

## Contrato De Locacion Vencimiento De Contrato Danos Y Perjuicios Inquilino Conservacion De La Cosa Lucro Cesante

### JURISPRUDENCIA

Contrato de locación. Vencimiento de contrato. Daños y perjuicios.

Inquilino. Conservación de la cosa. Lucro cesante Se confirma la sentencia que condenó al locatario a abonar las sumas debidas ante el incumplimiento de entrega en tiempo y forma del inmueble locado. Asimismo, se condena al locatario al pago del lucro cesante? naciente de la imposibilidad del locador de alquilar nuevamente el inmueble en razón del estado en que se encontraba al finalizar el contrato de locación.

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina a los 7 días del mes de agosto de dos mil quince, reunidos en acuerdo los Sres. Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala 7, para conocer en los autos del epígrafe, respecto de las cuestiones sometidas a su decisión, a fin de determinar si es arreglada a derecho la sentencia apelada. Practicado el sorteo correspondiente resultó el siguiente orden de votación: Sres. Jueces de Cámara Dres. GALMARINI, ZANNONI, POSSE SAGUIER. A las cuestiones propuestas el Dr. Galmarini dijo: I.- Ambos procesos acumulados están relacionados con el vínculo jurídico habido entre las partes a raíz del contrato de locación del inmueble sito la calle Báez ... de esta ciudad. En el expediente n°58.108/2009 Yang Kuey Cheng sostuvo que contrató con el Sr. Mauricio L. Di Natale el alquiler del local sito en Báez ... de esta ciudad. Que transcurrido un tiempo del contrato, se encontraba en tratativas para la cesión del contrato de locación y/o transferencia del fondo de comercio?. Que en el marco de dichas tratativas acordó con el demandado que le abonaría la suma de U\$S..., entregándole a cuenta U\$S ..., importe que el Sr. Di Natale se comprometió a devolver en caso de no concretarse la operación. Finalmente sostuvo que al no haberse efectuado la operación antes señalada, le reclamó al demandado la devolución de los U\$S ..., pero aquél se negó a restituir el referido importe. Al contestar el traslado de la demanda, Di Natale dedujo acción reconvenzional. Al efecto reconoció el vínculo contractual que lo unió con el accionante y relató que una vez vencido el contrato de locación con fecha 20 de octubre de 2008, el inmueble no fue restituido por lo que debió iniciar la acción de desalojo pertinente a fin de recuperar la tenencia del inmueble, lo que se concretó el 29 de junio de 2009. Sentado ello solicitó la reparación de los daños derivados de la ocupación indebida del inmueble por parte del actor desde que operó el vencimiento del contrato hasta que fue recuperado judicialmente. Asimismo sostuvo que el inmueble al ser dado en locación se encontraba en muy buen estado, sin embargo al momento de su recupero se hallaba notoriamente dañado, por lo que solicitó que le sea abonado el costo de la refacciones que debieron efectuarse en el local así como el pago de los cánones locativos que habría dejado de percibir por no poder arrendar el inmueble atento al mal estado en que se encontraba. Por otra parte reclamó el pago de las deudas por servicios de ABL y AYSA originadas durante la vigencia del contrato de locación. Seguidamente el demandado reconviniente sostuvo que en la cláusula décimo quinta del contrato de locación el actor declaró conocer que se habían realizado en el inmueble modificaciones que no estaban aprobadas por el GCBA y asumió a su cargo la inscripción de dichas reformas así como la confección e inscripción de los planos correspondientes, obligación que debía cumplir dentro de los 120 días de firmado el convenio, pactándose que en caso de incumplimiento se impondría una multa de \$... diarios, que comenzaría a correr en forma automática una vez vencido el plazo estipulado. Afirmó que la actora no cumplió dicha obligación y solicitó que se la condene al pago de la indemnización pactada. Finalmente reclamó la reparación del daño moral que le habría generado el incumplimiento de la actora. El otro proceso acumulado fue promovido por el Sr. Di Natale contra Hsu Tsung Chien en su carácter de fiador liso y llano con relación a las obligaciones asumidas por la locataria en el contrato antes referido. Lo reclamado en dichas actuaciones resulta coincidente con la pretensión contenida en la reconvencción opuesta en el expediente 58.108/2009. En la sentencia única obrante a fs. 372/393 del expte. n°58.108/2009 (y fs. 1181/1202 del expediente n°79.371/2009), el Sr. juez decidió: 1) Hacer lugar a la demanda de cobro de sumas de dinero entablada en el expte. N° 58.108/2009 condenando a Mauricio Di Natale a reintegrar la cantidad de U\$S ..., más sus intereses y costas. 2) Hacer lugar a la reconvencción deducida en el expte. N° 58.108/2009 y a la demanda entablada en el expte. N° 79.371/2009, condenando a Yang Kuei Chen y a Hsu Tsung Chien a abonar a Mauricio Di Natale la cantidad de \$..., más sus intereses y las costas. En el expediente N° 58.108/2009 el demandado reconviniente expresó agravios a fs. 412/415, los que fueron respondidos a fs. 417/418. En el expediente N° 79.371/2009 el actor expresó agravios a fs. 1258/1265 y a fs. 1252/1256 fundó su recurso la reconvenida Kuei Chen Yang. Los memoriales fueron respondidos a fs. 1270/1272 y 1274/1280.

