

Danos Y Perjuicios Danos Derivados De La Locacion Obligaciones Del Locatario Conservacion De La Cosa

JURISPRUDENCIA

Daños y perjuicios. Daños derivados de la locación. Obligaciones del

locatario. Conservación de la cosa Se mantiene la sentencia que hizo lugar a la demanda deducida por el locador a raíz de los daños constatados en el inmueble alquilado a la demandada. En Buenos Aires, a 25 días del mes de setiembre del año 2015, hallándose reunidos los señores jueces integrantes de la Sala ?H? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, a los efectos de dictar sentencia en los autos: Matanza Logística S.R.L. C/ Compañía de Máquinas y Equipos S.A. y otro s/ Daños y perjuicios - ordinario?, y habiendo acordado seguir en la deliberación y votado el orden de sorteo de estudio, el Dr. Fajre dijo: I. La sentencia de fs. 663/673 hizo lugar a la demanda interpuesta por Matanza Logística S.R.L. contra Compañía de Máquinas y Equipos S.A. y Kurt Salomón Cassel, y los condenó a pagar la suma de \$..., con más los intereses y las costas del proceso. Reguló los honorarios de los profesionales intervinientes. Contra dicho pronunciamiento se alzaron, la actora a fs. 674 y los demandados a fs. 685. La primera expresó agravios a fs. 847/850, los que no merecieron respuesta. Se queja porque en la sentencia redujo a 2 meses de canon locativo el equivalente al lucro cesante, en lugar de cinco como lo sostuvo el perito arquitecto, debido a la subdivisión del galpón. Refiere que los daños a su propiedad fueron de tal magnitud que la subdivisión en nada altera el tiempo que demandan las reparaciones, toda vez que en el galpón sólo existen construcciones perimetrales, por lo que la edificación de paredes divisorias se realiza muy rápidamente, sin alterar prácticamente en nada las construcciones ya existentes. Se agravia también por lo que considera un error de cálculo del sentenciante en cuanto al monto fijado en concepto de retención indebida, el que considera debió ser de \$... más el I.V.A. En tercer término se queja porque los valores tomados en la sentencia como base para fijar el capital de condena se encuentran desactualizados, por lo que solicita que los valores de las peritaciones se actualicen de acuerdo con un índice que refleje de manera auténtica la inflación. Finalmente, se agravia respecto de la tasa de interés fijada en la sentencia, así como por el rechazo de los gastos generados por el juicio de desalojo. Los demandados expresaron sus agravios a fs. 852/857, los que fueron respondidos a fs. 860/864. Se agravian en primer término, por considerar que la decisión a la que se arribó en la sentencia de grado, sólo se tuvo en cuenta la constatación y el informe de los expertos, haciendo caso omiso a las declaraciones de los testigos mediante las que señala se acreditó haber hecho arreglos en el inmueble, así como su verdadero estado al comienzo de la locación. Asimismo, se quejan por los montos otorgados en concepto de retención indebida y lucro cesante, por considerarlos excesivos. Finalmente, protestan porque en la sentencia no se han tenido en consideración los pagos efectuados para descontarlo del monto reclamado. II. El 28 de octubre de 2008 entre Matanza Logística S.R.L., en carácter de locador y Power Rental S.A. como locataria, convinieron la modificación del contrato de locación suscripto el 8 de mayo de 2007, cuyo vencimiento operó el 28 de febrero de 2010, disponiendo en su cláusula segunda la cesión del referido contrato locativo a favor de la firma Compañía de Máquinas y Equipos S.A., cuyos representantes legales prestan total conformidad con las cláusulas del contrato de locación suscripto el 8 de mayo de 2007, asumiendo todas las obligaciones en carácter de locataria cedida, en los mismos términos y condiciones originariamente pactadas por su cedente (V. la Modificación y cesión de contrato de locación, obrante a fs. 56/57, sobre con documentación reservada en autos ?Matanza Logística S.R.L. C/ Compañía de Máquinas y Equipos S.A. y otro s/ Desalojo por vencimiento de contrato). La cláusula quinta dispone ?Atento a que resulta imprescindible realizar mejoras en el inmueble, consistentes en la reparación del techo de chapa que cubre el inmueble, como así también pintura general del edificio y refacciones en baños y oficinas las partes acuerdan expresamente que dichos gastos serán solventados íntegramente por el locatario, debiendo esas mejora quedar concluidas al término del plazo locativo señalado supra, quedando las mismas en beneficio del inmueble, sin compensación alguna por parte del locador al locatario.? Se dispuso además un canon locativo de \$... hasta la finalización del contrato (V. cláusula sexta), siendo Kurt Salomon Cassel el fiador solidario, liso y llano principal pagador de todas las obligaciones contraídas por el locatario. Ante todo cabe señalar que, en cuanto al encuadre jurídico que habrá de regir esta litis, atendiendo a la fecha en que tuvo lugar el incumplimiento que la generó, entiendo que resulta de aplicación al caso lo dispuesto en la normativa contenida en el Código Civil, hoy derogado, por aplicación de lo dispuesto en el art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación, actualmente vigente. Desde esta perspectiva, habré de coincidir entonces con el encuadre normativo adoptado en la sentencia de grado. Ahora bien, sentado ello, debo señalar que surge de la escritura N° ... del 19 de junio de 2012, que luce a fs. 166/167, en documentación reservada y que en este acto tengo a la vista, que la requirente, Mabel Carmen Prieto, en carácter de apoderada de Matanza Logística S.R.L., solicitó la presencia del notario público R. C. G. R. en el inmueble alquilado, lo que se concretó a las 15,20 horas del día indicado, en el que también se había hecho la entrega de la tenencia. El notario constató que el inmueble

