

## Contrato De Locacion Cobro De Alquileres Danos Y Perjuicios En El Inmueble

### JURISPRUDENCIA

### Contrato de locación. Cobro de alquileres. Daños y perjuicios en el

inmueble

Se confirma la sentencia que hizo lugar parcialmente a la demanda por cobro de alquileres y daños y perjuicios basado en un contrato de locación, y se eleva el monto indemnizatorio por la tala de árboles. En la Ciudad de Azul, a los 29 días del mes de Septiembre de 2015 reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelaciones Departamental -Sala I- Doctores Ricardo César Bagú, Esteban Louge Emiliozzi y Lucrecia Inés Comparato, para dictar sentencia en los autos caratulados: "MADUEÑA, NORBERTO LUIS Y OTRO C/PETIT DE AFONSO, MARTA ALICIA Y OTROS S/ ALQUILERES-DAÑOS Y PERJUICIOS ", (Causa N° 1-59659-2014), se procedió a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C., resultando de ella que debían votar en el siguiente orden: Doctores COMPARATO-LOUGE EMILIOZZI-BAGU .- Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: -CUESTIONES- 1ra.-¿Es justa la sentencia de fs. 436/460? 2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? -VOTACION- A LA PRIMERA CUESTION: la Señora Juez Doctora COMPARATO dijo: I) Esta demanda por cobro de alquileres y daños y perjuicios es instaurada por los señores Norberto Luis y Humberto Enrique Madueña, contra los señores Marta Alicia Petit de Afonso, David Norberto y Beatriz Mónica Afonso y Jorge Daniel Perez, por la suma de Pesos ? (\$ ?.-) o lo que en más o menos resulte de la prueba a producirse, con más intereses y costas, formulando reserva de ampliar y adicionar deudas por servicio de energía, gas y cualquier otro servicio que corresponda. Fundamentan su reclamo (conf. fs. 43/48vta.) en el contrato de locación celebrado el 1/3/04 con firmas certificadas en virtud del cual los actores alquilaron al Sr. Jorge Daniel Perez, con la fianza solidaria de los demás demandados el inmueble ubicado en Circunvalación Pedro Ramos y Prolongación San Martín Sección quintas de Tapalqué designado catastralmente como: Circunscripción ?, Sección ?, quinta ? de Tapalqué. Refieren que el precio del alquiler se pactó en la suma de \$ ? mensuales, debiendo el locatario hacerse cargo de los gastos de los servicios y la conservación y mantenimiento necesarios del predio, pactándose la restitución del mismo para el 1/3/07 con el apercibimiento de multa diario del 10% en caso de atraso. Consignan que los accionados no pagaron los alquileres de Octubre/04, y de Octubre /06 a Febrero/07, totalizando 6 meses (\$...). Además no restituyeron el inmueble a la fecha de vencimiento (01/03/07) y recién el 14/5/07 la accionada Beatriz Afonso entregó las llaves del bien, por lo que también deben los cánones devengados de marzo a mayo/07, por lo que adeudan también \$ ? más multa, intereses y costas, aclarando que según la cláusula 8° los intereses se pactaron en un 18% anual. Solicita se intime a los demandados a cumplir con lo preceptuado en el art. 523 inc. 2° y 524 CPCC bajo apercibimiento de lo dispuesto por el art. 525 del CPCC, sin perjuicio de que se disponga darle a este juicio en lo demás reclamado el trámite sumario por lo que se reclama por daños y perjuicios. Al respecto, señalan que al recibir las llaves del predio, constataron en presencia del Notario Norberto Nosedá Edgell una serie de roturas, faltantes, pérdidas, etc, que se detallan y que obran en acta notarial N° 92. Realizan una enumeración de las pérdidas más salientes, con una estimación del reclamo. Que, promovieron denuncia que tramita ante la U.F.I. 13 de Azul, causa N° I.P.P. 4060/07 donde se volcaron declaraciones de lo acontecido. Que, intimaron a los accionados al pago de lo reclamado por carta documento del 10/07/07 que mereció respuesta evasiva del 17/07/07. Asimismo consideran que deberán ser condenados al pago de los servicios impagos, adjunta al respecto liquidación de Camuzzi.- Ofrece prueba.- b) A fs. 50 el Sr. Juez de la instancia de origen impuso al trámite las normas del proceso sumario. A fs. 77/83 se presentan los demandados Marta Alicia Petit de Afonso, David Norberto y Beatriz Mónica Afonso solicitando el rechazo de la misma tanto en lo referente al cumplimiento del contrato de locación como al reclamo por daños y perjuicios con imposición de costas a la parte accionante. Fundamentan el pedido en la inexistencia de daños y perjuicios provocados por ellos o por la ejecución del contrato de locación celebrado entre las partes o por cualquier otra causa. Luego de la negativa de rigor refieren haberse constituido como fiadores del Sr. Perez respecto del inmueble alquilado a los actores, y que el día 7/3/07 atento haber fenecido la locación y no obstante los acuerdos que pudieran tener locatario y locador exigimos al primero de ellos la entrega de las llaves a fin de obtener la liberación en forma. Que de ese modo, se hizo entrega de las mismas al Dr. Nosedá Edgell en su estudio jurídico, siendo recibidas de plena conformidad. Manifiestan que la razón de la representación está dada porque los propietarios del inmueble no se domicilian en la ciudad de Tapalqué. En tanto respecto a los alquileres reclamados los toma por sorpresa dado que cuentan con los recibos de los mismos. Que, en la misiva del 10/7/07 en la que los accionantes reclaman el pago de alquileres y daños y perjuicios no mencionan en ningún momento que el bien haya sido restituido fuera del tiempo convenido, porque en realidad fue restituido en tiempo y forma. Respecto de los reclamos por alquileres de los meses de octubre/04 y de octubre/06 a febrero/07 oponen excepción de pago para ser tratada como defensa de fondo atento no reunir carácter