II.- Daños derivados de la ocupación indebida del inmueble: El sentenciante condenó a la inquilina reconvenida y al fiador demandado a abonar al locador la cantidad de \$... para resarcir los daños derivados de la ocupación indebida del inmueble que habría tenido lugar durante el período comprendido desde enero a junio de 2009. La inquilina Kuei Chen Yang se queja por un lado de que el magistrado no haya tenido en cuenta el recibo acompañado por el fiador demandado, del cual surgiría que el inmueble habría

sido entregado al locador con fecha 5 de diciembre de 2008 (ver fs. 156). Por otra parte sostiene que el importe fijado por el juez en concepto de indemnización por la supuesta ocupación indebida del inmueble resultaría arbitrario. Por su parte el Sr. Di Natale se agravia por considerar exiguos los montos indemnizatorios fijados por los rubros en cuestión. De las constancias obrantes en ambos procesos surge que el contrato de locación que unió a las partes vencía en forma automática el 20 de octubre de 2008 (fs. 4/7 del expte. N°58.108/2009). El Sr. Di Natale inició una acción de desalojo el 13 de mayo de 2009 a fin de recuperar la tenencia del inmueble y la locataria Kuei Chen Yang se allanó a la demanda, consignando las llaves del local (fs. 33 del expte. N°35.142/2009 sobre desalojo). Con fecha 29 de junio de 2009 el oficial de justicia interviniente se constituyó en el inmueble y procedió a entregarle la tenencia definitiva al Sr. Di Natale (fs.64 del expte. N°35.142/2009). En primer lugar y como lo destacó el magistrado, resulta llamativo que la locataria se haya limitado a allanarse a la demanda de desalojo presentando las llaves del inmueble en lugar de oponer como defensa el instrumento que ahora invoca, del cual surgiría que el inmueble había sido restituido el 5 de diciembre de 2008. Asimismo y como también lo señaló el sentenciante de grado, es de destacar que al contestar el traslado de la reconvencción en el expte. 58.108/2009, la Sra. Yang no hizo alusión alguna a dicho documento ni a los hechos que mediante aquél intenta probar, sino que se limitó a alegar que el inmueble había sido restituido en las mismas condiciones en las que se recibió (fs. 82/83 del expte. N°58.108/2009). Por otra parte de las constancias obrantes en la causa penal N°19488/09 cuyas copias certificadas obran a fs. 190/219 del expte. N°58.108/2009, surge que el 5 de mayo de 2009 el Sr. Wei En Shu en representación de la Sra. Yang formuló una denuncia de usurpación del inmueble de la calle Báez .... En dicha oportunidad manifestó: "desde el mes de octubre de 2005 nos encontramos alquilando este comercio ubicado en la calle Baez ..., que funcionaba como restaurant bajo el nombre "Como entre amigos"...?En el mes de octubre de 2008 dicho contrato vencía pero continuábamos explotándolo y a estos efectos posteriormente se llevó adelante una mediación durante el mes de abril a fin de regularizar la situación, abonar los alquileres debidos y terminar con el uso del local?...?en la misma no se presentó el dueño, sin perjuicio de que según mi abogada hay un principio de acuerdo por ello se postergó el tratamiento del problema a este mes de mayo donde va a llevarse adelante otra mediación. Grande fue mi sorpresa cuando advertí el día 28 de abril de 2009 alrededor de las 16:00 hs. en momentos en que concurrí al local a revisar algunas cosas, que la cerradura del mismo se encontraba forzada y como cambiada, no pudiendo ingresar con la llave que tenía en mi poder?...?El local si bien estaba cerrado, seguíamos teniendo la tenencia del mismo, y todas las instalaciones del fondo de comercio son de nuestra propiedad. No tenemos testigos respecto de quien ingresó sin nuestra autorización al local? (fs. 197 del expte. 