

## Cobro De Pesos Contrato De Locacion Destino Comercial Mejoras Prohibicion De Introducir Mejoras Plazo Minimo De La Locacion

### JURISPRUDENCIA

Cobro de pesos. Contrato de locación. Destino comercial. Mejoras.

Prohibición de introducir mejoras. Plazo mínimo de la locación Se desestima la pretensión de reembolso de los gastos por mejoras introducidas a un local comercial dado en locación, por existir una prohibición expresa para introducirlas, y se interpreta que no hubo, en el caso, violación a la norma que estipula el plazo mínimo de duración. En la ciudad de Mendoza, a los veintidós días del mes de Junio de dos mil quince se reúnen en la Sala de Acuerdos de la Excm. Cámara Segunda de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributario, los Sres. Jueces titulares de la misma Dres. Gladys Delia Marsala y María Teresa Carabajal Molina, no así la Dra. Silvina Del Carmen Furlotti por encontrarse en uso de licencia, y traen a deliberación para resolver en definitiva la causa N° 146.748/50.576 caratulada "BIONDI HERNAN C/ SANDANDEZ EVA P/ COBRO DE PESOS" originaria del Séptimo Juzgado de Paz Letrado de la Primera Circunscripción Judicial, venidos a esta instancia en virtud del recurso de apelación interpuesto a fs. 427 por la parte actora contra la sentencia de fecha 12/11/13, obrante a fs. 417/22 la que decidió admitir parcialmente la demanda interpuesta por la actora, impuso costas y reguló honorarios a los profesionales intervinientes. Habiendo quedado en estado los autos a fs. 473, se había practicado el sorteo que determina el art. 140 del C.P.C., arrojando el siguiente orden de votación: Dres. Carabajal Molina, Furlotti y Marsala. De conformidad con lo dispuesto por el art. 160 de la Constitución de la Provincia, se plantearon las siguientes cuestiones a resolver: PRIMERA: ¿Es justa la sentencia apelada? En su caso ¿qué pronunciamiento corresponde? SEGUNDA: Costas SOBRE LA PRIMERA CUESTION, LA DRA. CARABAJAL MOLINA DIJO: I. A fs. 427 se alza la parte actora contra la sentencia de fecha 12/11/13, obrante a fs. 417/22. La decisión impugnada resolvió admitir parcialmente la demanda interpuesta por el Sr. Hernán Biondi contra la Sra. Eva Dominga Sandanez respecto a la restitución de un pagaré y rechazarla en cuanto a la nulidad de la cláusula cuarta del contrato de locación y el reembolso de la suma de \$ ... II. PLATAFORMA FACTICA: Los hechos más relevantes para la resolución del recurso en trato son los siguientes: 1) A fs. 25/29 compareció el Sr. Hernán Biondi mediante apoderado e interpuso demanda por cobro de pesos contra la Sra. Eva Dominga Sandanez por la suma de \$ ... con más sus intereses en concepto de reembolso por mejoras efectuadas y además las sumas abonadas por impuestos y tasas. Asimismo peticionó la devolución de un pagaré suscripto como depósito en garantía y la declaración de nulidad de la cláusula cuarta del contrato de locación suscripto con fecha 1/09/09 respecto del vencimiento del contrato fijado en fecha 01/09/12 por violar el art. 2 de la ley 23.091. Sustentó su pretensión en las siguientes circunstancias: \* Que celebró con la demandada un contrato de locación con destino comercial el día 1/12/07 y cuyo vencimiento operaba el día 1/12/10 respecto de un inmueble ubicado en calle República de Perú N° 1.398 esquina Roca, Las Heras, Mendoza (en adelante "el Inmueble Locado") con el fin exclusivo de venta de comidas a la parrilla. \* Que con fecha 1/09/09 firmó un nuevo contrato desde esa fecha y con vencimiento el 1/09/12 respecto del Inmueble Locado. En efecto, precisó que con este nuevo acuerdo se alteró el plazo mínimo legal de locación. Por ello, consideró que la mala fe y el abuso de la parte locadora tenía como sanción la nulidad de la cláusula correspondiente, rigiendo al respecto el plazo mínimo previsto por la ley, por lo cual, el contrato tenía como fecha de vencimiento real el 1/12/13. \* Que en cuanto al monto peticionado por las construcciones efectuadas en el Inmueble Locado, expuso que no resultaba apto para el ejercicio comercial especificado en el contrato