previo, dado que atento la documental adunada los meses reclamados han sido debidamente pagados. En relación al reclamo por daños y perjuicios señalan que los actores omitieron por completo formular una imputación jurídica a partir de la cual podría establecerse si se funda en una eventual relación contractual, durante la vigencia del contrato; o en una instancia extracontractual, una vez extinguido el mismo y que la pretensión es totalmente inadmisibles. Ratifican que el inmueble fue restituido en perfecto estado de conservación, destacando a su vez que la acción no puede prosperar contra los fiadores por los daños y perjuicios puesto que el consentimiento del fiador garantiza las obligaciones que asume el deudor, esto es, la restitución del inmueble en perfecto estado de conservación, que sólo deberían responder por los daños y perjuicios ocasionados por ese incumplimiento. Ofrecen prueba, fundan en derecho y solicitan se rechace la demanda en todas sus pretensiones con costas. A fs. 186 se declara la rebeldía del co-demandado Jorge Daniel Perez. A fs. 204/204vta. se abre la causa a prueba por el plazo de 30 días y se decreta la inhibición general de vender o gravar bienes del accionado Perez.- c) Luego de producida la prueba certificada a fs. 419/vta. por el actuario el sentenciante de primera instancia resolvió a fs. 436/460 hacer lugar a la excepción de pago opuesta por los codemandados Marta Alicia Petit de Afonso, David Norberto y Beatriz Mónica Afonso, y rechazó el cobro de alquileres y multa, con costas a cargo de los accionantes. Asimismo hizo lugar a la demanda promovida por los señores Norberto Luis y Humberto Enrique Madueña contra Jorge Daniel Perez, Mirta Alicia Petit de Afonso, David Norberto y Beatriz Mónica Afonso condenándolos en consecuencia a abonar a los primeros la suma de Pesos ? (\$ ?.-), con más intereses y costas que deberán ser asumidas en un 30% por los accionantes y en un 70% por los accionados, bajo apercibimiento de ejecución. Estableció que los intereses moratorios se liquidarán desde la fecha de recepción de la carta documento obrante a fs. 34 (12/07/07), aplicando la tasa de interés que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires a sus depósitos a plazo fijo a treinta días, vigente en los distintos períodos, difiriendo las regulaciones de honorarios hasta la oportunidad dispuesta por el art. 51 de la ley 8904.- Que dicha sentencia ha sido apelada por la parte actora a fs. 467, y por los codemandados Marta Alicia Petit de Afonso, David Norberto y Beatriz Mónica Afonso a fs. 477, siendo concedidos los mismos en forma libre a fs. 468 y 478 respectivamente.- Una vez arribados los autos a este Tribunal la actora presenta expresión de agravios a fs. 516/519, y por los codemandados recurrentes a fs. 521/527vta., recibiendo responde de los contrarios a fs. 538/543vta. y a fs. 545/551 respectivamente.- Son tres los agravios en los que los actores recurrentes basan su queja: a) Rechazo de los cánones locativos de octubre/06 a febrero/07, multa y cánones de marzo a mayo 2007: consideran que no se ajusta a la lógica ni a un sano o adecuado razonamiento dar por válidos los recibos que habría extendido un Sr. Leandro Bianchi supuestamente del estudio del Dr. Nosedá Edgell por los alquileres devengados en la fechas consignadas, cuando el mismo sentenciante afirma que en la cláusula tercera del contrato de locación surge claramente que la única autorizada para percibir los cánones es la escribana Silvia Vivarelli de Tapalqué. Entienden que no le son oponibles los supuestos recibos que habría expedido quien no fue autorizado ni facultado por los actores; asimismo mencionan que no se encuentra probado que el Sr. Perez entregara la propiedad en el mes de Marzo y que por ello corresponde hacer lugar al pago de la multa y los cánones correspondientes a los meses de Marzo a Mayo del mismo año.- b) Resarcimiento por tala de árboles: Señalan que aceptan las cuantificaciones fijadas por el juzgador en los restantes rubros, pero en lo referido a la tala de árboles, refieren que es injusto limitar la condena a \$ ? cuando el perito Ingeniero Agrónomo designado de oficio fijó a fs. 367/370 el monto por tala de árboles en la suma de \$ ?, resultando totalmente arbitrario el apartamiento de la pericia.- c) Costas: Consideran que el perdedor en autos es la demandada ya que algo debe pagar, aunque sea menos de lo previsto en el comienzo. Concluyen su memorial solicitando se revoque parcialmente el fallo en crisis adicionando los rubros referidos, esto es \$ ? por cánones y multas, y \$ ? por la diferencia entre lo que fijó el juez y lo que el perito ingeniero agrónomo dictaminó; imponiendo las costas en ambas instancias a los accionados. A su turno los codemandados recurrentes hacen referencia a dos agravios, a saber: a) Los rubros indemnizatorios: Consideran que se han acogido tres rubros en contraposición a las reglas de la carga de la prueba previstas por el art. 375 CPCC y con apartamiento de la recta valoración de los hechos. Que, los rubros comprendidos son: 1) Instalación eléctrica, 2) Cielorrasos y puertas, y 3) Tala de árboles. Hacen una extensa descripción de cada uno. b) Imposición de costas: relacionados por los reclamos indemnizatorios. Que el sentenciante ha distribuido las mismas en un 70% a los demandados y en un 30% a la actora. Entienden que dado los rubros que prosperaron la imposición de las mismas debería invertirse. II) Para un mejor orden procesal comenzaré tratando los agravios de la parte actora en lo que se refiere al reclamo por cánones locativos y multa, para luego referirme a la procedencia de los daños abordando en forma conjunta los agravios de ambas partes como así también lo referente a las costas.- II) a.- Como quedó plasmado la sentencia de grado desestimó el reclamo de la actora por el cobro de los cánones locativos correspondientes a octubre de 2006 a febrero de 2007, estimando probado el pago mediante los recibos extendidos por el Sr. Bianchi en su carácter de empleado del estudio Nosedá Edgell, el apelante se agravia diciendo en síntesis que no le resultan oponibles los recibos de pago extendidos por quien no se encontraba autorizado a tal fin.- Que la única legitimada para percibir los alquileres era la escribana Silvia Vivarelli de la ciudad de Tapalqué.- Adelanto que no es de recibo el agravio, veamos.- Al prestar declaración la Escribana Vivarelli manifestó que entregó la

