

## Contrato De Locacion Obligaciones Del Locatario Conservacion De La Cosa Arreglo De Porton

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

### JURISPRUDENCIA

Contrato de locación. Obligaciones del locatario. Conservación de la cosa. Arreglo de portón En el marco de un juicio por daños y perjuicios, se revoca la sentencia y se desestima la excepción de prescripción opuesta por la demandada.

En Lomas de Zamora, a los 30 días del mes de septiembre de 2016, reunidos en Acuerdo Ordinario los Jueces de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Tercera, de este Departamento Judicial, doctores: Rosa María Caram y Sergio Hernán Altieri, con la presencia del Secretario del Tribunal se trajo a despacho para dictar sentencia la causa número: 7024 , caratulada: "RIJUCA S.A. C/ MUNICIPALIDAD DE LOMAS DE ZAMORA S/ DAÑOS Y PERJUICIOS". De conformidad con lo dispuesto por los artículos 168 y 171 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código Procesal Civil y Comercial del mismo Estado, la Cámara resolvió votar las siguientes: CUESTIONES: 1º) ¿Es justa la sentencia apelada? 2º) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? Practicado el sorteo de ley (art. 263, ¿in fine? del C.P.C. y C.); dio el siguiente orden de votación: Dra. Rosa María Caram y Dr. Sergio Hernán Altieri. VOTACION A la primera cuestión, la Dra. Rosa María Caram dijo: A) ANTECEDENTES - SENTENCIA - AGRAVIOS 1) El magistrado titular del Juzgado en lo Civil y Comercial n° 1 departamental dictó sentencia definitiva a fs. 265/269, rechazando la demanda que, por daños y perjuicios, dedujera Rijuca S.A. contra Municipalidad de Lomas de Zamora, imponiendo las costas a la actora vencida, indicando que no consideraría el remedio por haber devenido abstracto. 2) El letrado apoderado del demandante apeló dicho pronunciamiento, siéndole concedido el recurso a fs. 271. Con la pieza de fs. 281/283 expresó agravios, de cuyo traslado no se dedujera réplica alguna. 3) El apelante comienza su escrito de fundamentación, señalando que no es cierto que no se hubiera satisfecho el principio de postulación en la demanda. Indica que la cosa demandada fue expuesta con claridad y precisión, alegando haberse expresado que la reparación consiste en un portón nuevo. Analiza los elementos probatorios reunidos y expresa que ha quedado acreditado que la forma de reparar los daños es reponiendo el portón, destacando que así fue solicitado en la demanda. Aclara que no es cierto que su parte no hubiera acreditado el monto de la reparación, afirmando que se probó con la pericia. Cita antecedentes judiciales sobre el tema y solicita se revoque la sentencia en crisis, haciéndose lugar a la demanda con costas de ambas instancias a la demandada. B) PRESCRIPCIÓN - OMISIÓN DE TRATAMIENTO - APELACIÓN ADHESIVA 1) Constituye un insoslayable marco de ulteriores desarrollos poner de resalto que, tratándose el caso bajo estudio de una acción de responsabilidad contractual basada en circunstancias sucedidas con anterioridad al 1º de agosto de 2015, corresponde encuadrar normativamente el asunto dentro de los preceptos del ordenamiento jurídico por entonces vigente (cfr. doct. y arg. art. 7 del CCyC). 2) Formulada dicha aclaración liminar, corresponde destacar que el magistrado de la instancia de origen expresó que el remedio (entendiendo que se refiere a la excepción de prescripción liberatoria opuesta por la demandada) no lo consideraría ya que si no se acreditó el sustento fáctico del reclamo, carece de sentido ahondar sobre si se ha perdido el crédito o no (ver fs. 269 vta.). No comparto dicho temperamento. Se ha dicho con acierto que el principio de congruencia no exige de los jueces el análisis de cada uno de los argumentos propuestos por los litigantes, sino que únicamente se encuentran obligados a pronunciarse sobre aquellos que sean pertinentes a la adecuada solución del litigio, ya que la omisión del tratamiento de una de las cuestiones esenciales, expresa y oportunamente planteadas, afecta la garantía de defensa en juicio (cfr. art. 18 CN, art. 15 Cons. Prov. Bs. As.. CSJN "Fallos" v.228, p. 279; v. 229, p. 260; v. 60, p. 129. Morello-Sosa-Berizonce; "Códigos..."; La Plata, Librería Editora Platense, 2006; tº II-C, pág. 43). Bajo esas pautas, corresponde expresar que de ninguna manera, el tratamiento de la excepción de prescripción puede omitirse, so pretexto de asumir el judicante la improcedencia del reclamo. Lo dicho no es sino consecuencia de que la eventual acogida de la mentada excepción impediría el abordaje de la cuestión central, constituida por la pretensión y las defensas de fondo dirigidas contra la misma. Destacada doctrina ha expresado que la excepción de prescripción cuya resolución se posterga hasta la sentencia definitiva, debe ser objeto de tratamiento con anterioridad a las restantes cuestiones, ya que no tiene objeto considerar el fondo del proceso para llegar luego a la conclusión de que no tiene sentido porque la prescripción resulta procedente (cfr. Falcón, Enrique M.; Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial; Santa Fe, Rubinzal Culzoni, 2013; tº III, pág. 545). En la sentencia en crisis, el judicante soslayó dicha cuestión metodológica de orden, pasando directamente al fondo del reclamo, lo que impediría a esta Alzada el análisis de los planteos de fondo formulados, por cuanto la doble instancia también se debe extender a la excepción de prescripción omitida en el pronunciamiento en ciernes. 3) En ese contexto, vale recordar que esta Sala ha tenido ocasión de expresar que aunque no hubiese sido materia de agravios, en virtud de la apelación adhesiva, toda la cuestión materia del litigio pasa