estaba desocupado y a continuación describió una serie de deterioros que surgen del acta, a cuyo contenido me remito brevitatis causae, y que bien puso de manifiesto el Sr. juez en la sentencia. Asimismo, tales deterioros se evidencian a través de las fotografías obrantes a fs. 111/151 con la pertinente nota de correspondencia con lo verificado, que suscribió. En el acta de fs. 445/4456 luce la declaración del testigo C. S., quien dijo ser conocida de la apoderada de la empresa actora, a través de la relación de sus hijos. Señala haber conocido el inmueble de autos por haberlo frecuentado muchas veces, cuando tenían las oficinas allí, pero después logística se mudó y ese inmueble quedó para Mabel, quien lo alquila mientras estaba en excelentes condiciones, y luego tuvo oportunidad de concurrir mientras estaba alquilado y notó suciedad, grasa en los pisos y roto el portón ya no era el depósito que ella había alquilado, además los inquilinos comienzan a atrasarse con el pago de los arriendos. Alrededor de agosto o setiembre de 2011 cuando lo dejan la acompañó y pudo ver el local destruido completamente, oficinas, techos, baños sala de vendedores, corredores era una destrucción total, una suciedad, todo roto. Repreguntada por el letrado de la demandada, agregó que "...un portón inmenso de entrada done dice Quilmes, donde se abría con control remoto, ahora no porque se ve que le hacían palanca para abrirlo...?" A fs. 447/448 luce la declaración testifical de V. I. A. quien dijo haber sido empleada de Matanza Logística S.R.L. y señaló que mientras trabajaba el lugar era un depósito amplio para camiones, una fosa para trabajar en la reparación, un portón mecánico de entrada que funcionaba en perfecto estado, las salas de facturación, las oficinas de las secretarías, los baños una cocina con comedor, en el piso de arriba la oficina del jefe, todo se encontraba en perfecto estado. Cuando la firma Logística se mudó lo pusieron en alquiler y la dicente dijo haberlo visto entre agosto y setiembre de 2012 y señaló que "... estaba más o menos irreconocible ...", el portón de entrada todo oxidado y dobladas las partes de abajo, como si fueran palanqueadas el surtidor de combustible todo destruido, oxidado sin funcionamiento, los pisos del depósito llenos de grasa. Las canaletas de los desagües todas tapadas de grasa, barro. Todo lo que es sanitarios, sucios, rotos las oficinas con humedad...? "... se nota que nunca tuvo mantenimiento ni limpieza, los techos con algunas chapas voladas y una pared lateral como con hollín, como si se hubiera prendido fuego algo. Respecto de los baños señaló "... un asco. Las tapas de los sanitarios rotas algunos azulejos rotos ...". Repreguntada por el letrado de la demandada, agregó que estuvo en el inmueble el año pasado, por 2012, en dos oportunidades, con una sola vez le hubiera bastado porque trabajó allí mucho tiempo. Las declaraciones de R. L. P. obrante a fs. 449 y de M. d. C. L. P., coinciden con las de los testigos C. S. y V. I. A. en cuanto a la descripción del estado del inmueble antes y después de alquilarlo. A fs. 489/490 luce la declaración testifical de M. A. B., quien dijo haber trabajado para Matanza Logística S.R.L., aclarando que a la época de su declaración trabajaba para la demandada Compañía de Máquinas y Equipos S.A. y también conoce a Kurt Salomón Cassel porque era uno de los antiguos patrones de la sociedad accionada. Dijo haber conocido el inmueble de autos por haber trabajado allí, señaló que los baños no estaban en buenas condiciones, las oficinas tampoco estaban muy prolijas, había inconvenientes para abrir el portón, las instalaciones eran bastante precarias, hubo que reparar las instalaciones eléctricas y cambiar la bomba de agua. Repreguntado por el letrado de la parte actora señaló no haber tenido acceso a la planta superior del inmueble, tampoco ingresó a las oficinas de la planta baja. Agrega que la zona del surtidor de combustible era desastrosa, el surtidor oxidado y las mangueras resquebrajadas. La declaración de L. A. F. luce a fs. 491. Dijo haber trabajado para la demandada Compañía de Máquinas y Equipos S.A. y también conocer a Kurt Salomón Cassel porque fue el presidente de la empresa accionada. Señala que conoció el inmueble de autos. Señala que los portones de atrás estaban anulados, a una de las ventanas del