documentación al Sr. Madueña para que contratara otro profesional (fs. 302), coherente con tales dichos, presta luego declaración el Dr. Nosedá Edgell, a fs. 303/304 quien manifiesta: "..."el Sr. Madueña que vive en Tapalqué nos solicitó a nuestro Estudio Jurídico que, en su nombre y representación, recibiéramos los cánones locativos que debía abonar un Señor de apellido Pérez. Ello, por cuanto hasta ese momento quien había recibido los alquileres era la Esc. Vivarelli y, por alguna razón que no recuerdo, lo dejó de hacer..."(textual de fs.303) y una vez que le fue exhibida la documentación glosada a fs. 58 "...no reconoce como propia ninguna de las firmas insertas en los recibos..."(textual de fs. 303 vta.), aunque "...advierte de la caligrafía, que los recibos agregados a fs. 56, 57, y 58 de los autos principales, habría sido confeccionados por el Sr. Leandro Bianchi, empleado de su Estudio Jurídico..." (textual de fs. 303 vta.)??.- Tal testimonio claro y contundente no ha sido cuestionado ni desvirtuado por el apelante, convalidando de ese modo tales dichos.- Resulta válido aquí señalar que el primer testigo mencionado resulta ser un abogado de la matrícula y que su testimonio debe analizarse teniendo en cuenta ello, máxime que en su caso ante lo declarado queda expuesto a posibles reclamos por parte de los actores si no hubiera cumplido debidamente con su mandato, ha de tenerse presente también, como ya lo señalara, que no se han manifestado éstos en relación a sus dichos (art. 456 cpcc), al respecto Fenochietto citando un fallo de la Sala II de la Cám. Civ. y Com. De Mercedes dice: "Puesto que todo testigo es ofrecido por parte interesada, si su declaración es o no veraz es cuestión que debe controlar la contraparte por medio de los mecanismos previstos por la ley" (Fenochietto "Código", pag. 509), allí continúa diciendo "La Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires ha precisado que para la exacta valoración del dicho de los testigos, se deben tomar en cuenta ciertos factores de cuya concurrencia dependerá la credibilidad del mismo, tales como idoneidad, moralidad, intelectualidad, afectividad, verosimilitud, concordancia, exposición, razón del dicho??.- Aceptando y teniendo por cierto, conforme los conceptos antes vertidos, los dichos del testigo puede inferirse que los actores habían otorgado un mandato verbal al profesional mencionado y desde tal figura ha de analizarse la cuestión, sabido es que el mandato puede ser expreso o tácito y que el expreso puede darse por instrumento público o privado, cartas y también verbalmente (art. 1873 C.C.)- Dable es aclarar que, el Sr. Juez de la instancia de origen no lo tipificó así, habiendo dejado un claro en la normativa que sustenta su decisión (fs. 441 in fine), de modo tal que, no se vulnera el principio de congruencia al tipificarlo en esta instancia, aplicando a su vez el principio iuranovit curia.- Es así que, la cuestión atinente al pago realizado en el estudio jurídico ha de enmarcarse en lo que se denomina "mandato expreso verbal?.- Ello puede advertirse del testimonio citado y no cuestionado en la que el testigo manifiesta que contaba con la autorización de los actores a fin de percibir los cánones locativos que debía abonar un señor de apellido Pérez (co-demandado), habiendo firmado los recibos un empleado de su estudio (Sr. Bianchi) quien al ser citado a estos autos reconoce las firmas y haber extendido los recibos agregados a fs. 56, 57 y 58 que se refieren a los meses reclamados (fs. 305).- De modo que, en contrario a lo sostenido por los actores en cuanto que la Escribana Vivarelli era la única habilitada a percibir los cánones locativos, es lo cierto que a posteriori y luego que la Escribana mencionada les devolviera la carpeta y documentación perteneciente al contrato de locación en ciernes, el Dr. Nosedá contaba con mandato para percibir las cuotas y que los demandados, ante los hechos señalados, no podían dudar que así fuera, tanto que hasta entregaron las llaves del inmueble, de modo tal que lo percibido por el Dr. Nosedá se estima como percibido por los actores conforme lo normado por el art. 1946 del C.C.- Sobre el particular me he referido en causa n° 55.229 del 13/09/2011, allí citando otro antecedente de esta Sala, causa N° 48664, "Silva", del 07/09/2011, con cita a su vez de la Sala C de la Cámara en lo Comercial de la capital federal, en la causa "MARBY S.A." del 17.4.2008 publicada en JA 2009-I-564 y sigtes., con primer voto del Dr. Juan M. Ojea Quintana, se dijo: "El Código Civil, dispone en el art. 1869 que existe mandato, cuando una parte da a la otra el poder que ella acepta, para representarla, al efecto de ejecutar en su nombre y de su cuenta un acto jurídico, o una serie de actos de esta naturaleza. Tiene dicho la jurisprudencia que para una adecuada comprensión del marco legal que regula el mandato, resulta esclarecedora la definición que el art. 221 Cod.Com. utiliza para definir al contrato de mandato, empleando una acepción amplia, pero distinguiendo dos clases de mandato, reservando la denominación de mandato al concepto estricto que se caracteriza por el hecho de que el obligado a actuar (el mandatario) cumple "obrando en nombre del interesado". Mientras que cuando el que debe actuar obra en nombre propio, lo denomina "comisión o consignación". Y si bien en el Código Civil no se emplea el vocablo "comisión" pese a que se remite a las comisiones comerciales en el art. 1940, resulta indudable que el mandato sin representación directa es la comisión civil y al definir el mandato, general en el art. 1869, no incluya la "comisión civil" ya que exige que la actuación sea "en nombre" del mandante y no en nombre propio (doctrina art. 1929, Cód.Civil) ( conf. CNac Com., Sala A. in re "Calcagno Eduardo R. C/ Industrias Audiovisuales Argentinas S.A. S/ ordinario" del 10.7.2001).- Tal como lo establece el art. 1873 del Código Civil y en coincidencia con lo que el mismo Código dispone en los arts. 915 y 917, según como se manifieste la voluntad contractual, el mandato puede ser expreso o tácito.- Como indica el artículo, no se exigen formas especiales para el otorgamiento, ya que en una simple ejemplificación se señala el instrumento público, el privado, las cartas y la oralidad. La disposición es coincidente con lo que expresa el art. 974 sobre la libertad de las formas, aunque como excepción, en algunos supuestos específicos se exige la escritura pública (conf. art. 1184 inc. 7 C.C., conf. Belluscio y Zannoni, "Código Civil y