al tribunal superior en la misma extensión y con la misma plenitud con que fue sometida al juez de grado anterior (cfr. esta Sala, causa 6.700, RSD-49-16 S 11-3-16). Aclarada la habilitación de esta Alzada para adentrarse al conocimiento de la defensa que quedara sin tratamiento en la instancia originaria, es menester señalar que el supuesto sometido a juzgamiento versa sobre los daños y perjuicios que se dicen provocados durante la ejecución de un contrato de locación urbana (ver fs. 47/49). A este estadio del decurso procesal, no media discrepancia sobre la existencia del mentado sinalagma que vinculara a los contendientes. Tampoco en cuanto que el arriendo concluyó el 2 de marzo de 2005 (ver fs. 6/9 de los autos "RIJUCA SA C/MUNICIPALIDAD DE LOMAS DE ZAMORA S/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES"). De tal manera, siendo que la relación habida entre las partes resulta contractual, el plazo de prescripción liberatoria no es otro que el decenal contemplado por el art. 4.023 del Código Civil, precepto vigente al momento de concluir la relación locativa (cfr. SCBA, C 101358 S 2-7-10 JUBA Sum. B32573). De tal guisa, corresponde desestimar la excepción de prescripción liberatoria opuesta por la demandada, lo que así dejo propuesto al Acuerdo.