58.108/2009). Los elementos de convicción reseñados dan cuenta de que al menos hasta el 28 de abril de 2009 el inmueble en cuestión no había sido restituido al locador y coincido con el magistrado en cuanto a que frente a la contundencia de tales constancias, pierde virtualidad el recibo invocado por la Sra. Yang, aun cuando se encuentre suscripto por el Sr. Di Natale. A fin de determinar el lapso durante el cual el inmueble fue ocupado ilegítimamente el Sr. juez tuvo en cuenta los recibos de pago de alquileres presentados por el fiador demandado en el expte. N°79.371/2009, los que no fueron desconocidos por el locador. En tal sentido sostuvo que el recibo obrante a fs. 95 daría cuenta de que se abonaron los alquileres pertinentes hasta diciembre de 2008 y consecuentemente correspondería fijar un monto indemnizatorio por la retención indebida del inmueble desde enero a junio de 2009. En su memorial el Sr. Di Natale alega que en el recibo de fs. 95 (expte. N°79.371/2009) se consignó que el día 29 de diciembre de 2008 se abonaron \$... en concepto de "alquileres atrasados" y por ello entiende que no puede imputarse al pago de los cánones correspondientes a los meses de octubre a diciembre de 2008 como lo sostuvo el sentenciante. Al respecto, cabe destacar que la inquilina abonaba un canon de \$... mensuales y lo hacía por trimestre adelantado (ver copias de recibos obrantes a fs. 150/153 del expte. N°79.371/2009). Por ende, si el anteúltimo recibo corresponde al pago de \$... por los meses de julio, agosto y septiembre de 2008, el último recibo adjuntado de fecha 29 de diciembre, que acredita el pago de \$... en concepto de alquileres atrasados correspondería al pago de los alquileres de octubre y noviembre de 2008. Consecuentemente habrá de indemnizarse al locador por la ocupación indebida del inmueble de marras desde diciembre de 2008 a junio de 2009. Cabe recordar sobre el punto que: "Ante el vencimiento del contrato de locación, las sumas que adeuda quien no satisface la obligación de restituir la cosa, no son a título de alquileres, sino de indemnización de daños y perjuicios (art.1609, Cód.Civil). Ese daño consiste en la falta de oportuna percepción del arrendamiento que hubiera podido obtener el locador en un mercado de libre contratación (voto del Dr. Kiper, CNCiv, Sala H, febrero 26/2003, "Asociación Civil Cooperadora del Hospital Gral. De Agudos J.M. Ramos Mejía c/ Prida, Angel?", y sus citas, online AR/JUR/1129/2003, La Ley 2003-E, 573). Es de observar que según el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la ley 26.994, resultan aplicables las normas que regulan el daño resarcible (arts. 1737 y sigtes.). El perito ingeniero informó que la renta mensual promedio del inmueble en cuestión entre el año 2008 y 2009 sería de \$... (fs. fs. 115 vta. del expte. N°79.371/2009). Por otra parte a fs. 240 del expte. N°58.108/2009 obra un informe expedido por la Inmobiliaria Maure del cual surge que el valor locativo del inmueble al 21 de septiembre de 2009 se estimó en una franja que va desde \$... a \$... mensuales. Atento a los diferentes valores que surgen de los informes referidos, ponderando asimismo que el canon pactado por las partes era