por carecer de las instalaciones correspondientes. Por ello, llegó a un acuerdo verbal con la locadora quien se comprometió a efectuar las construcciones correspondientes afectando a tal fin a su hijo Gastón Emmanuel Bravo como mano de obra y proporcionando materiales. \* Que nada de lo pactado fue cumplido por la accionada. En efecto, a su costa, tuvo que realizar las mejoras que permitieran el funcionamiento adecuado, tratándose de esta forma de mejoras necesarias, útiles y urgentes de conformidad con lo dispuesto en los arts. 1.544, 1545 y concordantes del Código Civil. Preciso que las obras fueron autorizadas por la propietaria, aún a su cargo, sin cumplir lo pactado respecto de la mano de obra parcial y materiales. Por ello, la locadora debía ser obligada a reembolsar las construcciones realizadas pues sin ellas el comercio no podría haber tenido funcionamiento, desvirtuando de esa forma el contenido y razón del contrato de locación. Asimismo solicitó como medida de no innovar la orden de retener el inmueble hasta tanto sea pagado el precio de las mejoras y gastos, servicios y gabelas reclamados en la causa. Ofreció prueba y fundó en derecho. 2) Mediante el auto obrante a fs. 33 se rechazó la medida cautelar solicitada por la parte actora, lo cual fue confirmado por este Tribunal a fs. 49. 3) Corrido el traslado de ley, a fs. 71 compareció la Sra. Eva Dominga Sandanez mediante apoderado y contestó demanda. Adoptó la siguiente estrategia procesal: \* Negó genérica y específicamente los hechos base de la acción y expuso que el 1/09/09, las partes rescindieron de común acuerdo el primer contrato de locación, suscribiendo otro -por un espacio

reducido y un precio menor- por el plazo de tres años. En efecto, la duración del nuevo contrato sumada a los dos años transcurridos durante la vigencia del primero, permitía advertir que el locatario uso el Inmueble Locado por cinco años. De este modo, y siendo el plazo acordado en el segundo contrato de treinta y seis meses, el vencimiento del mismo habría operado el 1/09/12. \* Negó la existencia de autorización para efectuar construcciones en el inmueble, dice que, por el contrario, se acordó expresamente en la cláusula 17° la absoluta prohibición a la locataria de efectuar mejoras, reparaciones urgentes e innovaciones edilicias pactándose en caso de incumplimiento la renuncia de la locataria tanto al derecho de retención como a cualquier reclamo por reembolso. \* Expuso que la locataria se obligó a la finalización del contrato a la restitución del inmueble alquilado por lo que, con el objeto de asegurar el cumplimiento de tal acuerdo su representada inició la demanda de desalojo por condena anticipada en los términos del art. 399 bis, II, inciso 14) del CPC, causa que tramitaba ante dicho Tribunal bajo el N° 146.540. Impugnó los rubros reclamados.

Ofreció prueba y fundó en derecho. 4) A fs. 83 la actora contestó el traslado previsto por el art. 212 del C.P.C. negando los términos de la contestación, reiteró el reclamo realizado en la demanda y propició el rechazo de las defensas planteadas. 5) Luego de sustanciada la causa, la juez a quo dictó sentencia con fecha 12/11/13 (fs. 417/22) la que dispuso: a) Admitir parcialmente la demanda en cuanto a la devolución del pagare suscripto en garantía y b) Rechazar la petición de reembolsos de mejoras y pagos efectuados y la de pretensión nulificatoria de una cláusula del contrato. En lo que aquí nos ocupa, es decir, el rechazo de los reembolsos y de la nulidad de la cláusula cuarta del contrato, razonó de la siguiente manera: a) La nulidad de la cláusula 4° del segundo contrato suscripto entre las partes: \* Conforme lo pactado, la vigencia de la relación locativa se extendía hasta el 1/9/12 y que con ello, se violó el mínimo legal. Sin embargo, no podía admitirse el planteo de nulidad y la postura de la actora consistente en que la suscripción de un nuevo contrato habilitaba a gozar del plazo mínimo legal dos veces consecutivas. \* Que la interpretación doctrinal y jurisprudencial era invariable en cuanto a que el plazo