliarias y el testimonio del perito Prada, sobre lo cual no se objeta en la queja. A partir de esos elementos, la magistrada concluyó que el actor se vio privado de alquilar el inmueble durante un período de tiempo razonable debido a los daños presentes, y que los cánones abonados por la demandada no cubrieron los costos de las reparaciones. En función de esos elementos, se consideró adecuado fijar un porcentaje del 70% del valor total de los alquileres que el actor habría percibido en condiciones normales, como compensación por la pérdida de chance (ver sentencia a fs. 256 vta., dos primeros párrafos).

Al examinar la jurisprudencia y doctrina aplicables al concepto de pérdida de chance, coincido con mi colega en que uno de los aspectos más complejos en este tipo de daños es su cuantificación. Sin embargo, la pérdida de chance no se refiere a la ganancia dejada de percibir, sino a la posibilidad frustrada de obtener esa ganancia, lo que introduce un componente de incertidumbre propio de este tipo de indemnización. La probabilidad de obtener ese beneficio es lo que confiere valor económico a la chance, y dicho valor debe ser evaluado en función de la magnitud de la posible ganancia frustrada y el grado de probabilidad de que dicha ganancia se hubiera materializado.

En el presente caso, la jueza de grado evaluó correctamente los elementos probatorios, considerando tanto la extensión del período en que el actor no pudo alquilar el inmueble, como el hecho de que los montos abonados por la demandada no fueron suficientes para cubrir los costos de reparación. Asimismo, valoró el testimonio del perito y las tasaciones presentadas, determinando de manera razonable que la probabilidad de que el actor hubiera podido alquilar el inmueble si no se hubieran producido los daños era alta. Por lo tanto, el porcentaje del 70% fijado como compensación por la pérdida de chance me resulta

adecuado, ya que refleja correctamente la relación entre los ingresos frustrados y la posibilidad de haberlos obtenido. Por el contrario, si se hubiera indemnizado el lucro cesante, aquel porcentaje sería mayor, alcanzando el 100%.

2.4.4. En definitiva, considero que la jueza de primera instancia actuó dentro del marco de la razonabilidad al fijar dicho porcentaje y que los argumentos esgrimidos por la parte demandada no logran desvirtuar los fundamentos de la sentencia. Por ello, propongo rechazar el agravio interpuesto en este punto y confirmar la decisión de grado.

2.5. Costas.

2.5.1. Finalmente, la recurrente cuestiona la imposición de costas, ya que, además de los agravios previos, varios de los rubros reclamados fueron desestimados. Es importante señalar que en la instancia de grado se rechazaron de manera firme los siguientes rubros: la reparación de la red cloacal, el cambio de termotanque, los gastos por la modificación de la habilitación del servicio de gas, el reclamo por el pago del servicio de energía eléctrica, así como el daño por cercenamiento de la propiedad y el riesgo para la salud por haber dejado material contaminado. Además, se desestimó el gasto por la reposición del calefactor, lo que lleva a concluir que existió un vencimiento parcial y mutuo conforme al artículo 72 del CPCC.

Sin embargo, considero que la demandada resultó vencida en mayor medida, no solo en términos cuantitativos, sino también por la gravedad de los daños relacionados con los alquileres impagos durante la ocupación y la pérdida de chance.

2.5.2. Entiendo que aquí se da el supuesto que plantea el art. 72 del CPCC, el que establece que "*las costas se compensarán o se distribuirán prudencialmente por el juez en proporción al éxito obtenido por cada uno de ellos*". Al respecto, se dice que este reparto prudencial debe llevar al Tribunal a analizar jurídicamente el resultado con una mirada general sobre la incidencia que cada resultado tiene sobre la causa.

Esta norma no sujeta al sentenciante a una solución estrictamente matemática en lo concerniente a las costas en caso de vencimiento parcial y mutuo. Por el contrario, si bien indica como pauta la consideración del éxito obtenido, no predetermina rigurosamente su criterio sino que brinda la alternativa de compensar las costas o de distribuirlas entre los litigantes y, aun en este último supuesto, el reparto no habrá de ser aritmético, sino prudencial y, va de suyo, acorde con las peculiaridades de la causa. Así, es menester ponderar la respectiva actitud de las partes al tiempo de constituirse el proceso. No se trata, como se ha visto, de efectuar una comparación puramente aritmética entre lo que se admite y lo que se desestima, sino de valorar los respectivos comportamientos (conf. CNCiv. D 5/10/82, LL 1983- A- 297; Giangrasso, Antonio José "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Anotado. Depalma. Buenos Aires 1989 pág. 92; CNCiv. G 11/10/84, ED 116-612).

Esta Sala ya ha señalado con anterioridad que, a los efectos de determinar porciones de vencimientos mutuos no corresponde atender a las cuantías involucradas en cada pretensión activa o pasiva, sino que lo que resulta verdaderamente relevante es ponderar qué pretensión prospera y cuál se rechaza. Es ésta comparación entre lo pretendido y resistido, en relación a lo que es finalmente admitido y desestimado, lo que permite discernir a quién corresponde atribuir la calidad de vencido o vencedor o, en su caso, distribuir porcentualmente tales calidades si existen vencimientos mutuos y parciales. Es que ésta es la única pauta legal objetiva de atribución de las costas. Para ello, indefectiblemente es necesario verificar el modo en que se posicionaran las partes al momento de la traba de la litis, como ya he reflejado (conf. CAT, Sala B, SDL N° 14/2014).