de \$... mensuales, juzgo que resultó acertado el criterio del magistrado, quien de conformidad con lo establecido por el art. 165 del Código Procesal, estableció un valor locativo mensual de \$... Consecuentemente habrá de elevarse el monto resarcitorio fijado por esta partida a la cantidad de \$... correspondiente a la ocupación indebida del inmueble desde diciembre de 2008 a junio de 2009.

III.- Daños ocasionados al inmueble: El magistrado hizo lugar al reclamo efectuado por el actor respecto de los daños ocasionados al inmueble durante la referida ocupación, fijando por tal partida la cantidad de \$... El demandado reconviniente, Di Natale, se agravia del importe fijado para resarcir el rubro en estudio por considerarlo insuficiente. Por su parte la actora reconvenida se queja de la admisión de dicho reclamo e insiste en sostener que el inmueble fue restituido en las mismas condiciones en que el locador lo entregó y que no se han aportado pruebas tendientes a demostrar lo contrario. Sobre la cuestión el perito ingeniero, en base a las constancias obrantes en autos y en el proceso sobre desalojo n° 35.142/2009, señaló: "El inmueble objeto de la pericial de autos ha sido recibido por el actor luego de efectuado el mandamiento de constatación el día 29 de junio de 2009?...?El estado en el que, de acuerdo a lo que es posible observar en las fotografías de fs. 65 a 224 es de un completo desorden y extremadamente sucio y dañado. Contrasta el estado que es posible ver en dichas fotografías con el buen estado de mantenimiento y limpieza observado en las fotografías aportadas en autos por la demandada. Es posible observar a fs. 70, 111, 112, 119, 135 (expte sobre desalojo) la cubierta de chapas de policarbonato (plástico transparente) con roturas importantes y cubiertas temporalmente con una chapa común. La fotografía de fs. 71, 196 a 198 (expte. sobre desalojo) da cuenta de la suciedad y desorden con el que fue entregado el sector de la parrilla, se observa extrema grasitud en la parrilla, herrajes, vidrios faltantes y roturas en los revestimientos refractarios. Roturas de cerámicos en pared, refractarios desprendidos, grasitud en el piso. Las fotografías de fs. 65, 66, 72 A 86 (expte. sobre desalojo) muestran el caos y desorden en diversos espacios, con muebles y enseres acumulados incluso sobre estructura de cielorraso suspendido con serio riesgo de colapso; cabe informar a VS que este tipo de estructuras están capacitadas para soportar su peso propio y nada más, por lo que se observa que se han guardado sobre éstas innumerables objetos de apariencia pesada que no permiten suponer otra cosa que riesgo de colapso inminente (ver especialmente fs. 78, 81 y 83 del expte sobre desalojo)? (fs. 1110/1111 del expte. 79.371/2009). Seguidamente el perito sostuvo "A fs. 87, 100 y 102 desalojo, es posible observar huecos en el cielorraso con roturas varias de placas y cañerías, compatibles con el retiro de equipos de aire acondicionado de cielorraso denominados 'cassette'. Griferías faltantes y artefactos sanitarios rotos y faltantes, como se pueden observar en las fotografías de fs. 104 a 108, 171, 172, 173 demandada. A fs. 69, 135, 136, 97 y 98 (expte sobre desalojo) se observa parte de la estructura del tobogán para niños del que es posible visualizar partes del mismo desarmadas y tiradas por doquier a fs. 193 a 195, 202, 211 y 215 desalojo? (fs. 1111). Finalmente informó: "Tema especial parece ser el sector de cocinas, donde las roturas, faltantes, desorden y suciedad son un denominador común. Se observa la inexistencia de aparatos de cocina, hornos, roturas en las cañerías de gas, instalaciones eléctricas colgando, algunas ejecutadas antirreglamentariamente, mesadas y piletas de cocina faltantes, revestimientos cerámicos rotos y faltantes a fs. 140, 141, 143, 144, 158, 175, 176, 203, 205, 208, 210, 216, 217 y 218 Desalojo" ... "Puertas rotas como las de fs. 213 (desalojo), o faltantes como a fs. 128, 221 y 222 (desalojo). Cielorrasos rotos, vencidos por el peso acumulado por encima de los mismos y/o deteriorados por las filtraciones de agua, a fs. 78, 86, 87, 95, 97, 100, 101, 102m 118, 120, 132, 133, 134, 137, 139, 146, 170 (donde es impresionante ver la humedad en las juntas de toda la superficie de cielorraso sobre planta alta), 191 y 192 desalojo (especialmente en éstas es posible observar las gotas agua pendiendo del cielorraso). Es ostensible el faltante de mobiliario ya que a juzgar por la diferencia que es posible observar entre las fotografías de autos a fs. 132, 138, 141 y 144 y las observadas a fs. 117, 170, 177, 179, 181 del desalojo, existen -sobre todo bancos- faltantes de mobiliario, los que se observan arrumbados a fs. 85, 80, 79, 77, 73, 65 desalojo? (fs. 1111/vta.). En lo tocante al cuestionamiento que efectuó la locataria respecto de la fotografías tenidas en cuenta por el experto a fin de estimar los daños producidos durante la ocupación del inmueble por parte de aquélla, el perito explicó que "existen en autos fotografías tomadas en oportunidad de la constatación efectuada por el oficial de justicia (expte. n° 79.371/2009 sobre chico) del estado en el que la actora recibe el inmueble de la demandada y se puede observar perfectamente que en las fotografías de fs. 132, 142, 151, 154, 174, 193, 194 y 202 no se observa el muro curvo que se observa en las fotografías de fs. 35 y 36 cuya duda ha planteado respecto de la fecha la demandada. También existen en autos fotografías aportadas por la propia demandada en autos a fs. 169 -179 que dan cuenta de la inexistencia del muro mencionado. Ahora bien, si las fotografías tomadas en ocasión del acta labrada por el oficial de justicia en oportunidad del mandamiento de constatación efectuado en el expediente 'Di Natale, Mauricio Laureano c/ Yang Kuei Chen s/ desalojo por vencimiento de contrato' -expte. n° 35.142/2009 obrantes a fs. 65 y siguientes y las aportadas por la propia demandada permiten visualizar su inexistencia durante el funcionamiento del local gastronómico que gestionaba la demandada y a la fecha de desvinculación entre las partes de autos; y además observamos que en el plano presentado por el MMo Ciancio en el expte. municipal 58680/99 cuya presentación es anterior al contrato de locación y donde existe un sello de 'Revisado 15/09/2004', es posible ver en el mismo los tabiques curvos que por otra parte también los mencionan las actas de constatación de los inspectores de DGFOC del GCBA. Estos fundamentos indubitables, permiten entender que por lo