#### C) RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL - APRECIACIÓN PROBATORIA - PROCEDENCIA DEL RECLAMO

**INDEMNIZATORIO** 1) Superado el tratamiento de la defensa omitida en el pronunciamiento en crisis y habiendo dejado sentada mi opinión sobre su inadmisibilidad, corresponde en este punto adentrarse en el reclamo resarcitorio deducido por los daños y perjuicios que la actora dice haber padecido con motivo del incumplimiento de las obligaciones de la locataria demandada, respecto de su deber de cuidar la integridad del inmueble arrendado. Vale recordar que el locatario debe conservar la cosa en buen estado y responder de todo daño o deterioro que se causare por su culpa o por el hecho de sus dependientes. Los deterioros existentes al tiempo de la restitución de la cosa, de cuya preexistencia al momento de su entrega al locatario no se dejare constancia en el contrato de locación, se presumen originados por culpa de éste, quedando a su cargo la prueba de que tales deterioros se deben al vicio de la misma, o al caso fortuito, o que son de los que se producen normalmente a pesar de su correcto uso (cfr. art. 1.561 del Código Civil vigente al momento de la relación locativa; Cobas, Manuel en la obra colectiva de Bueres, Alberto J. -dir.- y Highton, Elena I. -coord.-; "Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial"; Bs. As., Hammurabi, 2008; t° 4-A, págs.. 325/326). 2) En estos obrados, el magistrado de la instancia anterior ha considerado que los elementos de juicio no eran suficientes para tener por acreditado el costo de la reparación del portón que la actora dice haber recibido estropeado e impropio para su uso. El judicante asumió que, conforme su apreciación de la postulación formulada en el escrito de demanda, la parte actora habría formulado su reclamo limitándolo al costo de las refacciones del portón existente en el lugar. Y que no median en autos elementos probatorios para tener por acreditado el valor de dichos trabajos de reparación (ver fs. 266 vta./269). Sin embargo, a poco de avanzar en la lectura del escrito de demanda -tal como se indica en la expresión de agravios del embate en tratamiento-, se deduce de fs. 48 vta. que la pretensión indica: "...en este caso la reparación consiste en un portón nuevo similar..." (cfr. art. 330, inc. 3° del CPCC). Si a ello se añade que el informe pericial de fs. 257/258, expresa que la reposición a nuevo con colocación de un portón de dos hojas de abrir en chapa de 14" con cuatro bisagras a munición, pasador y cerraduras instaladas de medidas 4,50 m de ancho por 4 m de alto, con puerta peatonal incluida en el portón asciende a \$ 36.000 más IVA, queda demostrada la procedencia de la pretensión deducida, en tanto el hecho invocado en la demanda -en particular el daño- ha quedado evidenciado y el mismo configura el presupuesto fáctico contenido en la norma que determina la procedencia del reclamo (cfr. arts. 34, inc. 4°, 163, inc. 6, 375, 384 y 474 del CPCC; arts. 1561 del Código Civil derogado). 3) En tal sentido, si mi propuesta concita la necesaria adhesión en el Acuerdo, deberá revocarse la resolución en crisis, admitiéndose el reclamo formulado, hasta la suma de \$ 4.984,50 -así se solicitó en la demanda sin más aditamentos-, con más intereses a calcular desde la fecha expresada en el acta de reintegro del 2 de marzo de 2005 y hasta el efectivo pago, conforme la tasa pasiva más alta fijada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires para la captación de depósitos a plazo fijo a 30 días, durante los distintos períodos de devengamiento, conforme las condiciones determinadas en las reglamentaciones aplicables en cada caso (cfr. SCBA, B63488 RSD-98-16 S 18-5-16 "Ubertalli", JUBA Sum. B4004519). En consecuencia, con el alcance indicado, **VOTO POR LA NEGATIVA**. A la primera cuestión, por compartir los mismos fundamentos, el Doctor Altieri dijo que: **VOTA EN IGUAL SENTIDO**. ----- A la segunda cuestión, la Dra. Rosa María Caram expresó: visto el acuerdo logrado al tratar la cuestión anterior, corresponde revocar la apelada sentencia de fs. 265/269 y, en consecuencia, cuadra desestimar la excepción de prescripción opuesta por la demandada y admitir la pretensión deducida por RIJUCA S.A. contra la Municipalidad de Lomas de Zamora por daños y perjuicios, condenando a la última a abonar a la primera la cantidad de \$ 4.984,50, con más intereses a calcular a la tasa pasiva más alta fijada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires para la captación de depósitos a plazo fijo a 30 días, durante los distintos períodos de devengamiento, conforme las condiciones determinadas en las reglamentaciones aplicables en cada caso, desde 2 de marzo de 2005 y hasta el efectivo pago. Las costas de ambas instancias merecen ser soportadas por la demandada en su condición de vencida (cfr. arts. 68 y 273 del CPCC). Propongo diferir la regulación de honorarios de Alzada hasta que se practiquen las correspondientes determinaciones por la instancia de origen. **ASI LO VOTO** A la segunda cuestión, por compartir idénticos fundamentos, el

Doctor Altieri expresó que: VOTA EN IGUAL SENTIDO. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:

SENTENCIA Que en el Acuerdo celebrado quedó establecido: 1º) Que la apelada sentencia de fojas 265/269 debe revocarse  
2º) Que las costas de ambas instancias deben ser impuestas a la demandada. POR ELLO: Y fundamentos  
consignados en el Acuerdo, revócase la sentencia apelada de fs. 265/269. Desestímase la excepción de prescripción liberatoria  
opuesta por la demandada. Hágase lugar a la demanda interpuesta por RIJUCA S.A. contra la Municipalidad de Lomas de Zamora  
por daños y perjuicios, condenando a la última a abonar a la primera la cantidad de \$ 4.984,50, suma a la que se deberán añadir  
intereses a calcular a la tasa pasiva más alta fijada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires para la captación de depósitos a  
plazo fijo a 30 días, durante los distintos períodos de devengamiento, conforme las condiciones determinadas en las  
reglamentaciones aplicables en cada caso, desde 2 de marzo de 2005 y hasta el efectivo pago. Costas de ambas instancias a la  
demandada. Difiérase la regulación de honorarios hasta la oportunidad indicada al tratar la segunda cuestión. Regístrese. Notifíquese  
y, oportunamente, devuélvanse las actuaciones al juzgado de origen.- 012061E