2.5.3. En este caso, aunque se desestimaron algunos rubros que, más allá de su cuantía, representan una ganancia menor para la parte demandada en comparación con su derrota, entiendo que las costas deben ser distribuidas en un 80% a cargo de la demandada y un 20% a cargo de la actora. Esta distribución refleja de manera equitativa el vencimiento parcial y mutuo entre ambas partes. Por lo tanto, se debe hacer lugar parcialmente a esta queja.

3.- SÍNTESIS DE LA SOLUCIÓN A PROPONER.

3.1. --En suma, corresponde revocar parcialmente la sentencia apelada, únicamente con el fin de reducir el monto de condena, fijado en la suma de $919.638,37, así como de imponer las costas de la instancia anterior en un 80% a la demandada y en un 20% a la actora, manteniéndose la confirmación en todo lo demás que fue objeto de agravios.

3.2. Con la revocación parcial dispuesta y conforme lo establecido en el artículo 282 del rito, la readecuación de las costas de grado ya se realizó como resultado de la aceptación del último agravio.

3.3. Respecto a los honorarios de primera instancia, los emolumentos de los letrados apoderados de la actora, que suman un 17% del monto del proceso, son ajustados a derecho según la escala del artículo 6 de la ley arancelaria. En cuanto a los letrados apoderados de la demandada, ante la readecuación de la imposición de las costas, considero adecuado fijar a los Dres. M. C. O. y R. J. A. T., en conjunto, un 13% del monto total de condena a liquidar en la etapa de ejecución de la sentencia, más el IVA correspondiente (conforme a los artículos 5, 6, 8, 9, 18, 37 y 46 del arancel).

3.4. Respecto a las costas de esta sede, dado que se hace lugar solo a uno de los agravios relativos a los daños y a la queja por la imposición de costas, es equitativo imponerlas en un 95% a la demandada y en un 5% a la actora (conforme al artículo 72 del CPCC).

3.5. En relación con los honorarios por las tareas realizadas en la Alzada, y atendiendo al resultado del pleito, así como a la extensión y mérito de los trabajos, considero razonable establecer los honorarios de los letrados apoderados de la actora, Dres. G. A. B. y M. A.

T., en conjunto, en un 5,10%, y los de la letrada apoderada de la demandada, Dra. M. C. O., en un 3,38%. En ambos casos, estos porcentajes se aplicarán sobre el monto total de condena a liquidar en la etapa de ejecución de la sentencia, más el IVA correspondiente (conforme a los artículos 5, 8, 9, 13 y 46 de la ley XIII Nº 4; leyes 23.349 y 23.871).

En virtud de lo expuesto, en relación con la primera cuestión, voto PARCIALMENTE POR LA AFIRMATIVA.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. De Cunto dijo:

El pronunciamiento que corresponde dictar es el siguiente:

I.- Revocar parcialmente la sentencia apelada, a los meros fines de reducir el monto de condena, que fuera fijado numéricamente, a la suma de $ 919.638,37; y de imponer las costas de la anterior instancia en un 80% a la accionada y en un 20% a la actora; confirmándola en todo lo demás que fuera materia de agravios.-

II.- Regular, por las tareas realizadas en la instancia anterior, a los Dres. M. C. O. y R. J. A. T., en conjunto, en un 13% del monto total de condena a liquidar en la etapa de ejecución de sentencia, con más el IVA pertinente.-

III.- Imponer las costas de esta sede, en un 95% a la demandada y en un 5% a la actora.-

IV.- Regular los honorarios por las tareas realizadas en la Alzada, de los Dres. G. A. B. y M. A. T., en conjunto, en un 5,10%; y los de la Dra. M. C. O., en un 3,38%; en ambos casos sobre el monto total de condena a liquidar en la etapa de ejecución de sentencia, con más el IVA pertinente. Así lo voto.-

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. Walter expresó:

El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. De Cunto, fiel expresión de la decisión del Cuerpo que se ha formado por mayoría con la anterior votación.

Así lo voto.

Con lo que se dio por terminado el Acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal por haberse logrado la mayoría (art. 274 del C.P.C.C.), pasándose a dictar:

S E N T E N C I A:

Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Trelew; RESUELVE:

I.- Revocar parcialmente la sentencia apelada, a los meros fines de reducir el monto de condena, que fuera fijado numéricamente, a la suma de $ 919.638,37; y de imponer las costas de la anterior instancia en un 80% a la accionada y en un 20% a la actora; confirmándola en todo lo demás que fuera materia de agravios.-

II.- Regular, por las tareas realizadas en la instancia anterior, a los Dres. M. C. O. y R. J. A. T., en conjunto, en un 13% del monto total de condena a liquidar en la etapa de ejecución de sentencia, con más el IVA pertinente.-

III.- Imponer las costas de esta sede, en un 95% a la demandada y en un 5% a la actora.-

IV.- Regular los honorarios por las tareas realizadas en la Alzada, de los Dres. G. A. B. y M. A. T., en conjunto, en un 5,10%; y los de la Dra. M. C. O., en un 3,38%; en ambos casos sobre el monto total de condena a liquidar en la etapa de ejecución de sentencia, con más el IVA pertinente.

V.- Regístrese, notifíquese y devuélvase.

GUILLERMO NICOLÁS WALTER
JUEZ DE CÁMARA

ALDO LUIS DE CUNTO
PRESIDENTE

REGISTRADA BAJO EL N°____021_____DEL AÑO 2024 – SDC – CONSTE.

PABLO SEBASTIÁN ETCHART
SECRETARIO DE CAMARA