menos hasta el 15/09/2004 dichos muros curvos existían y por tanto las fotografías son anteriores a la firma del contrato de locación que unía a las partes. En cuanto a la fecha de las mismas nada el suscripto puede decir, solo que son anteriores a la fecha de contrato por las evidencias ya informadas? (fs. 1131 vta./1132). Lo expuesto por el perito lleva a tener por acreditado que las fotografías cuyas copias obran a fs. 35/6 del expediente N° 79.371 habrían sido tomadas con anterioridad a la fecha de celebración del contrato de locación y por lo tanto permiten observar el estado en el que se hallaba el inmueble en dicha época. Sobre la cuestión, cuadra recordar que de conformidad con lo establecido en el art. 1561 del Código Civil 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 aquella obligación 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 que se deben al vicio o defecto de la cosa, o al caso fortuito o de fuerza mayor (Conf. Borda, Guillermo, "Contratos", t. I, pág. 639, n° 765, 9ª. edición, La Ley. Bs. As. 2008). La obligación de conservar la cosa en buen estado, que la ley impone expresamente al locatario, se funda o tiene origen en su calidad jurídica de mero tenedor de una cosa ajena, la que debe cuidar como lo hace normalmente el propietario, fundándose también en su obligación que resulta principal de restituir al locador la cosa arrendada al término de la locación y de hacerlo en el mismo estado en que la recibió al comienzo de la relación (Conf. Rezzónico, Luis M., "Estudio de los Contratos en Nuestro Derecho Civil. Locación de Cosas. Locación de Servicios. Locación de Obra", pág. 324, Depalma, Bs. As. 1969). Estos criterios no han variado mayormente con lo regulado por el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. El art. 1206 prevé que el locatario debe mantener la cosa y conservarla en el estado en que la recibió, aclarando que no cumple con esta obligación si la abandona sin dejar quien haga sus veces. También dispone que responde por cualquier deterioro causado a la cosa, incluso por visitantes ocasionales, pero no por acción del locador o sus dependientes; y por la destrucción de la cosa por incendio no originado en caso fortuito. A su vez, en el caso de alquiler de inmuebles, el art. 1207 establece a cargo del locatario las mejoras de mero mantenimiento. En el caso conforme surge de la cláusula cuarta del contrato que ligara a las partes, se consignó que la locataria recibía el inmueble "en muy buen estado de conservación, uso, aseo y pintura, lo que declaran conocer y aceptar, dado que lo ha visitado previamente, tomando a su cargo mantenerlo y devolverlo en las mismas condiciones en que lo recibe" (fs. 4/vta. del expte. N° 58.108/2009). En orden a lo expuesto, habiéndose acreditado que al momento de su restitución el inmueble presentaba los daños descriptos por el perito ingeniero, no habiendo probado la locataria que tales desperfectos existieran al tiempo de la firma del contrato, del cual surge que el local fue entregado en muy buen estado de conservación, corresponde hacer lugar al reclamo en estudio y fijar una indemnización por esta partida. En cuanto a los presupuestos adjuntados por el locador a fs. 19/22 el perito señaló que "siendo ambos presupuestos parciales (por ser cada uno en algún rubro insuficiente y en otro sobreabundante), lo correcto será determinar un presupuesto que según el leal saber y entender del suscripto, refleja con mayor exactitud el costo de volver al estado original a la fecha del contrato de locación el inmueble de autos. Con dicho valor estimado, obtendremos luego la estimación de cada uno de los presupuestos del anexo F para así responder taxativamente a lo solicitado?. Y aclaró: "lo que el suscripto no presupuesta son las tareas que según el mismo entiende, no corresponde realizar por entender que son tareas fuera de la responsabilidad contractual de la demandada? (fs. 1114/vta. Seguidamente sostuvo: "el costo de las tareas según el listado del suscripto asciende a la suma de \$... a la fecha del presente informe pericial -octubre de 2013-? y aclaró que a la fecha en que fue restituido el inmueble el costo de dichas tareas sería de ... (fs. 1114 vta.). Sobre la base de esa estimación de costos el perito informó que las tareas del presupuesto de fs. 19 asciende a la suma de \$... al mes de septiembre de 2009 y a la fecha del peritaje el mismo presupuesto ascendería a la cantidad de \$... En cuanto al costo del presupuesto de fs. 20 a 22 determinó el experto que éste sería de \$... para el año 2009 y de \$... a la fecha del peritaje (fs. 1114 vta.). Sentado ello, y toda vez que este aspecto del dictamen no ha sido oportunamente impugnado, por un lado juzgo que para determinar la indemnización por la partida en examen, en principio corresponde estar a lo reclamado por el locador (en la reconvencción contra la inquilina y en la demanda contra el fiador) sobre la base de los presupuestos por él acompañados, y entre éstos al de menor valor que es el de fs. 19; y por otro lado, corresponde atenerse al valor estimado por el perito a la fecha de su peritación para ese presupuesto. Consecuentemente propongo elevar el importe fijado por el magistrado para resarcir esta partida a la cantidad de \$... IV.- Pérdida de ingresos derivada del estado del inmueble. Lucro cesante: Bajo este acápite el locador reclamó las ganancias que habría dejado de percibir por no poder alquilar el inmueble durante los meses de julio, agosto, septiembre y octubre de 2010, debido al mal estado en que lo entregó la locataria Yang. Sostiene que tal circunstancia estaría acreditada mediante la declaración testimonial brindada en autos por el Sr. Tarruela. Solicita en tal concepto la cantidad de \$... Se ha recordado lo sostenido por el Dr. Eduardo A. Zannoni en el sentido de que el rubro lucro cesante indemniza, no la pérdida de una mera expectativa o probabilidad de beneficios económicos futuros, sino el daño que supone privar al patrimonio damnificado la obtención