taller le faltaba un vidrio grande, había problemas de cloacas y drenaje si llovía mucho, porque se inundaba, el techo del baño del personal filtraba, hubo que cambiar la bomba de agua. El portón había que manejarlo manual porque eléctrico funcionaba 2 o 3 días y luego no funcionaba más. Se reparó pero según el dicente, no como corresponde, según la descripción que efectúa. El testigo señala que la última vez que estuvo en el inmueble fue cuando se mudaron, a fines de 2011, principios de 2012. En cuanto al estado en que se entregó el inmueble dijo que "Reparaciones nosotros grandes, como el techo del baño, no lo arreglamos nunca, pero la parte eléctrica, elemental sí. Se limpiaron los pisos con hidrolavadora, así se entregó. Se repararon los guadanados porque estaban rotos porque lo pisaba el camión. Y el portón quedó manual porque nos cansó.?" Se reparó parte del techo parabólico que luego un viento fuerte volvió a afectar, no se hizo pintura general del edificio, salvo limpieza con hidro las paredes y piso. En los baños del personal se repararon canillas, llaves, flotantes de agua pero integral no, poner y sacar todo nuevo no. A fs. 494 obra la declaración testifical de A. O. R.. Dijo haber trabajado para la demandada Compañía de Máquinas y Equipos S.A. y también conocer a Kurt Salomón Cassel porque fue su jefe y que conoció el inmueble de autos, que estaba un poco abandonado, un poco sucio, hubo que reacondicionar la instalación eléctrica, y lo sabe por cuanto es electricista y se encargaba del mantenimiento de los equipos de grupos electrógenos, había faltante de chapa en el fondo del depósito. Señala que cuando entraron tuvieron que hacer mantenimiento de rejillas y bocas de tormenta porque cuando llovía se inundaba. Cuando se entregó el inmueble se hizo una "... limpieza general con agua caliente y desengrasante, y se repararon los daños que pudo haber ocurrido. Todo fue por desgaste natural lo reacondicionamos todo, en su mayor medida?". Repreguntado por el letrado de la actora señaló que al momento de prestar

declaración era el presidente del directorio de la empresa accionada. A fs. 496 luce la declaración testifical de A. C. G. S.. Dijo haber trabajado para la demandada Compañía de Máquinas y Equipos S.A. desde 1988 y también conocer a Kurt Salomón Cassel porque fue el gerente de la empresa. Conoció el inmueble de autos, desde 2007, principios de 2008, tenía mucha basura estaba abandonado, con problemas de agua, el baño tenía partes clausuradas, el protón eléctrico de la entrada no funcionaba correctamente. Agrega que tuvieron que hacer trabajos de electricidad. La última vez que vio el inmueble fue en 2012, y se estaban realizando trabajos de limpieza de pisos, se repararon todas las rejillas y alcantarillas, se enderezó el portón y se arregló el motor. A fs. 498 obra la declaración testifical de O. V. Q., mecánico que conoce a la actora y a la demandada por ser empleado de esta última. Conoció el inmueble de autos en 2007 a través de trabajos de mecánica que realizaba, de reparación de los grupos electrógenos. Señala que lo conoció más deteriorado que cuando los entregaron, el portón no se abría solo porque las ruedas eran demasiado chicas, en los baños faltaba agua, no funcionaba la bomba de la cisterna. Señala que la última vez que visitó el inmueble fe en 2012. Señala que el inmueble se entregó en mejor estado del que fue recibido. En líneas generales el dicente se refiere al estado del inmueble en términos análogos a los de los testigos B., S., O. R. y F. Sentado ello, debo señalar que el art. 456 del Cód. Procesal dispone que "el juez apreciará, según las reglas de la sana crítica... las circunstancias y motivos que corroboren o disminuyan la fuerza de las declaraciones?". Queda en claro, en consecuencia, que en concordancia con, el principio general emanado del art. 386, se subordina la apreciación de la prueba testimonial a las reglas de la sana crítica. En tal sentido el magistrado goza de amplias facultades: admite o rechaza la que su justo criterio le indique como acreedora de mayor fe, en concordancia con los demás elementos de mérito obrantes en el expediente (Conf. Fenochietto-Arazi, Código Procesal Comentado, Tomo 2, pág. 446). Una pauta fundamental que el juez debe seguir consiste en la determinación del grado de convicción que le ofrece el testimonio en función de la mayor o menor verosimilitud de los hechos que expone, así como también a la mayor o menor facilidad con que pueden percibirse y recordarse (Conf. Palacio, Derecho Procesal Civil, Lexis N° 2507/004573). En definitiva, la valoración de la prueba testimonial constituye una facultad propia de los magistrados, quienes pueden inclinarse hacia aquellas declaraciones que les merecen mayor fe para iluminar los hechos de que se trate. La concordancia que puede descubrirse entre el mayor número, y en definitiva, las reglas de la sana crítica, han de señalar caminos de interpretación del juzgador (Conf. Falcón, Enrique, "Código Procesal Civil y Comercial ...", T.III, pág.365 y sus citas). Ahora bien, como puede notarse las declaraciones