Leyes Complementarias, comentado, anotado y concordado? Tº IX. Ed. Astrea ps. 187/189).- En el mismo sentido se ha resuelto: ?Puesto que la operación llevada a cabo por el mandatario ?en el caso, retiro de los repuestos y trabajos de tornería realizados en la máquina sembradora del demandado? no se encuentra referida a ninguno de los supuestos contemplados por el art. 1184 inc. 7 del Código Civil, no resultaba necesario que el mandato sea hecho en escritura pública, pudiendo en consecuencia probarse por medio de testigos en la forma en que lo habilita el art. 1190 del Código Civil, tanto más cuando el mandato expreso puede darse incluso verbalmente ?art. 1873 del Código Civil??. (Cámara 1a de Apelaciones en lo Civil y Comercial de San Nicolás en autos: ?Tornería Manuel Castro S.R.L. c. Negro Daniel s/cobro de pesos? del 29/11/2012, public. en LLBA 2013 (abril),342).- También puede considerarse, en este caso, que el mandante incluso ha ratificado el acto celebrado en su nombre, ya que ella también puede ser expresa o tácita. Este resultará de cualquier hecho del mandante que importe una aprobación de lo que hubiere realizado el mandatario, siendo que la ratificación equivale al mandato (arts 1935 y 1936 C.Civil, Borda, Contratos t. I-496), y ello puede inferirse de la actuación posterior de los actores quienes no han negado que retiraron las llaves del inmueble locado del estudio del Dr. Nosedá sin objetar su actuar y no han iniciado acción alguna al respecto.- Por lo expuesto resultan oponibles los recibos cuestionados (art. 1946 C.C.) y en consecuencia han de desestimarse los agravios impetrados (arts. 1869, 1873, 1875, 1946 y cctes. C.C.).- II)-b) Continúa el agravio de los actores en cuanto al rechazo del cobro de los alquileres correspondientes entre el mes de Marzo y Mayo de 2007 y la multa convenida por haber continuado en el bien una vez concluido el contrato de locación.- Conforme las testimoniales citadas en la sentencia en crisis, el Sr. Juez de la instancia estimó que las llaves del inmueble locado fueron devueltas en el mes de Marzo de 2007 y en tal fecha se desocupó el bien.- En esta cuestión el apelante no vierte una crítica concreta y razonada del fallo, no cuestiona puntualmente la prueba tenida en cuenta y citada en la sentencia en crisis, manteniendo una postura de mera oposición a las conclusiones que se vertieran en la resolución, por lo que estimo ha de declararse desierto el agravio en análisis.- Reitero, ninguno de los argumentos esenciales tenidos en cuenta en la sentencia en crisis han sido debidamente rebatidos por el apelante.- Sino que a lo largo de la pieza de expresión de agravios solo se opone a lo decidido por el Sr. Juez, mas no rebate jurídicamente ni señala la prueba o los hechos que justificarían una decisión en contrario.- Al respecto reiteradamente esta Sala ha resuelto: "la expresión de agravios constituye para el apelante una verdadera carga procesal trascendente. Que la crítica concreta está referida a lo preciso, indicado, determinado. Lo razonado, indica los fundamentos, las bases, las sustentaciones. Deben precisarse punto por punto los pretendidos errores, omisiones y demás deficiencias que se le atribuyen al fallo, especificando con toda exactitud los fundamentos de las objeciones. Es decir, deben refutarse las conclusiones de hecho y de derecho que vertebren la decisión del "a quo", a través de la exposición de las circunstancias jurídicas por las cuales se tacha de erróneo el pronunciamiento, no reuniendo las objeciones genéricas y las impugnaciones de orden general, los requisitos mínimos indispensables para mantener la apelación" (Morello, Augusto Mario - Sosa Gualberto Lucas - Berizonce, Roberto O. "Códigos Procesales...", tomo III, pág. 351; esta Sala, causas n° 33.534 ?Patronelli? del 29.10.92; n° 34.602, ?Santomauro" del 23.02.94; n° 49.772, ?Bussetti?, del 20.09.06.; n° 53.074, ?Tutelar Fiduciaria? del 31.03.09.; n° 54.904, ?Basualdo? del 17.05.11., entre otras).? ?En el mismo sentido claramente Carlos Camps en su obra ?Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires-anotado, comentado, concordado?, expone: ?La parte frente a un fallo adverso tiene la posibilidad de exigir su revisión. Esta revisión se basa en que la sentencia es considerada injusta por contener transgresiones normativas que pueden ser de variado rango (procesal, de fondo o constitucional). Muchas veces esa violación legal se manifiesta por el quiebre de las reglas de valoración de la prueba, más allá de que en esos casos el defecto del sentenciante se muestre predominantemente referido al mundo fáctico. La carga impuesta por el art. 260, 1ª parte, CPCC requiere especial esmero cuando se cuestiona la valoración de las pruebas colectadas en el proceso, porque en ese cometido los jueces deben formar su convicción de conformidad con las reglas de la sana crítica. Es, pues, indispensable desplegar un claro discurso impugnativo, capaz de individualizar los posibles yerros del juez en orden a la selección e interpretación de las probanzas escogidas, y de patentizar, en su caso, como ha soslayado o infringido dichas reglas del raciocinio. Pues bien, toda esta anomalía debe ser expuesta clara y detalladamente al juzgador de segunda instancia. Deben ser juicios concretos respecto de los pasajes de la sentencia considerados defectuosos, no meras elucubraciones teóricas o desconectadas de lo concretamente ocurrido en el fallo. Y tales asertos tienen que ser razonados. Así como se exige un adecuado razonamiento al juez para exponer sus ideas y que se pueda percibir el camino lógico seguido desde la ponderación fáctica hasta la solución de fallo pasando por la subsunción normativa, así también el litigante si quiere conmovier una norma individual dictada por un órgano del Estado deberá argumentar de manera adecuada, con solidez y objetividad. Ha dicho nuestra Corte que el desarrollo de los agravios a la luz del art. 260, CPCC, supone, como carga procesal, una exposición jurídica en la que mediante el análisis razonado y crítico del fallo impugnado se evidencie su injusticia. Requiere así una articulación seria, fundada, concreta y objetiva de los errores de la sentencia, punto por punto y una demostración de los motivos para considerar que ella es errónea, injusta o contraria a derecho? (ob. Cit. pág. 475; esta Sala, causas 55995, ?Lovecchio? del 10.05.12., n° 55504, ?Trovato?, del 29.05.12., entre otras).- En consecuencia y como ya lo señalara

propongo al acuerdo declarar la deserción parcial del recurso interpuesto y hasta aquí analizado. III) He de continuar con las cuestiones referidas a la procedencia de los daños en orden a los agravios de los demandados.- Tales agravios se refieren a algunos de los rubros que prosperaron, esto es: instalación eléctrica, cielorrasos y puerta y tala de árboles.- En relación a la instalación eléctrica, cielorrasos y puerta, refieren que no se encuentra debidamente probado que los mismos ocurrieran durante la vigencia de la locación, que en el estudio Nosedá Edgell se recibieron las llaves sin reparo alguno y que surge de la causa penal que terceros extraños ingresaron a la propiedad.- Obvian los apelantes en su agravio la contundente prueba que surge de la causa penal por los mismos citada y agregada por cuerda al presente (IPP 4060/2008), de cuya prueba testimonial que fue sustento del auto de elevación a juicio por defraudación (art. 173 inc. 9 del Código Penal) conforme arts. 336 y 337 Cpp, en perjuicio de Humberto Madueña, surge que el Sr. Pérez dejó en consignación a José Talía cables subterráneos trifásicos (pertenecientes a la propiedad de Madueña), por lo que mal puede agravarse y estimar que no se ha probado que Pérez provocó daños a la instalación eléctrica de la propiedad.- En cuanto a los cielorrasos y puerta, es lo cierto que en la misma causa penal surge que terceros entraron a la misma propiedad llevándose muebles que allí había.- Ahora bien, no surge de dicha causa penal o de otra prueba producida que los terceros dañaran en ese aspecto la propiedad, y es lo cierto que, conforme la cláusula primera el locatario se comprometió a devolver el bien en buen estado de conservación, del acta notarial surgen los deterioros que me estoy haciendo referencia (falta y rotura del machimbre y cielorraso del baño y puerta placa rota, (conf. fs.9/12), y si bien es cierto que las llaves fueron entregadas en el estudio del Dr. Nosedá, ello fue por parte de la fiadora Afonso y sin dejarse constancia del estado en que se encontraba el bien, asimismo siguiendo un razonamiento lógico y las reglas de la sana crítica luego de analizar los daños que produjo el co demandado Pérez (como ya lo mencionara) y que surgen sin hesitación alguna de la causa penal acollorada al presente y de la prueba producida en autos, es lo cierto que, sin perjuicio de no contar con una prueba específica que se refiera a la rotura de los cielorrasos y la puerta ello puede inferirse de la demás prueba producida.- No está demás decir que, siendo el sistema procesal de la apreciación de la prueba en nuestro Código Procesal, el de la sana crítica (art. 384), es conveniente en el caso reparar los conceptos expresados por Couture al respecto. El destacado procesalista uruguayo cuyos juicios tienen permanente vigencia, las describe como que "son ante todo, las reglas del correcto entendimiento humano. Ellas interfieren las reglas de la lógica, con las reglas de la experiencia del juez. Unas y otras contribuyen de igual manera a que el magistrado puede analizar la prueba (ya sea de testigos, de peritos, de inspección judicial, de confesión en los casos que no es lisa y llana) con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas.- El juez que debe decidir con arreglo a la sana crítica, no es libre de razonar a voluntad, discrecionalmente, arbitrariamente. Esta manera de actuar no sería sana crítica, sino libre convicción. La sana crítica es la unión de la lógica y de la experiencia, sin excesivas abstracciones de orden intelectual, pero también sin olvidar esos preceptos que los filósofos llaman de higiene mental, tendientes a asegurar el más certero y eficaz razonamiento? - . . . ? Las máximas de experiencia de que ya se ha hablado, contribuyen tanto como los principios lógicos a la valoración de la prueba. El juez, nos permitimos insistir, no es una máquina de razonar, sino, esencialmente, un hombre que toma conocimiento del mundo que le rodea y la conoce a través de sus procesos sensibles e intelectuales. La sana crítica es, además de lógica, la correcta apreciación de ciertas proposiciones de experiencia de que todo hombre se sirve en la vida?(?Fundamentos del Derecho Procesal Civil?, págs. 270 y sig.).- Por otra parte, a contrario sensu de lo sostenido por los apelantes, no es menos cierto que si pretenden sostener que devolvieron el inmueble en buenas condiciones debieron alegar "con claridad- y probar ese hecho extintivo (doctr. arts. 354 inc. 2do., 375 y conc. del C.P.C.C.), siendo que se encontraban en inmejorables condiciones de hacerlo, y no limitarse a invocar las omisiones en las que pudo incurrir el actor al recibir las llaves.- Afirma Peyrano que "En el ámbito del proceso de conocimiento, se está abriendo paso la idea consistente en abandonar (...) la licencia otorgada hoy legalmente a la demandada de limitarse a negar los hechos invocados por la actora en su demanda, por más que, evidentemente, hubiera participado y tenido injerencia en la base fáctica alegada por ésta última. ¿Por qué no imponerle en tal hipótesis que aporte y pruebe su propia versión de los hechos, en vez de concederle graciosamente la posibilidad de que se circunscriba a negar, desplazando así todo el onus probandi hacia el demandante? (...)?" (Peyrano, Jorge, W. "El principio de cooperación procesal", La Ley, 2010-A, 1062, cit. por esta Sala en causa n° 54460, "Berlari"? , del 01.03.11, causa N° 55.278 del 4/8/2011, entre otras.).? Estimo acertado citar los claros conceptos vertidos por la Cámara Nacional Civil Sala G en causa N° 56.426, "Catrijo SA c/ Pinturerías Prestigio SA y otro s/ daños y perjuicios" del 9/10/2009 con primer voto de la distinguida Dra. Arean y que abordan la cuestión probatoria en un caso similar al de autos: "De conformidad con lo establecido en el art. 1561 del mismo cuerpo legal, el inquilino estará obligado a conservar la cosa en buen estado y a responder por todo daño o deterioro que se causare por su culpa o por el hecho de las personas que con él habitan o sus empleados domésticos; concordante con ello, el art. 1573 del Código citado le impone el deber de efectuar las reparaciones de aquellos deterioros menores que regularmente son causados por las personas que habitan el inmueble?. "Tan primordial es la obligación de conservar la cosa en buen estado que asume todo inquilino, que se presume que los daños que existan al tiempo de la restitución se originan en su culpa, siendo a su cargo

la prueba de que se deben al vicio o defecto de la cosa, o al caso fortuito o de fuerza mayor?. ¿La obligación de conservar la cosa en buen estado, que la ley impone expresamente al locatario, se funda o tiene origen en su calidad jurídica de mero tenedor de una cosa ajena, la que debe cuidar como lo hace normalmente el propietario, fundándose también en su obligación que resulta principal de restituir al locador la cosa arrendada al término de la locación y de hacerlo en el mismo estado en el que la recibió al comienzo de la relación?. ¿La presunción legal sentada en el art. 1616 del cód. civil obra en favor del locador, de modo que si al verificarse el reintegro del inmueble se observan deterioros que excedan los propios de su uso normal, éstos son a cargo del locatario, salvo que pruebe que tales daños ya existían al tiempo de celebrarse el contrato o que se deban a circunstancias por los que no deba responder (arts. 1615 y 1616, cód. civil)?. ¿El empleo de la fórmula corriente ¿en el estado en que se encuentre? usada en los contratos de locación, lejos de importar la descripción del bien, supone una ausencia total o absoluta de descripción, de modo que la falta de constancia expresa de deterioros conlleva, probados los mismos a tiempo de reintegro, a responsabilizar al locatario. Ausente la evidencia del mal estado ¿actual? se configura objetivamente la situación de incumplimiento de la obligación de restituir la cosa ¿como se recibió??. ¿En virtud de la obligación que pesa sobre el locatario de conservar la cosa en buen estado, se presume que todo daño o deterioro existente al tiempo de la restitución se origina en la culpa del inquilino, a quien corresponde probar, para exonerarse, que se deben al caso fortuito o fuerza mayor, al vicio o defecto de la cosa o que se trata de deterioros derivados del uso correcto del inmueble. Por consiguiente, el locatario debe indemnizar al locador todos aquellos daños sufridos en la finca locada, aunque no sean intencionales, si no son consecuencia de su desgaste natural o uso normal y hubieran podido evitarse de haber adoptado las medidas de precaución correspondientes. Al no acreditarse que los deterioros que presenta la finca en el momento de restituirla al locador se deben a vicio o defecto de la cosa o a fuerza mayor, o que por la índole de ellos son de los que se producen normalmente por el uso adecuado de ella, el locatario deberá responder por las consecuencias de su proceder?. (causa citada, publicada en Revista ¿El Derecho?, en Buenos Aires, el 23/06/2010). Es así que como antes anticipara, no solo incumplieron los demandados con la carga de la alegación, sino también con la de la prueba. Es que no debe perderse de vista que ellos alegaron un hecho extintivo ¿haber dado cumplimiento a la obligación establecida en la cláusula primera del contrato de locación- por lo que eran ellos quienes debían probarlo (art. 375 del C.P.C.C.; Eisner, ¿La prueba en el proceso civil? , pág. 62). En conclusión, en orden a todo lo demás probado (en cuanto a los daños me refiero y que han quedado constatados en la causa penal como así también en estos autos), sumado al incumplimiento de la carga probatoria de los demandados, es dable razonar que la rotura de la puerta y cielorrasos han sido ocasionados por el Sr. Perez, siguiendo el razonamiento y evaluación de la prueba conforme la sana crítica.- Resta analizar la cuestión atinente a la procedencia del daño correspondiente a la tala de árboles.- Los demandados se agravan de la procedencia del daño y los actores del monto por el que prosperó.- Los primeros mencionan que no puede concluirse que la tala comenzó al iniciarse el contrato de locación y que si así fuera no contaba con la anuencia verbal de los locadores, ésta última apreciación cabe decir resulta novedosa toda vez que en ningún momento fue planteada al contestar la demanda y por otra parte no surge de los autos ni de la prueba aportada que Perez contara con la anuencia de los locadores para talar los árboles.- En cuanto a la tala y venta como leña en sí nuevamente mencionan que se vulneró las reglas de la carga de la prueba (art. 375 cpcc).- No se hacen cargo los demandados apelantes de la prueba mencionada en la sentencia, esto es los testimonios brindados en la presente causa y los testimonios de la IPP 4060, como así tampoco de las conclusiones del perito Ingeniero Agrónomo contrariando solo en forma dogmática y sin sustento técnico el informe del mismo, tal como puede leerse de la sentencia en crisis se encuentra plenamente probado que al inicio de la relación contractual la finca contaba con los árboles en cuestión, que el co demandado Perez los taló y luego los vendió.- Al respecto los apelantes solo se ciñen a disentir con las conclusiones del Sr. Juez, desentendiéndose de lo resuelto y la prueba citada, por lo que no resulta el agravio una crítica concreta y razonada del fallo en lo que aquí se analiza, por lo que corresponde declarar desierto en este aspecto el recurso interpuesto remitiéndome a los fundamentos vertidos ut supra al tratar los requisitos de la suficiencia del agravio (art. 260 1º parte Cpcc).- En lo que respecta al agravio referido al monto por el que prosperó el daño, cabe decir que el Sr. Juez cuantifica el daño en la suma de \$ ?, teniendo en cuenta el informe de fs, 13, la pericia y su explicación y conforme las facultades otorgadas por el art. 165 del Cpcc.- Los actores se agravan en virtud de estimar que el Sr. Juez se apartó de la pericia practicada en forma arbitraria, toda vez que de la misma surge que la ganancia neta por la venta de la leña a valores actuales ascendería a \$ ?.- No he de soslayar a fin de analizar el agravio que en su oportunidad los demandados impugnaron la pericia, en particular respecto del valor de venta de la leña cuestionaron la idoneidad del Ingeniero Agrónomo a fin de determinar dicho ítem estimando que no resultaba de su incumbencia.- Ahora bien, el valor de venta de la leña no es un dato de difícil averiguación, de hecho el perito Ingeniero Agrónomo precisamente mencionó que el precio fue consultado a quienes se dedican a la venta de la leña, adjuntando al contestar la impugnación un presupuesto en el que consta inclusive un valor mayor (fs. 381), a contrario sensu de los demandados que contando con la posibilidad de brindar información y prueba al respecto a fin de rebatir lo informado por el perito, solo se opusieron sin fundamento técnico ni probatorio.- Es así que, analizando lo informado