de lucros a los cuales su titular tenía derecho, es decir título, al tiempo en que acaece el eventus damni (conf. autor cit.: "El Daño en la responsabilidad civil", pág. 48, Astrea, Bs. As. 1982). Cuadra recordar que el concepto de "lucro cesante" está referido a las ganancias dejadas de percibir a consecuencia de los daños sufridos en el inmueble de marras y que, para ser admitido, requiere una prueba concreta de las pérdidas experimentadas o por lo menos el aporte de datos de cierta significación que permitan presumirlas de modo fidedigno. El testigo Mariano C. Tarruela, amigo del actor, declaró que "alguna vez le mandó gente para ver el local y le comentaron que estaba en muy mal estado, que había que invertir mucho dinero", aclaró que eso ocurrió en agosto de 2009 (fs. 338 vta. del expte. N°79.371/2009). Sin embargo lo expresado por el referido testigo constituye una manifestación genérica que carece por sí sola de virtualidad para probar que efectivamente el inmueble en cuestión fue ofrecido en alquiler desde la fecha pretendida y que no se pudo arrendar debido a los daños ocasionados por la inquilina yang. Consecuentemente habrá de rechazarse el agravio en cuestión y confirmar la desestimación del rubro en estudio.

V.- Daño moral: Se agravia el demandado reconviniente, Di Natale, del rechazo de esta partida. Aun cuando el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación unifica la regulación de lo atinente a la indemnización del daño no patrimonial en las esferas contractual y extracontractual (arts. 1738, 1749 y concordantes), de todos modos corresponde mantener el criterio según el cual, en punto al resarcimiento del daño moral, debe partirse de la premisa de que, en principio, no cabe hablar de daño moral indirecto cuando el perjuicio directo causado es exclusivamente patrimonial, o sea un menoscabo de orden puramente material que no ha comprometido intereses no patrimoniales del damnificado en las cosas. A pesar de que todo daño patrimonial acarrea inconvenientes o molestias, éstas por sí solas no configuran daño moral (conf., Zavala de González, "Daño moral por lesión de bienes patrimoniales", LL, 1985-B-968 y en Bueres-Highton, "Código Civil comentado", t. 3-A, comentario al art. 1078, pág. 178 y sigtes.). Respecto de daños sufridos en un inmueble se ha considerado resarcible el daño moral cuando en él radica la vivienda del damnificado si los deterioros lo han tornado inhabitable o, aun sin llegar a tal extremo, han provocado perturbaciones de magnitud en la intimidad o la integridad física o espiritual de los moradores porque se trata de proyecciones no patrimoniales del entorno o habitat que, como valor de afección, ha sufrido menoscabo (CNCiv. Sala F, noviembre 5/2009, "Koldobsky, Carlos David c/ Consorcio de Propietarios de Avda. del Libertador 3552 y otro", voto del Dr. Eduardo A. Zannoni, La Ley Online AR/JUR/47114/2009). Toda vez que en el caso el inmueble en cuestión no constituía la vivienda del Sr. Di Natale sino que estaba destinado a renta mediante su alquiler, entiendo que los daños ocasionados por los inquilinos en dicha unidad no han generado lesión espiritual al reclamante. Consecuentemente corresponde confirmar este aspecto del pronunciamiento.