de los testigos S., A., P. y P., difieren, en cuanto a la apreciación del estado del inmueble, respecto de las de Q., B., S.o, O. R. y F. Ha declarado quien conocía a Mabel Prieto debido a que sus hijos fueron compañeros de colegio, como es el caso de S.. También declaró la cuñada de Mabel Prieto, M. del C. L. P. El resto de los testigos lo hicieron en carácter empleados, tanto de la empresa actora, como es el caso de V. I. A., como de la empresa demandada. Entiendo que ello no obsta para que sus dichos sean tenidos en cuenta cuando se trata de deponentes necesarios en virtud de sus intervenciones personales y directas en la operatoria que originó el pleito, actuación que les permitió acceder al efectivo conocimiento de los hechos (Conf. CNCom., sala C, 25/02/2005, ?Wal Mart Argentina S.A. c. Personal Marketing S.A.?, DJ 2005-2, 281), ya que esa circunstancia sólo exige de mi parte ponderar sus dichos con estrictez, lo cual en modo alguno afecta su virtualidad probatoria cuando aparecen "prima facie" convincentes de acuerdo a las reglas de la sana crítica o bien no existe prueba suficiente e idónea que los contradiga (Conf. CNCom., sala D, 24/05/2004, ?Abacon S.A. c. Blanca Nieve S.R.L.?, ED 194, 376). Sin embargo, las diferentes ópticas desde las que los testigos apreciaron el estado del inmueble, no me permiten hacer un juicio de valoración objetivo sobre la base de sus dichos. Es precisamente por ello, que no encuentro razones de peso que justifiquen me incline por una u otra posición. Por lo tanto, y siguiendo esa línea argumental, no puedo sino concluir que tales declaraciones tampoco resultaron idóneas para acreditar el cumplimiento de la cláusula V de la Modificación y Cesión de contrato de locación, en tanto dispone: "Atento a que resulta imprescindible realizar mejoras en el inmueble, consistentes en la reparación del techo de chapa que cubre el inmueble, como así también pintura general del edificio y refacciones en baños y oficinas las partes acuerdan expresamente que dichos gastos serán solventados íntegramente por el locatario, debiendo esas mejora quedar concluidas al término del plazo locativo señalado supra, quedando las mismas en beneficio del inmueble, sin compensación alguna por parte del locador al locatario." Además, como esa cláusula fue suscripta en el libre ejercicio de la autonomía de la voluntad, en el marco de dos empresas, (arts. 902, 909, 1137, 1197, 1198 y concs. del Código Civil), la circunstancia antes apuntada, me lleva a propiciar la desestimación del agravio de los demandados en este sentido. III. Sentado ello y antes de continuar con el análisis del plexo probatorio, viene al caso recordar que la locación es un contrato de tracto sucesivo, por el que después de entregar la cosa, el locador está obligado a conservarla en buen estado y a mantener al locatario en el goce pacífico de ella por todo el tiempo, haciendo todos los actos necesarios a su objeto, y absteniéndose de impedir, aminorar o crear embarazos a ese goce (arts. 1515, 1516 a 1519, 1521 y 1522 y concs. del Cód. Civil). El art. 1514 dispone que: "El locador está obligado a entregar la cosa al locatario con todos los accesorios que dependen de ella al tiempo del contrato, en buen estado de reparación para ser propia al uso para el cual ha sido contratada, salvo si conviniesen en que se entregue en el estado en que se halle.

Este convenio se presume, cuando se arriendan edificios arruinados, y cuando se entra en posesión de la cosa sin exigir reparaciones en ella?. Esta norma contempla una excepción al principio general consagrado en la primera parte, y es que las partes convengan que se entregue el bien en el estado en que se halle, hipótesis que se presume cuando el locatario entra en posesión, debe entenderse tenencia, de la cosa sin exigir reparaciones. A su vez, el art. 1561 dispone que 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; acorde con ello, el art. 1573 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. 566). 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, Luís M., Estudio de los Contratos en Nuestro Derecho Civil. Locación de Cosas. Locación de Servicios. Locación de Obra, Depalma, Buenos Aires, 1969, pág. 324). Se trata de una obligación de gran importancia porque hace a la conservación de la cosa, que es uno de los presupuestos también tenidos en cuenta por el locador para celebrar el contrato de locación (Conf. Zago, Jorge Alberto, Locación y responsabilidad civil, en Responsabilidad por daños en el tercer milenio (Homenaje a Atilio A. Alterini), Kemelmajer de Carlucci, Aída (dir.) - Bueres, Alberto J. (dir.), LexisNexis - Abeledo- Perrot, 1997). Por otra parte, 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"), 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 al tiempo del reintegro, a responsabilizar al locatario. Ausente la evidencia del mal estado "anterior" del inmueble y acreditado su mal estado "actual" se configura objetivamente la situación de incumplimiento de la obligación de restituir la cosa "como se recibió" (Conf. CNCivil, sala E, 30/11/90, ED, 144-130).