por el Ingeniero Agrónomo Pedro Durrieu (fs. 13) quien estima la producción en madera por la tala de árboles en 285 toneladas por un valor en Septiembre de 2007 de \$ ?, que el perito Ingeniero Agrónomo Alfieri estima que la producción en madera ascendería a 229,28 toneladas lo cual no difiere sustancialmente del informe de fs. 13 solo que el valor de la tonelada es calculado a la fecha de la pericia esto es Mayo de 2011 por lo que el monto total resulta mayor (\$ ?), que no encuentro razón alguna para apartarme de la pericia practicada (art. 474 cpcc), y que conforme lo tiene resuelto esta Alzada que al momento de fallar debe procurarse no acudir a parámetros desactualizados, sino que deben tomarse los valores más actualizados posibles al momento de la sentencia (causas n° 53.388, ?Pesce?, del 21.10.09.; n° 53.322, ?Larregina?, y sus acumuladas, del 22.10.09.; n° 53.571, ?Ciolfi?, del 28.10.09.; n° 53.489, ?Alvarado?, del 29.10.09.; n° 53.514, ?Romay? del 18.11.09.; n° 55.358, ?Strosio? del 01.12.11.; n° 57.741, ?Iglesias?? del 07.11.13; n° 59.970, ?Fernández?? del 22.09.15, entre otras)., es que estimo corresponde hacer lugar al agravio impetrado por la parte actora y fijar el monto indemnizatorio por la tala de árboles en la suma de \$ ?.-

IV) Resta analizar los agravios referidos a la imposición de costas, ambas partes apelaron tal cuestión.- Los actores pretenden que la totalidad de las costas por el reclamo indemnizatorio se imponga a los demandados, a su turno los demandados entienden que debe distribuirse 70% a cargo de los actores y 30% a cargo de los demandados en orden a los rubros que prosperaron.- En la sentencia de grado se impusieron costas del siguiente modo 100% a cargo de los actores por la excepción de pago que prosperó y la desestimación de la imposición de la multa, ello no fue modificado por esta Alzada por lo que corresponde mantener dicha imposición de costas en el modo que lo hiciera la instancia de origen.- En cuanto al reclamo indemnizatorio, es lo cierto que algunos rubros fueron totalmente desestimados, otros receptados parcialmente o por un monto menor.- En tal contexto es claro el vencimiento parcial y mutuo, no es el caso de autos como lo señala el apelante de una cuestión relativa a la distribución de responsabilidad, sino como lo señalara el Sr. Juez de la instancia de origen, de reclamos totalmente rechazados.- En consecuencia, toda vez que aquello que se modifica en esta instancia se refiere al monto indemnizatorio por la tala de árboles que fuera oportunamente recepcionado, estimo que no corresponde apartarme de la condena impuesta por el Sr. Juez de grado (arts. 68, 71 y cctes. Cpcc).-

V) En cuanto a las costas de Alzada, sabido es que rigen parámetros distintos a los antes expuestos, ya que ha de estarse al resultado del recurso (S.C.B.A., C. 89.530, ?Díaz??, del 25.02.09., entre muchas otras; esta Sala, causa n° 53.223, ?Orella??, del 21.10.09., entre muchas otras), por lo que conforme lo hasta aquí dicho propongo fijarlas 80% a cargo de los demandados y 20% a cargo de la parte actora.- Así lo voto.- Los Señores Jueces Doctores LOUGE EMILIOZZI y BAGU adhirieron al voto precedente.-

A LA SEGUNDA CUESTION: La señora Juez Doctora COMPARATO dijo: Atento lo acordado al tratar la cuestión anterior, propongo al acuerdo: 1) Desestimar el recurso interpuesto por los demandados a fs. 477; 2) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por los demandados a fs. 467, elevando el monto indemnizatorio por la tala de árboles en la suma de Pesos ? (\$ ?) a la que se sumarán los intereses desde la fecha de mora y hasta su efectivo pago conforme se resolviera en la sentencia recurrida, 3) Confirmando en todo lo demás la sentencia de fs. 436/460; 4) Imponiendo las costas de Alzada 80% a cargo de los demandados y 20% a los actores (arts. 68 y cctes. Cpcc).- Los Señores Jueces Doctores LOUGE EMILIOZZI y BAGU, adhirieron al voto precedente.- Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente

- SENTENCIA - POR LO EXPUESTO, demás fundamentos del acuerdo y lo prescripto por los arts. 266 y 267 del CPCC, se RESUELVE: 1) Desestimar el recurso interpuesto por los demandados a fs. 477; 2) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por los demandados a fs. 467, elevando el monto indemnizatorio por la tala de árboles en la suma de Pesos ? (\$ ?) a la que se sumarán los intereses desde la fecha de mora y hasta su efectivo pago conforme se resolviera en la sentencia recurrida, 3) Confirmando en todo lo demás la sentencia de fs. 436/460; 4) Imponiendo las costas de Alzada 80% a cargo de los demandados y 20% a los actores (arts. 68 y cctes. Cpcc).- Difiérase la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 dec.ley 8904).- Regístrese y Notifíquese.-

Ricardo César Bagú Juez -Sala 1- -Cám.Civ.Azul-  
Esteban Louge Emiliozzi Juez -Sala 1- -Cám.Civ.Azul-  
Lucrecia Inés Comparato Juez -Sala 1- -Cám.Civ.Azul-  
Ante mi Yamila Carrasco Secretaria -Sala 1- -Cam.Civ.Azul-

Correlaciones: González Eusevi, Agustín Ignacio y otro c/Nutraceutica Sturla SRL s/ejecución de alquileres - Cám. Nac. Civ. - Sala A - 10/06/2015  
Ainstein, Luis c/Mira, Susana Esther y otros s/daños y perjuicios - Cám. Nac. Civ. - Sala E - 23/09/2010  
003900E