VI.- Multa por incumplimiento de la cláusula décimo quinta del contrato de locación: Se agravia el locador de que el magistrado no haya admitido el reclamo en estudio. En la cláusula décimo quinta del contrato de locación que vinculó a las partes, la locataria declaró conocer que las últimas modificaciones realizadas en el inmueble no se hallaban aprobadas por la Municipalidad, tomando a su cargo la inscripción de dichas modificaciones, así como la confección e inscripción de los planos correspondientes, dentro de los 120 días de suscripto el contrato, bajo apercibimiento de generarse de pleno derecho y sin necesidad de interpelación previa una multa equivalente a \$... por cada día de demora (fs. 19/vta. del expte. N°58.108/2009). Señaló el locador que en mayo de 2006 envió una carta documento a la inquilina intimándola a que cumpla con lo pactado en la cláusula antes mencionada y posteriormente inició un trámite de mediación, en el marco del cual la locataria reconvinó por ciertas filtraciones. Que finalmente el 17 de agosto de 2006 se llegó a un acuerdo mediante el cual se pactó la forma de hacer los trabajos, se designó al profesional que confeccionaría e inscribiría los planos de ajuste con relación a las modificaciones del inmueble, y que el locador renunciaría al cobro de la multa hasta allí devengada si se cumplía el acuerdo. El Sr. Di Natale seguidamente sostuvo que como ese último convenio no fue cumplido, reclama en autos el pago de la multa devengada desde el 21 de febrero de 2006 hasta la restitución judicial del inmueble (29 de junio de 2009). El fiador demandado en el expediente N°79.371/2009, al contestar el traslado de la demanda alegó que en el convenio referido por el locador -de fecha 17 de agosto de 2006- las partes resolvieron contratar al arquitecto Ares para que efectuara arreglos en el inmueble por \$..., de los cuales \$... serían abonados por la locataria y \$... por el locador. Además, sostiene, se pactó que se abonaría al referido profesional el importe de \$... para que se hiciera cargo de la confección e inscripción de los planos. Sostiene que de acuerdo a ello, la locataria sólo tenía la obligación de abonar los importes pactados al arquitecto, lo que cumplió conforme recibos que adjunta. Agrega que se llevaron a cabo las reformas, arreglos y modificaciones en el inmueble y que la documentación requerida fue entregada al arquitecto Ares, desconociendo su parte si este último cumplió con su obligación de confeccionar e inscribir los planos. A fs. 52/53 del expte. N°58.108/2009 obran agragados el acuerdo de fecha 17 de agosto de 2006- referido por las partes y el presupuesto de reparaciones suscripto por el arquitecto Alberto Ares. A fs. 166/vta. obran fotocopias de los recibos que acreditan el pago total de la cantidad de \$... por parte de la inquilina al mencionado arquitecto. la autenticidad de la firma inserta en dichos recibos fue reconocida por el locador a fs. 750. Las constancias reseñadas me llevan a coincidir con el Sr. juez de primera instancia en cuanto sostuvo que si el locador decidió resolver la cuestión referida al reclamo de la multa devengada con motivo del incumplimiento de la cláusula décimo quinta del contrato de