mínimo legal de duración del contrato de locación se aplicaba una sola vez. \* Que la suscripción de un nuevo contrato no le otorgó al locatario el derecho a gozar dos veces del plazo mínimo legal, por lo que la pretensión nulificatoria de la cláusula 4° no podía admitirse. \* Que la rescisión del primer contrato y la suscripción de uno nuevo revestía particular interés para el locatario, toda vez que en éste se pactó una subdivisión del local con la consiguiente disminución del precio locativo. Tal situación surgía de la comparación de las convenciones entre las partes así como de las testimoniales rendidas en la causa. \* La actitud de la actora contrariaba la doctrina de los actos propios. b) El reembolso de las sumas invertidas en diversas tareas edilicias y mejoras: \* Que de un análisis integral de la prueba surgía que el actor realizó una serie de innovaciones en el inmueble (prueba instrumental y testimonial). \* Que no podía colegirse que el locador estuviera obligado a la restitución del dinero invertido. \* Que la cláusula 17° no dejaba dudas acerca de la voluntad del locador de vedar en forma absoluta la realización de cualquier tipo de arreglos e innovaciones edilicias en el inmueble arrendado; de manera que aún cuando de las testimoniales aludidas pudiera surgir el conocimiento de tales tareas por parte del accionado, tal situación no podía equipararse a una autorización mediante la cual se dejara sin efecto la prohibición expresa. \* Que debió convenirse por escrito cualquier convención por la cual se debió dejar sin efecto tal prohibición y sujetarse a ciertos parámetros para autorizarlas. Sin embargo, en el caso, ello no había sucedido ya que existía una pre-renuncia del locatario tanto al reembolso de las mejoras como al derecho de retención previsto en la cláusula según la cual se pactó la prohibición de efectuarlas. \* Que la tacha de la testigo Escudero tampoco podía admitirse porque no existían impedimentos que hicieran presumir parcialidad en su declaración, por lo que tenía pleno valor probatorio. \* Que las testimoniales rendidas por los Sres. Oviedo y Parola, pertenecientes a la inmobiliaria a cargo de la administración del contrato, coincidían en que el anterior locatario tenía autorización para funcionar bajo el mismo giro comercial que el actor, lo que confirmaba que para tal fin era innecesario efectuar tarea edilicia alguna. Además en forma rotunda corroboraron la prohibición de efectuar cualquier tipo de tareas edilicias, y a que en ningún momento se requirió autorización alguna a la locadora por intermedio de la inmobiliaria para su realización. \* Que las conclusiones anteriores no resultaban conmovidas por la confesional del actor ni por el resultado de la inspección ocular ni el dictamen del perito arquitecto. Tampoco ello surgía del expediente administrativo traído A.E.V. Nro. 9934/B/10 de la Subsecretaría de Trabajo que acreditaba el convenio celebrado en dicha sede, cuestión que ninguna incidencia tenía en el reembolso. c) La restitución de los montos por impuestos y tasas: Debía desestimarse el reclamo de gastos que afrontados integralmente por la inquilina en desmedro del acuerdo según el cual pagaría sólo una parte proporcional. \* Que en la cláusula 12° se pactó que la locataria afrontaría una parte proporcional de tales conceptos; sin embargo, no existía ningún elemento que permitía acreditar que mostrara que había afrontado la totalidad de tales sumas. \* Que ningún recibo de tales pagos ha sido traído al proceso. \* Que de la prueba testimonial rendida por los Sres. Parola y Oviedo, pertenecientes a la inmobiliaria a cargo de la administración, que los impuestos fueron afrontados por la inquilina en la parte proporcional pactada. III. LOS AGRAVIOS DE LA PARTE APELANTE Y SU CONTESTACION: 1) Se alza la parte actora y expresa agravios conforme surge del memorial obrante a fs. 433/37 vta. el que puede ser sintetizado de la siguiente manera: a) Nulidad de la cláusula cuarta del contrato y el yerro en la