Es decir que 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 (Conf. CNCivil, Sala A, 21/10/1996, LL, 1997-E, 904). 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 (Conf. CNCivil, sala L, 24/09/1993, Lexis Nº 10/6109). IV. Ahora bien, sentado ello, con relación a la escritura Nº ... del 19 de junio de 2012, que luce a fs. 166/167, en documentación, diré que no existe consenso acerca del valor que debe acordarse a las actas notariales. En efecto, de acuerdo con el art. 82 de la ley 404: ?Las actas constituyen documentos matrices que deben extenderse en el protocolo. Cuando fueren complementarias se escribirán a continuación o al margen de los documentos protocolares para asentar notificaciones y otras diligencias relacionadas con los actos que contuvieren?. Agrega el art. 83 que las actas que constituyan documentos matrices estarán sujetas a los requisitos de las escrituras públicas, con las modificaciones que allí de establecen. El art. 87 trata sobre las ?Actas de presencia y comprobación?, disponiendo que ?A requerimiento de quien invoque interés legítimo, el notario podrá autenticar hechos que presencie y cosas que perciba, comprobar su estado, su existencia y la de las personas... Se podrá dejar constancia de las declaraciones y juicios que emitan peritos, profesionales y otros concurrentes, sobre la naturaleza, características, origen y consecuencias de los hechos comprobados?. Ha sido definida el acta notarial como el instrumento que autoriza el oficial público, fuera o dentro del protocolo, con algunas formalidades de las escrituras públicas, con relación a la persona del requirente, de terceros, documentos u objetos, cuyo fin exclusivo es fijar hechos y derechos, comúnmente declaraciones de ciencia, sucesos y diligencias (Conf. Gattari, Carlos, "Manual de derecho notarial", pág. 168). La cuestión se plantea acerca de la eficacia que tienen tales actas, en particular si están o no amparadas por la fe pública, y por ende, si hacen plena fe de sus constancias en cuanto se trate de hechos actuados por el escribano o que éste relata como pasados ante él. Existen en este sentido dos tesis: una de ellas asigna al acta notarial la misma fuerza probatoria que la de una escritura pública, en cuanto se trate de hechos actuados por el oficial público o que relate como pasados ante él. La otra corriente, en cambio, considera que la

comprobación notarial es, desde el punto de vista procesal, sólo un medio de prueba de los tantos que pueden valerse las partes, asemejándose a una suerte de prueba testimonial extrajudicial y preconstituida; por lo que puede ser desvirtuada mediante la simple prueba en contra; es decir, que no es necesario recurrir a una querrela de falsedad (Conf. Rivera, Julio César, Instituciones de Derecho Civil - Parte General, 2007, Lexis Nº 9204/012226). Dentro de esta segunda posición ha dicho la Dra. Kemelmajer de Carlucci al emitir su voto en disidencia en el fallo de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Mendoza, sala I, del 04/07/1984, ED 110-516, que la doctrina notarial, que diferencia ambos documentos, acta notarial y escritura, está conteste en que cuando en la redacción de un acta, los sujetos que intervienen formulan manifestaciones que tienen el valor de reconocimiento o de declaraciones negociales de los que pueden resultar relaciones jurídicas, el documento se convierte legalmente en escritura, aunque se lo denomine acta, y se la tendrá como tal, es decir, como escritura, si reúne los requisitos legales necesarios para su validez. En cuanto al valor probatorio de las actas notariales, desde el punto de vista procesal, la comprobación notarial de hechos sólo constituye un medio de prueba de los tantos de que pueden valerse las partes, asemejándose a una suerte de prueba testimonial extrajudicial y preconstituida, aunque sin revestir los caracteres de la prueba testifical propiamente dicha. No goza de las prerrogativas estatuidas en los arts. 993 a 995 del Cód. Civil, pudiendo ser enervada por prueba en contra, pues en definitiva se trata de un documento notarial unilateral, aunque lo refrende un escribano, sin contralor de la otra parte que no ha sido sujeto instrumental del acto. En sentido contrario, se entiende que las actas notariales constituyen instrumentos públicos y, como tales, las declaraciones formuladas ante el escribano en ejercicio de sus funciones por parte de quienes intervinieron o se hallan inmersos en él, ya como impulsores del acto celebrado, ya como receptores de éste, pueden tener diverso contenido. El hecho material de las declaraciones efectuadas ante o por el oficial público constituye un objeto idóneo para la autenticación, por lo que cualquier impugnación debe hacerse mediante el incidente de redargución de falsedad (o acción autónoma civil o penal de nulidad), sin que ello se extienda a la sinceridad de lo manifestado por las partes intervinientes (Conf. Kielmanovich, Jorge, Código Procesal..., 2006, Lexis Nº 8007/007873). En análogo entendimiento se ha sostenido que: ¿Un acta de constatación es un verdadero instrumento público, (art. 979, Cód. Civil), por lo que todo lo que el notario actuante sostiene pasado en su presencia o que ha realizado por sí mismo, tiene la autenticidad que le confiere el art. 993 del Cód. Civil, por lo que su eficacia