locación mediante la transacción acordada con la locataria el 17 de agosto de 2006, no puede pretender reeditar la cuestión en el marco de estas actuaciones. Como bien lo señaló el magistrado, el incumplimiento del aludido convenio es una cuestión que excede el marco del presente proceso y en todo caso deberá ser planteado por la vía pertinente. Consecuentemente propongo confirmar este aspecto del pronunciamiento. VII.- Se queja el locador de que el magistrado lo haya condenado a abonar la cantidad de U\$S ... en lugar de disponer la compensación judicial de dicho importe con el monto reconocido a su favor en la sentencia. En tal sentido solicita que se revoque la condena en su contra y se ordene descontar del crédito reconocido a su parte, el que fue reconocido a favor de la inquilina actora. Asimismo el recurrente sostiene que el importe de U\$S ... reconocido a favor de la locataria Yang no debería devengar intereses en caso de efectuarse la pretendida compensación (fs. 413 vta., pto. II.4). Adelanto que no corresponde hacer lugar al agravio del reclamante. Como la condena contra el Sr. Di Natale es en dólares estadounidenses, en el estado actual de la economía y en esta etapa del proceso no es susceptible de compensación esa deuda en dólares con la de la Sra. Yang en pesos, razón por la cual es indudable que la mora en la restitución de la deuda en dólares devenga intereses, que el magistrado determinó en el 4% anual. De ahí que no resulta procedente disponer en este pronunciamiento la compensación de dicho crédito con el importe en pesos admitido a favor del demandado reconviniente. Sin perjuicio de ello, como señaló el sentenciante de grado, recién en la etapa de ejecución, en su caso, podrán realizarse las liquidaciones pertinentes de modo tal que se torne procedente la compensación de los créditos en cuestión. VIII.- Se agravia el locador de que el magistrado haya rechazado el pedido de que se aplique una multa por temeridad y malicia al fiador demandado. La norma contenida en el art. 45 del Código Procesal autoriza la imposición de sanciones tendientes a reprimir la temeridad o malicia con que obraren los litigantes, conceptos éstos que revisten autonomía entre sí. La primera traduce la actitud de quien deduce pretensiones o defensas cuya falta de fundamento no puede ignorar de acuerdo a pautas mínimas de razonabilidad o, dicho de otro modo, se configura ante la conciencia de la propia sinrazón. La segunda, en cambio, consiste en la utilización arbitraria de las facultades procesales con el deliberado propósito de obstruir el curso del proceso o demorar su decisión (conf.: Morello, A.M. ?Códigos Procesales en lo Civil y Comercial?, t. II-A, pág. 833; Colombo, C ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación?, t. I, pág. 126; Falcón, E.M. ?Código Procesal Civil y Comercial?, t. I, pág. 342; Palacio, L.E. ?Derecho Procesal Civil?, t. II, pág. 251; CNCiv. Sala F, febrero 2/2001, ?Colabelli, José Oscar c/ Meza, Roberto Mario s/ desalojo? L. 301.014 y precedentes allí citados). Su aplicación requiere que medien circunstancias verdaderamente graves, que configuren típicamente la inconducta procesal que se encamina a reprimir, puesto que no debe olvidarse que la consecuencia habitual para quien promueve una demanda injusta o se defiende de ese modo, es la imposición de costas (Conf. CNCiv. Sala ?F?, octubre 19/1976, ?Prieto, Amador y otros c/ Esmeralda S.C.A.?, LL. T. 1977-A, p. 189; id. Sala F, septiembre 24/2008, ?Castro, Eduardo E. c/ Dojman, Laura P. s/ liquidación de sociedad conyugal?, R.512.846). En el caso las defensas alegadas por el fiador al contestar la demanda, entre ellas el hecho de que el inmueble habría sido restituído en diciembre de 2008 y la presentación del recibo pertinente, aun cuando ello haya sido desvirtuado con la prueba producida, en manera alguna justifican la aplicación de las sanciones contempladas por el art. 45 del Código Procesal, las que más bien están referidas a inconductas procesales, y no a los hechos en los que las partes fundan su defensa, por cuyo rechazo se le aplican las costas. Por lo expuesto, voto por rechazar el agravio en estudio y confirmar este punto del pronunciamiento. IX.- Costas: Se agravia el locador de que le hayan sido impuestas las costas derivadas de la admisión de la demanda contra su parte en el expediente N°58.108/2009 y solicita que sean impuestas por su orden. Alega el recurrente que su postura ?era más que atendible y razonable a la luz de los antecedentes del caso? pues ?no podía pretenderse que se restituya la suma de U\$S ... reclamada por la actora reconvenida mientras aquélla incumplía sus obligaciones (fs. 4141, pto. 11.5). Entiendo que en el caso no existen circunstancias que justifiquen el apartamiento del principio general establecido en el art.68 primera parte del Código Procesal. El encuadre jurídico aplicado y los fundamentos expresados por el juez de grado de grado me llevan a considerar improcedente la modificación de la decisión sobre la imposición de las costas. Consecuentemente voto por confirmar la sentencia en este aspecto. En atención a la materia recurrida y a la forma en que se resuelve, las costas de alzada se imponen por su orden. En mérito a lo expuesto, voto porque se modifique la sentencia apelada únicamente en lo atinente a los montos indemnizatorios fijados a favor de Mauricio Di Natale por ?daños derivados de la ocupación indebida del inmueble? y ?daños ocasionados al inmueble? los que se fijan en las cantidades de \$... y \$... respectivamente. Con costas de alzada por su orden. Por razones análogas a las aducidas por el vocal preopinante los Dres. ZANNONI y POSSE SAGUIER votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto. 16. JOSE LUIS GALMARINI 17. EDUARDO A. ZANNONI 18. FERNANDO POSSE SAGUIER Buenos Aires, ... agosto de 2015. AUTOS Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede, se modifica la sentencia apelada únicamente en lo atinente a los montos indemnizatorios fijados a favor de Mauricio Di Natale por ?daños derivados de la ocupación indebida del inmueble? y ?daños ocasionados al inmueble? los que se fijan en las cantidades de \$... y \$... respectivamente. Con costas de alzada por su orden. Notifíquese y devuélvase. Firmado por:

ZANNONI-POSSE SAGUIER-GALMARIN Firmado por: JOSÉ LUIS GALMARINI, JUEZ DE CÁMARA

Correlaciones: CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN - Sección 4ª. Efectos de la locación. Parágrafo 2º.

Obligaciones del locatario. Arts. 1205 a 1210 CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN - Sección 4ª - Daño resarcible  
(arts. 1737 a 1748) 003725E