valoración de la prueba: \* Que ha quedado acreditada la existencia de un primer contrato de fecha 1/12/07 con vencimiento el día 1/12/10 y un segundo contrato de fecha 1/09/09 con vencimiento el día 1/09/12. Lo que implicaba que el primer contrato quedó acortada la duración de la relación locativa; sin embargo el fallo en forma irrazonable entendió que dos circunstancias habilitaban la reducción contractual. Sin embargo, éstas contrariaban la ley y además no condecían con la realidad. En efecto, no era verdad que en el segundo contrato se redujo el precio porque existió reducción de superficie. Tal presunción era voluntarista y caprichosa y además no surgía de la confesional del Sr. Biondi. \* Que tampoco existía prueba escrita válida que avalara tal interpretación y tampoco podía inferirse de otras circunstancias. En efecto, no podía admitirse que fueran veraces los dichos de los Sres. Oviedo y Parola. \* Que el juez a quo desconoció que las posiciones de la demandada fueron absueltas en rebeldía; prueba que no fue valorada. b) La falta de consideración de las mejoras efectuadas en el Inmueble Locado: \* Que tanto de la confesional del actor como de la prueba pericial y de las testimoniales de los Sres. Escudero, Jofré, Aguirre, Quiroga surge que existieron mejoras en el inmueble. \* Que era cierto que al momento de iniciarse el contrato de locación, estaba prohibida la realización de mejoras \* Que la sentenciante ha omitido analizar que el objeto del contrato, que se trataba de un local en el que iba a funcionar un parripollo, destino que podía ser cambiado. Para su funcionamiento, resultaban necesarias las adecuaciones para cumplir con el destino contractual. \* Que de la prueba rendida surgía que el local no cumplía con los requisitos necesarios para funcionar. En efecto, las testimoniales de Escudero, Aguirres y Quiroga confirmaban tal circunstancia. \* Que también estaba acreditado que las mejoras se hicieron con autorización, lo que resultaba confirmado por el testigo Aguirres. Por su parte la demandada y su cónyuge vivían en el Inmueble Locado y contemplaron pasivamente las obras. \* Que no se han valorado las posiciones absueltas en rebeldía por la demandada. \* Que se encontraban probada las mejoras consistente en techos, muros, cierre perimetral. Además la instalación de gas, agua y electricidad. c) El pago proporcional de los impuestos: \* Que la juez a quo omite considerar que el Sr. Biondi había efectuado los pagos y que tiene en su poder los originales. En efecto, tiene 57 recibos correlativos, los que ofreció como prueba. \* Que los recibos presentados por Oviedo y Parola así como los informes de las reparticiones no acreditaban quién pagó efectivamente. 2) Corrido el traslado de ley, contesta la parte demandada y propicia el rechazo del recurso por los argumentos que se tienen por reproducidos en merito a la brevedad. IV. SOLUCION DEL CASO: La cuestión a resolver es si resulta injusta una sentencia que admitió parcialmente la pretensión de un locatario y rechazó lo reclamado en cuanto al reembolso de de que se le gastos correspondientes a ciertas construcciones y a aquellos abonados en concepto de impuestos y tasas. Asimismo porque rechazó la nulidad de una cláusula en cuanto al plazo pactado. De las constancias de la causa se advierte: \* Que las partes estuvieron vinculadas por dos contratos de locación en relación a un inmueble ubicado en Perú 1398 esquina Roca de Las Heras. \* Que el primer contrato (el ?Primer Contrato?) fue celebrado el día 1/12/07 y cuya vigencia era desde esa fecha hasta el día 1/12/10 (fs.18/24 de autos) \* Que con posterioridad celebraron un nuevo contrato de locación (el ?Nuevo Contrato?) con fecha el día 1/09/09 y cuya vigencia era desde la fecha de celebración hasta el día 1/09/12 (fs. 64/70 de autos). \* Que las partes no discuten que el Nuevo Contrato es el que rige la relación locativa al momento de presentación de la demanda, el 21/03/12 ya que el Primer Contrato fue sustituido por el segundo. \* Que en relación al contrato que nos ocupa, de la copia del acuerdo obrante a fs. 64/70 surge: \* Que la duración del contrato era