probatoria en juicios civiles sólo podrá ser exitosamente desconocida por querrela civil de falsedad que permitiera comprobarla? (Conf. CNCivil, Sala C, 22/03/1983, ¿Vilán, Manuel c. Vanderbilt, S. A.?, La Ley Online). ¿La constatación realizada por medio de acta notarial goza de fe pública; sin embargo, el notario sólo puede dar plena fe de la existencia de hechos ocurridos en su presencia, mas no de que las afirmaciones efectuadas por quienes concurrieron al acto sean verdaderas, es decir, acordes a la realidad? (Conf. CNCivil, Sala F, 15/09/1995, JA 1997-III-síntesis). ¿De conformidad con lo dispuesto por el art. 979 CC., no sólo son instrumentos públicos las escrituras públicas hechas por escribanos públicos en sus libros de protocolo, y las copias de esos libros sacadas en la forma prescripta por la ley (inc. 1), sino también cualquier otro instrumento que extendieren los notarios en la forma que las leyes hubieren determinado (inc. 2) -en la especie acta notarial que acredita el estado de abandono del inmueble-, y en virtud de la preceptiva del art. 993 CC., las manifestaciones contenidas en los mismos hacen plena fe mientras no fueran argüidos de falsos, por acción civil o criminal, pudiendo ser articulada la falsedad mediante dos vías: la acción autónoma o la incidental? (Conf. CNCivil, Sala B, 06/11/1995, JA 1997-III- síntesis). En un caso como el presente relacionado con daños derivados de la locación, se dijo, con criterio que comparto, que corresponde asignar valor probatorio al acta notarial de comprobación por su evidente contemporaneidad con la data de recepción de las llaves de la finca; aun cuando fuera efectuado sin la presencia de los locatarios y los fiadores por tratarse de hechos comprobados personalmente por el funcionario público interviniente (Conf. C. Civ. y Com. Azul, sala 2ª, 18/06/1996, Lexis Nº 14/41590). Finalmente, en otro fallo emitido a propósito de análoga situación a la de autos, se ha expresado que ¿Cualquiera sea la postura que se adopte en torno a la fuerza probatoria del acta notarial que constató los daños de la cosa locada, si ninguna otra prueba se produce en la causa, cabe asignarle plena eficacia a aquellas comprobación hechas por ante el escribano interviniente? (Conf. CNCivil, Sala E, 22/10/1999, LL, 2000-B, 650). Tal es la situación que aquí se presenta, por cuanto, conforme ya adelantara, los testimonios producidos no resultan idóneos para acreditar la realización de las reparaciones a las que la empresa accionada se había comprometido. Prueba de ello, es que el informe pericial de fs. 582/591, en su gran mayoría acreditó una correspondencia entre el contenido el acta notarial labrada y las fotografías tomadas al momento de restituirse el inmueble, con la inspección efectuada por el experto, sin que se haya aportado prueba alguna tendiente a demostrar lo contrario. En consecuencia, el deber de responder de los demandados deviene irrefragable, por haber violado palmariamente su obligación a la que se había comprometido a través de la cláusula aludida, además de su obligación conservar la cosa locada en buen estado. Por ello, habré de proponer al acuerdo la confirmación de la sentencia en este aspecto. V. Con relación al agravio sostenido por la parte actora respecto del monto otorgado en concepto de lucro cesante, diré que tratándose el caso de una responsabilidad fundada en la culpa, la situación queda enmarcada en el ámbito del art. 520 del Código Civil, de modo que el resarcimiento de los daños comprenderá los

que fueren consecuencia inmediata y necesaria de la falta de cumplimiento de la obligación. Por otra parte, uno de los requisitos del daño para que sea resarcible consiste en que subsista al momento de la reparación. En un caso que puede resultar aplicable al presente se trató un reclamo indemnizatorio derivado de los deterioros causados en un inmueble por el locatario y comprobados después de verificarse la restitución al dueño, quien optó por la demolición. Decidió el tribunal que era procedente la reparación del daño aun a falta de perjuicio actual, si permanece respecto del pasado un ataque cierto a los derechos e intereses del demandante?, ya que la desaparición de la cosa dañada sin relación de causa a efecto con la culpa (posterior demolición edificio por su dueño), no podrá ejercer ninguna influencia sobre el importe de la indemnización debida por el autor del primer daño? (Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires, 24/6/69, publicado en Sensus, V. II, pág. 212). Sostiene Trigo Represas que en la acción de enriquecimiento sin causa puede tener sentido la exigencia de la actualidad del enriquecimiento, por cuanto su finalidad es el restablecimiento del equilibrio roto entre dos patrimonios. Una vez que el beneficio o provecho para una de las partes ha desaparecido por cualquier motivo, se diluye o esfuma el fundamento mismo de tal acción. Por el contrario, en materia de daños y perjuicios, lo que interesa es que haya existido el detrimento o menoscabo de los legítimos intereses del damnificado, ya que si ello acaeció, en ese día ha quedado fijado su derecho al resarcimiento, el que no puede perderse como consecuencia de ulteriores acontecimientos (Conf. Trigo Represas, Félix A.-López Mesa, Marcelo J., Tratado de la Responsabilidad Civil, Tomo I, pág. 442).