de 36 meses a partir del 1/09/09, y su vencimiento operaba el día 1/09/12 (Cláusula Cuarta). \* Que el Inmueble Locado constaba de salón comercial con baño (Cláusula Primera). \* Que la locataria iba a destinar el Inmueble Locado exclusivamente para salón comercial con el fin de venta de comidas a la parrilla (Pollos) lo que se ajustaba a la naturaleza del bien a que se refería el contrato y también se ajustaba a las conveniencias y estipulaciones de las partes. Además se dispuso que el destino acordado no podía ser alterado ni cambiado bajo ningún pretexto ni condición alguna (Cláusula Segunda). \* Que durante la vigencia de la relación locativa y hasta la efectiva restitución, la locataria se comprometió a abonar a) Energía Eléctrica en un 50%, gas (Ecogas) en un 50%, agua y cloacas (OSM) y servicios municipales (Municipalidad Las Heras); b) el 100% de cualquier otro servicio suministrado eventualmente en el inmueble alquilado y c) las multas que impongan organismos municipales, provinciales, nacionales. La locataria debía entregar la constancia de pago al momento de abonar el alquiler (Cláusula Décima Segunda). \* Que la locataria declaró haber visitado y examinado el inmueble encontrándose satisfecha. Se encuentra recién pintado (muros interiores, exteriores, cielorrasos y toda la carpintería), debiéndolo restituir en igual forma. Es obligación de la locataria la conservación del inmueble arrendado en buen estado asumiendo todos los actos necesarios a su objeto y a su exclusivo cargo. Todo arreglo o reparación de cualquier índole o importancia queda a cargo exclusivo de la locataria así sea de simple mantenimiento o mejoras y/o reparaciones urgentes. (Cláusula Décima Quinta). \* Queda absolutamente prohibido a la locataria hacer mejoras, arreglos e innovaciones edilicias en el inmueble. En caso de incumplimiento de lo prescripto, la locataria renuncia a ejercer el derecho de retención sobre el inmueble arrendado por la realización de cualquier clase de mejoras incluidas las reparaciones urgentes... (Cláusula Décima Séptima). \* Que durante la relación locativa, el Sr. Biondi en su carácter de locatario demandó judicialmente por la devolución de un pagaré suscripto en garantía, el reembolso de ciertas sumas y la nulidad de la

cláusula referida al plazo \* Que la juez de grado admitió sólo la devolución del pagaré y rechazó el resto de lo pretendido. Contra dicha decisión, se alza la parte actora. La queja de la parte actora en esta sede se centra en impugnar el decisorio porque ha soslayado prueba que efectivamente avalaba sus pretensiones. Del análisis de los agravios en particular, se advierte: (i) La falta de análisis de la nulidad de la cláusula en cuanto al plazo estipulado y la violación del mínimo legal: Se queja la actora por entender que ha quedado acreditado que en el primer contrato se acortó la duración de la relación locativa; sin embargo el fallo admitió tal reducción en forma irrazonable. Este agravio no puede admitirse. La realidad es que al momento de interponer la demanda, el contrato vigente es el segundo contrato suscripto con fecha 1/09/09 (?Nuevo Contrato?), en el cual efectivamente se pactaron los tres años conforme lo dispone la ley 23.091; por lo que no puede admitirse que se ha violado lo dispuesto por el art. 2° de la ley 23.091 tal como pretendía la recurrente en el objeto de su demanda. La circunstancia de que en un contrato anterior- el Primer Contrato- no se haya cumplido efectivamente todo el plazo mínimo no es relevante a los fines de analizar lo planteado ya que dicho acuerdo fue sustituido por el Nuevo Contrato firmado por la propia actora interesada. No parece lógico que quien decidió por propio interés sustituir el primer acuerdo; luego pretenda al amparo de la norma legal reputarlo como nulo máxime cuando no existe discusión en que el actor recibió el Inmueble Locado en la fecha consignada en el Primer Contrato, es decir, el 1/12/07. Por tanto, ha tenido el Inmueble Locado durante un plazo mucho mayor que la propia ley estima en esta clase de contratos (casi 5 años).

Por otra parte la solución adoptada coincide con la doctrina que señala que ?la norma que impone el plazo mínimo forma parte del denominado orden público de protección de la parte débil, razón por la cual es obligatorio para el locador, pero no para el locatario quien puede: a) renunciarlo, no anticipadamente; b) rescindir unilateralmente el contrato antes del vencimiento del plazo mínimo, devolviendo la cosa (Lorenzetti, Ricardo ?Tratado de los Contratos?, Tomo II, Rubinzal Culzoni Editores, Santa Fe, 2000). A mayor abundamiento, la conclusión arribada por la sentenciante coincide con la jurisprudencia mayoritaria en cuanto a la interpretación del art. 1507 del C. Civil que establece la garantía de la duración mínima de los contratos, sólo opera cuando se trata de contrato único o de primer contrato, no así cuando se está frente a sucesivas relaciones locativas de idéntico tipo entre locador y locatario (C.Nac.Civ. Bahía Blanca 30/11/79 ED 89-491; cam. Nac. Esp-. Civ y Comercial Sala V LL 1984-C-433). Por lo que los agravios en torno a que se ha violado el art. 2 de la Ley 23.091 no pueden admitirse. En efecto, no se advierte que haya existido una valoración irrazonable de la prueba rendida tal como pretende la apelante. Cabe precisar que el hecho de que se hayan absuelto en rebeldía las posiciones de la demandada debe ser desestimada frente a la contundencia de la documental agregada a fs. 18/14 y 64/70 de la que surge la vigencia de ambos contratos, que supera ampliamente el mínimo legal dispuesto por el art. 2 de la Ley 23.091. (ii) La falta de consideración de la existencia de reembolsos por mejoras efectuadas: El agravio del apelante en este aspecto se centra en que de un análisis integral de la prueba surgía la realización de las mejoras. Asimismo señala que si bien era cierto que al iniciarse el contrato de locación estaba prohibida la realización de mejoras, lo cierto es que el objeto del contrato era que el inmueble cumpliera su destino y las reformas resultaron necesarias para ello. Además se desconoce la prueba rendida que avala tal circunstancia. Esta queja tampoco tiene sustento ni fáctico ni jurídico suficiente. Cabe destacar que el C. Civil regula la obligación de pagar las mejoras que se realicen en la cosa locada. Éstas pueden ser realizadas por el inquilino sin autorización del locador pero encuadradas dentro de determinadas circunstancias (Lorenzetti, Ricardo, obra citada). En tal sentido el art. 1533 del C. Civil dispone: ?No habiendo prohibición en el contrato, el locatario, sin necesidad de autorización especial del locador, puede hacer en la cosa arrendada, con tal que no altere su forma o que no haya sido citado para la restitución de la cosa, las mejoras que tuviere a bien para su utilidad o comodidad. Después de hecho el contrato, el locador no puede prohibir al locatario que haga mejoras.? La jurisprudencia ha precisado que ?Si de acuerdo con el contrato de locación, el locatario no podía realizar en los locales arrendados ninguna modificación ni introducir mejoras sin el consentimiento escrito del locador, al no haberse acreditado la conformidad de éste con las mejoras se torna aplicable el régimen legal establecido en el art. 1.539 inc. 4° del C. Civil? (Cam. Nac. Com., Sala B, 26/03/79 ED 85-170). En el sublite, la queja del recurrente se centra en impugnar porque no se ha considerado la prueba que avala la existencia de mejoras efectuadas por el actor; las que fueron consentidas por la parte demandada. Además porque la parte locadora las consintió. De la presentación de la actora se advierte que si bien reconoce la prohibición por escrito dispuesta en la cláusula décima séptima, sostuvo que la locadora admitió tácitamente tales mejoras; por lo que debe abonarlas. En definitiva, lo controvertido en este aspecto es la autorización realizada por la parte locadora con posterioridad durante el curso del convenio frente a la cláusula de prohibición expresa. De las constancias de la causa no surge que se haya acreditado la existencia de convención por escrito posterior que dejé sin efecto tal cláusula ni tampoco existen otras circunstancias que eventualmente corroboren la postura de la actora. En suma, no se advierte ilógico el decisorio en cuanto dispuso que no habiendo acreditado el actor la autorización posterior; correspondía entender que se había violado la prohibición de realizarlas; por lo que no podía reclamar los gastos irrogados por ellas tal como pretendía el recurrente. Además es importante resaltar que el actor se abroqueló en su escrito que las mejoras resultaban esenciales a los fines de cumplir con el destino acordado (?venta de pollos?) lo que tampoco surge de la prueba rendida.

En efecto, el propio Sr. Biondi expuso que no necesitó la autorización para funcionar en la Municipalidad de Las Heras porque ya había un negocio funcionando en ese lugar (segunda ampliación en la confesional, fs. 172). Ello resulta corroborado por el Sr. Oviedo -quien estaba a cargo de la Administración del contrato-señaló expresamente que antes de alquilarlo el Sr. Biondi, el destino era de venta de pollos a la parrilla (tercera ampliación, fs. 175 y vta). Por su parte, la decisión adoptada ha hecho una aplicación de lo dispuesto por el C. Civil en el art. 1543 ?las autorizaciones para hacer mejoras con obligación de pagarlas el locador, y con obligación de hacerlas el locatario, o sin ella, no pueden ser probadas sino por escrito?. En el caso, no existe prueba escrita de la invocada autorización. En suma, el agravio debe ser rechazado. (iii) El yerro en cuanto al rechazo de los pagos de impuestos y tasas: Se queja la actora porque el fallo ha desconocido que ha abonado la totalidad de impuestos y tasas relativos al inmueble. Asimismo ofrece como prueba los recibos originales. Esta queja debe ser rechazada. Conforme lo pactado en la Cláusula Décima Segunda del contrato (fs. 65 vta) durante la vigencia de la relación locativa y hasta la efectiva restitución, la locataria se comprometió a abonar: energía eléctrica en un 50%, gas (Ecogas) en un 50%, agua y cloacas (OSM) y servicios municipales (Municipalidad Las Heras). La actora reclamó el 50% de agua, gas y energía eléctrica y además un tercio de lo abonado a la Municipalidad de Las Heras conforme el detalle obrante a fs. 27 y vta. De las constancias de la causa se advierte que la actora no acompañó la prueba documental que hacía a su derecho ni con la demanda ni durante la instancia de grado, no obstante reconocer que la tenía en su poder conforme surge de su libelo recursivo (fs. 437), donde expresamente señaló que tenía 57 recibos en original. Tal circunstancia fue considerada en la resolución de este Tribunal a fs. 454/55 al rechazar la prueba, resolución consentida por las partes. Por eso no se advierte irrazonable el fallo en cuanto expuso que no se habían traído al proceso elementos que acreditaran que efectivamente fue el actor quien afrontó tales pagos. En efecto, ni de la instrumental acompañada en copia a fs. 251/84, la informativa de fs. 329 (OSM), 343 (Edemsa) y 368 (Aysam) surge quién hizo los pagos. Tal prueba resultaba esencial a los fines de legitimar al apelante a su reclamo. A mayor abundamiento, no puede soslayarse que de la testimonial de los Sres. Parola y Oviedo- quienes eran parte de la inmobiliaria que tenía la administración del contrato- surgía que los impuestos y tasas fueron afrontados por la locataria en la parte proporcional pactada, explicando el mecanismo del pago de servicios y tasas. Tales testimonios coinciden con lo expresamente pactado (Cláusula Décima Segunda) la que expresamente señala que la locataria debía entregar tales comprobantes al momento del pago de los alquileres de su parte proporcional pactada. Por lo que la impugnación en este punto debe ser rechazada. Conclusiones: De todo lo expuesto se advierte que la sentencia venida en revisión, luce justa y adecuada a las circunstancias fácticas de la causa y también a la normativa aplicable. Por ello, corresponde el rechazo del recurso de apelación interpuesto a fs. 427 y, en consecuencia, propicio la confirmación de la resolución en crisis. Así voto. La Dra. Marsala adhiere, por sus fundamentos, al voto que antecede. **SOBRE LA SEGUNDA CUESTIÓN LA DRA. CARABAJAL MOLINA DIJO:** Las costas de la Alzada deben ser soportadas por la apelante vencida (art. 36, I del CPC). Así voto. La Dra. Marsala adhiere, por sus fundamentos, al voto que antecede. Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo, procediéndose a dictar la sentencia que se inserta a continuación: **SENTENCIA:** Mendoza, 22 de Junio de 2.015. Y **VISTOS:** Por lo que resulta del acuerdo precedente, este Tribunal **RESUELVE:** 1°) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la actora a fs. 427 contra la sentencia de fs. 417/22 la que se confirma en todas sus partes. 2°) Imponer las costas de la Alzada a la actora apelante por resultar vencida. 3°) Regular los honorarios profesionales por su actuación profesional a los Dres. Susana Girini, en la suma de Pesos ... con ... Centavos (\$) ...; Miguel Montalto en la suma de Pesos ... con ... Centavos (\$) ...; Emiliano Marti, en la suma de Pesos ... con ... Centavos (\$) ... y Rodolfo Marti, en la suma de Pesos ... con ... Centavos (\$) ... (art. 2, 3 y 15 LA). **COPIESE. REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE y BAJEN** Dra. María Teresa Carabajal Molina Conjuez  
Dra. Gladys Delia Marsala Juez de Cámara 002490E