Desde esta perspectiva, habré de disentir con el colega de la instancia anterior, por cuanto entiendo no hay razones para privar a la parte cumplidora del resarcimiento íntegro del perjuicio verdaderamente sufrido y consolidado como consecuencia de las ganancias dejadas de percibir y de su cuantía, a raíz del incumplimiento de la locataria, cuando, como en el caso, hay prueba certera de ello, sin que las modificaciones y/o mejoras efectuadas por la actora con posterioridad al cese de la relación obsten a esta conclusión. Por ello entiendo que la indemnización en concepto de lucro cesante deberá cubrir el equivalente a cinco meses de alquiler, que es plazo necesario para realizar las reparaciones necesarias del inmueble, tal como lo consideró el perito arquitecto, a lo que deberá adicionarse la indemnización por retención indebida, equivalentes a los alquileres que van desde el 30/8/2011 hasta el 19/6/2012, es decir diez meses. En cuanto a importe del canon, habré de estar a lo dictaminado por el perito tasador a fs. 603 y sus aclaraciones de fs. 615 y 618. Ello así, en atención a que los agravios sostenidos por los demandados en este aspecto, no pasan de ser una mera discrepancia con la sentencia, sin entidad suficiente para conmovir sus fundamentos. Siendo ello así, estos rubros habrán de prosperar por la suma total de \$..., sin que corresponda adicionársele el Impuesto al Valor Agregado, por tratarse de una indemnización por daños, lo que así propongo al acuerdo. No se me escapa que la actora solicitó en su demanda un importe menor. Sin embargo, sujetó su pedido a lo que en más o en menos resulte de las probanzas de autos?, lo que habilita al tribunal -ponderando las circunstancias de la causa, y el tiempo transcurrido desde aquel momento- a conceder una suma diferente. VI. Se agravan los demandados debido a que en la sentencia de grado no se habrían tomado en cuenta los pagos efectuados. Ahora bien, a poco que se revise la documentación acompañada de fs. 263/274, puede concluirse que en el caso de ARBA, efectivamente, se trata de documentación que acredita el pago de períodos no reclamados. Por otra parte, lo mismo puede decirse respecto del informe que luce a fs. 520/533, y la circunstancia que al 24/10/13 se adeude la suma de \$..., no empece esta conclusión, desde que los demandados no acompañaron los comprobantes respectivos que acrediten la cancelación de la deuda reclamada en la demanda. Tampoco lo hicieron con relación a la deuda reclamada en concepto de tasa municipal. En virtud de lo expuesto, propongo al acuerdo el rechazo de los agravios de los demandados, y la confirmación de la sentencia en este aspecto. VII. Se agravia la actora por haber fijado el sentenciante los rubros a la fecha de sendos informes técnicos, afirmando que son montos de condena a valores correspondientes al día de la emisión del pronunciamiento, por lo que solicita se actualicen tales valores. También se agravia de los intereses fijados en la sentencia. Corresponde tratar ambos agravios conjuntamente, no sin antes señalar que de acuerdo con lo dispuesto por el art. 4 de la ley 25.561, se modifica el texto de los artículos 3°, 4°, 5°, 6°, 7° y 10 de la Ley N° 23.928. El art. 7 establece: "... En ningún caso se admitirá actualización monetaria, indexación por precios, variación de costos o repotenciación de deudas, cualquiera fuere su causa, haya o no mora del deudor, con las salvedades previstas en la presente ley. Quedan derogadas las disposiciones legales y reglamentarias y serán inaplicables las disposiciones contractuales o convencionales que contravinieren lo aquí dispuesto". A su vez, el art. 10 dispone: "Mantiénense derogadas, con efecto a partir del 1° de abril de 1991, todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios. Esta derogación se aplicará aun a los efectos de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, no pudiendo aplicarse ni esgrimirse ninguna cláusula legal, reglamentaria, contractual o convencional -inclusive convenios colectivos de trabajo- de fecha anterior, como causa de ajuste en las sumas de pesos que corresponda pagar." En el caso, es claro que las sumas por las que prospera la condena se encuentran plenamente alcanzadas por las disposiciones transcritas. Sentado ello, diré que los daños cuya reparación se persigue por medio de esta acción judicial se han producido en forma coetánea con el hecho ilícito motivo de la litis, entonces la obligación del

responsable de volver las cosas a su estado anterior y de indemnizar los restantes perjuicios sufridos ha nacido a partir del momento en que tuvo lugar el obrar antijurídico. Si en esta oportunidad nace el deber de reparar los perjuicios, como contrapartida surge el derecho del damnificado a ser indemnizado; y ello es así independientemente de que el actor hubiere efectuado o no erogaciones previas al dictado de la sentencia. En efecto, a poco que se observe que los intereses tienen por finalidad compensar al acreedor la indisponibilidad del uso de su capital, se advierte que, si éste es debido desde el momento en que se produjo el daño (o lo que es lo mismo, desde que el damnificado se hallaba habilitado a reclamarlo), corresponde computarlos desde la fecha del accidente (esta sala, ?Bernini, Gerardo c/ Luscher, Juan Carlos y otros s/ Daños y perjuicios?, 20/4/2015). Por lo demás, entiendo que los intereses deben liquidarse aplicando la tasa activa cartera general - préstamos - nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina. VIII. Se agravia también la parte actora de lo decidido en la sentencia respecto los gastos en los que incurrió con motivo del proceso de desalojo. En este aspecto habré de coincidir con la solución a la que se arriba en la sentencia, por cuanto no advierto la entidad del agravio, desde que existiendo en trámite un proceso de desalojo entre las partes, los gastos incurridos y las costas irrogadas por tales actuaciones deben tratarse y ejecutarse en ese proceso, por lo que habré de propiciar la desestimación del agravio. IX. Las costas de esta instancia se aplican a los demandados vencidos (art. 68 del Código Procesal). X. En síntesis y en base a los fundamentos que anteceden, si mi voto fuese compartido, propongo a mis colegas: I.-modificar la sentencia apelada en los siguientes términos: a) fijando la indemnización en concepto de lucro cesante por el equivalente a cinco meses de alquiler, que junto con la otorgada en concepto de retención indebida, habrán de prosperar por la suma total de \$...; b) fijando los intereses conforme se dispone el considerando VII, los que habrán de correr a partir del momento en que la tenencia del inmueble debió ser restituida; II.-Confirmar la sentencia apelada en todo demás que decide y fuera materia de agravio; III.- Imponer las costas a los demandados vencidos. El Dr. Kiper y la Dra. Abreut de Begher, por las consideraciones expuestas por el Dr. Fajre, adhieren al voto que antecede. Con lo que se dio por terminado el acto firmando los señores Jueces por ante mí, que doy fe. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper. Buenos Aires, de septiembre de 2015. YVISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcripto precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide: I.- Modificar la sentencia apelada en los siguientes términos: a) fijando la indemnización en concepto de lucro cesante por el equivalente a cinco meses de alquiler, que junto con la otorgada en concepto de retención indebida, habrán de prosperar por la suma total de \$...; b) fijando los intereses conforme se dispone el considerando VII, los que habrán de correr a partir del momento en que la tenencia del inmueble debió ser restituida; II.- Confirmarla en todo demás que decide y fuera materia de agravio; III.- Imponer las costas a los demandados vencidos. IV.- En atención a lo dispuesto por el artículo 279 del Código Procesal, corresponde dejar sin efecto las regulaciones efectuadas en la instancia de grado y establecer los honorarios de los profesionales intervinientes adecuándolos a este nuevo pronunciamiento. En lo que se refiere a la base regulatoria, este Tribunal considera que, de conformidad con lo establecido por el art. 19 de la ley 21.839, debe considerarse como monto del proceso a los fines arancelarios al capital de condena con más los intereses reclamados y reconocidos en la sentencia (autos ?Prevención Aseguradora de Riesgos del Trabajo SA c/Medina Juan José y otros s/cobro de sumas de dinero? del 27/09/11). Sentado lo anterior se tendrá en cuenta el objeto de las presentes actuaciones y el interés económicamente comprometido resultante del capital de condena y sus intereses, naturaleza del proceso y su resultado, etapas procesales cumplidas, y el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión, considerando además lo dispuesto por los artículos 1, 6, 7, 9, 19, 33, 37, 38 y conchs. de la ley 21.839 -t.o. ley 24.432-. En consecuencia, regúlase el honorario de la Dra. Liliana Rosa Morena, por su intervención como letrada apoderada de la parte actora en las tres etapas del proceso, en la suma de pesos ... (\$...); y los del letrado apoderado de los demandados, Dr. Jorge Guillermo Gómez Alarcón, por las tres etapas del proceso, en la suma de pesos ... (\$...). V.- En cuanto a los honorarios de los peritos, se tendrá en consideración el monto del proceso conforme lo decidido precedentemente, la entidad de las cuestiones sometidas a sus dictámenes, mérito, calidad y extensión de las tareas, incidencia en la decisión final del litigio y proporcionalidad que deben guardar con los estipendios regulados a favor de los profesionales que actuaron durante toda la tramitación de la causa (art. 478 del CPCC). Por lo antes expuesto se regulan los honorarios del perito arquitecto Horacio Imperiale, en la suma de pesos ... (\$...). Los del Perito tasador Matías Horacio Iturburu en la suma de pesos ... (\$...). VI.- Respecto a los honorarios de la mediadora, esta Sala entiende que a los fines de establecer los honorarios de los mediadores corresponde aplicar la escala arancelaria vigente al momento de la regulación (cfr. autos ?Brascon, Martha Grizet Clementina c. Almafuerte S.A. s/ds. y ps.?, del 25/10/2013). En consecuencia, ponderando el monto del proceso y lo dispuesto por el Dec. 1467/2011, Anexo III, art. 1, inc. g), se fija el honorario de la Dra. Gabriela Verónica Scarafia, en la suma de pesos ... (\$...). VII.- Por su actuación en la etapa recursiva que culminó con el dictado de la presente sentencia definitiva, regúlase el honorario de la Dra. Liliana Rosa Moreno en la suma de pesos ... (\$...) y el del Dr. Jorge Guillermo Gómez Alarcón, en la suma de pesos ... (\$...) (art. 14 del Arancel). Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública, dependiente de la CSJN (conf. Ac. 15/13), notifíquese y,

oportunamente, archívese.
004275E

FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper.