

Danos Y Perjuicios Locacion Restitucion Del Bien En Mal Estado Gastos De Reparacion Perdida De Chance

JURISPRUDENCIA

Gastos de reparación. Pérdida de chance

perjuicios por la restitución en mal estado del inmueble locado por la demandada, condenando a resarcir los gastos de reparación y la pérdida de chance. Se destaca que los cánones locativos que la actora habría dejado de percibir al no poder alquilar el inmueble, debido al mal estado en que fue restituido por la demandada y el tiempo que habrían insumido las reparaciones, constituyen una ?pérdida de chance?, pues se trata de la frustración de la posibilidad de alquilar la unidad por el tiempo que demandó reacondicionar el inmueble para poder arrendarlo nuevamente.

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina a los 14 días del mes de noviembre de dos mil dieciséis, reunidos en acuerdo los Sres. Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala ?F?, 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. Sobre la cuestión propuesta el Dr. Galmarini dijo: I.-

La sociedad actora promovió esta acción de indemnización de daños y perjuicios contra la sociedad demandada fundada en el mal estado en el que restituyó el inmueble que esta última había alquilado a aquélla, ubicado en la calle ?, de esta Ciudad. Asimismo solicitó la aplicación de la cláusula penal pactada en el contrato de locación respectivo alegando que la restitución del inmueble se concretó tres días después de la fecha estipulada en el referido convenio. Reclamó en concepto de reparaciones \$50.434,12, por pérdida de chance \$50.000 y por la cláusula penal \$9.540, todo ello más sus intereses y costas. El Sr. Juez tras realizar el encuadre jurídico de la cuestión y examinar los elementos de convicción aportados al proceso, juzgó que la demostración de los deterioros ha sido parcial, debido a que se ha cumplido sólo respecto de algunos de los ítems que integran el reclamo, por lo que admitió parcialmente el reclamo por daños. Rechazó la partida solicitada en concepto de cláusula penal y fijó una indemnización por pérdida de chance. En definitiva, condenó a la demandada a abonar a la actora la suma de \$75.000, más sus intereses a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, en el término de diez días.

Impuso las costas a la demandada vencida. Apelaron ambas partes. La actora expresó agravios a fs. 806/810, cuyo traslado fue contestado a fs. 833/838; y la demandada presentó memorial a fs. 812/823, cuyo traslado fue respondido a fs. 825/831. La actora cuestiona el monto reconocido, que considera insignificante, y aspira al aumento de lo admitido por daño material y a que se acceda al reclamo por aplicación de la cláusula penal. La demandada objeta que se hubiera admitido el resarcimiento del daño material, pretendiendo que se rechace la demanda. II.- Reparaciones: Se agravia la demandada de los resarcimientos admitidos por reparaciones alegando que no se han acreditado los daños ni su cuantificación 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. Por su parte la actora se queja de que el magistrado no haya tenido en cuenta a fin de estimar el resarcimiento en estudio, la totalidad de las reparaciones descriptas en el presupuesto por ella adjuntado. Aduce que la actora no ha probado haber realizado desembolso alguno a fin de reparar los supuestos daños ocasionados al inmueble, por los cuales reclama. Esta última queja carece de entidad para desestimar el reclamo, pues aun cuando existan constancias del pago de las reparaciones en cuestión, una vez acreditada la existencia de deterioros en el inmueble cuando fue restituido, atribuibles a la locataria, la locadora tiene derecho a reclamar la reparación necesaria. Es menester que el locador acredite de manera fehaciente la existencia del mal estado de la cosa, pues en ello reside el fundamento de su reclamo, y luego corresponde establecer si éstos han sido consecuencia del normal y ordinario la cosa estaba destinada o bien del abusivo aprovechamiento atribuido al locatario o a sus trabajadores. El perito ingeniero, tras analizar las fotografías acompañadas por la actora, tomadas a la fecha de la restitución del inmueble, sostuvo: ?Luego de analizadas las diferentes escenas que demuestran los daños denunciados en el presente expediente puedo inferir que se debe tener presente en todo momento que la contrastación del estado de las cosas muebles e inmuebles presentes en el local no debe hacerse en las supuestas óptimas condiciones en que fue entregado al momento de iniciarse la locación, sino que se debe realizar un ejercicio teórico de suposición sobre el mismo en su origen a fin de poder tener un comparativo, sobre como actuaría el paso del tiempo y desarrollo propio de la actividad comercial de elaboración, almacenamiento y expendio de helados con presencia de empleados en el lugar y afluencia de público permanentemente en la estabilidad o alteración de los materiales que componen las partes estudiadas. Entonces no puede concluirse que la responsabilidad de la totalidad de los daños o desperfectos se puedan atribuir a la desidia, poco cuidado o incumplimiento de las tareas de mantener en las condiciones recibidas el local comercial por parte del inquilino ya que

parte de los mismos son producidos como en la generalidad de casos similares por el mismo transcurso del tiempo, indiferentemente de la precaución que se tenga en el uso que se ejercite en su ocupación y funcionamiento. De un mismo modo sí existen irregularidades que sólo pueden comprenderse se desprendan de una descuidada utilización de las instalaciones y evidente falta de reparación de los daños a medida que se generaban, agravando más aún el deterioro de los diferentes materiales a lo largo del tiempo? (fs. 422). Respecto de los daños observados el perito informó que ?las huellas que se observan en especial en tabiques y cielorrasos, producto de retiro de artefactos muebles utilizados para la fabricación, almacenaje y comercialización de helados y equipamiento en general son de características propias de la naturaleza misma del rubro comercial en cuestión y no parecen generar ruina parcial o total de los elementos afectados. Sí se encuentran perjudicadas las superficies de los mismos pero entiendo que su solución forma parte del acondicionamiento y mantenimiento ordinario que los objetos muebles e inmuebles requieren. Se debe hacer salvedad de que en el caso de algunos artefactos eléctricos, el retiro de los mismos denotó que el sector de cielorraso que los sustentaba no fue pintado, contrastando con las áreas alrededor de éste y en otro caso el retiro de los artefactos produjo una alteración de la fachada, sin prever su reparación. Rotura de paneles tipo durlock y montantes dispuestos según el sistema Stell Framing, instalados en diferentes sectores del local y que se ven dañados en placas del cielorraso suspendido. Estos daños no pueden adjudicarse al uso regular de un ámbito laboral, sino sólo por recibir golpes adrede o no actuar con precaución al momento de manipular materiales propios del lugar maniobrando con cuidado. Daños en banquetas, tabiques, y cielorrasos producto de un uso poco cuidadoso o retiro de equipamientos sin priorizar no provocar daños a los elementos que quedaran? (fs. 422/3). Señaló el experto que, al no tener un contacto directo con los elementos referidos en el caso, le resultaba imposible cuantificar los daños adjudicados a un uso indebido de las cosas, ya que le son desconocidas una serie de variables que componen el valor económico que se pretende conocer (fs. 923). Sin perjuicio de ello sostuvo que de las reparaciones descriptas en el presupuesto acompañado por la actora (fs. 108/9), las únicas que estarían relacionadas con daños adjudicables en forma genérica al locatario serían: ?remoción del solado aplicado sobre piso existente en planta baja y reparación del mismo. Remoción de banquetas. Ejecución de nuevo solado.? (fs. 423) y en cuanto al sector servicios solo el ?reacondicionamiento de paramentos existentes? (fs. 424). La parte actora impugnó el peritaje a fs. 427/428. El perito al responder la impugnación sostuvo que ?los daños causados al revestimiento de la fachada y el pórtico debido al retiro de diferentes artefactos y la presencia de sus huellas sobre los sustratos referidos, sí son adjudicables al locatario? pero aclaró que no puede ?dar por válido hacer a éste responsable de otros daños que justifiquen la construcción totalmente nueva del revestimiento en la fachada y pórtico?. Asimismo hizo referencia a la existencia de irregularidades, desórdenes y entrega en forma defectuosa de los cables, tapas, teclas y artefactos y señaló: ?Si bien hay casos en que la presencia de manchas, excoiraciones, fluorescencias y demás alteraciones del revestimiento responden al mero paso del tiempo, el desgaste debido al tránsito circulante y el accionar de agentes microorganismos pueden alterar el aspecto o el acabado de distintas superficies en paramentos y solados, déjé constancia de presencia de casos en donde la imprudencia, el mal uso o falta de cuidado produjeron daños en dichos materiales? (fs. 462/463). Por otra parte obran en autos las declaraciones de los testigos Falcón y Bonina, quienes dieron cuenta del estado en el que se hallaba el inmueble de marras al momento de su restitución y de las reparaciones que se efectuaron a pedido de Bedincol, a fin de reacondicionar el local, y cuyos relatos resultan concordantes con las descripciones de los daños vertidas por el perito en su dictamen (fs. 514/515 y 535/536). Sobre la cuestión, cuadra recordar que de conformidad con lo establecido en el art. 1561 del Código Civil el inquilino está 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 apartado 1 del contrato de locación que ligara a las partes, se consignó que la locataria se obligó "a mantener el local en el mismo buen estado en que se recibe y a devolverlo a la finalización de este contrato en ese mismo buen estado, salvo el desgaste natural producido por la acción del transcurso del tiempo y el buen uso" (fs. 663). En orden a lo expuesto, habiéndose acreditado que al momento de su restitución el inmueble presentaba los daños que el perito describió como imputables a la locataria, no habiendo probado esta última que tales desperfectos existieran al tiempo de la firma del contrato, del cual surge que el local fue entregado en buen estado de conservación, corresponde hacer lugar al reclamo en estudio y fijar una indemnización por esta partida. Atento a ello, teniendo en cuenta el presupuesto acompañado por la actora (fs. 108/109), ponderando lo informado por el experto en cuanto al referirse a dicho presupuesto sostuvo que no correspondía imputarle a la locataria las reparaciones detalladas en los puntos 1 y 3, y en cuanto al punto 4 solo el "reacondicionamiento de parámetros existentes", y de conformidad con lo normado por el art. 165 del Código Procesal, propongo reducir el importe fijado para resarcir esta partida a la cantidad de \$25.000.

III.- Pérdida de chance: Se agravia la actora del importe fijado para resarcir esta partida (\$25.000) por considerarlo insuficiente mientras la demandada propicia su rechazo. En cuanto a los cánones locativos que, según afirma la actora, habría dejado de percibir al no poder alquilar el inmueble debido al mal estado en que fue restituido por la demandada y el tiempo que habrían insumido las reparaciones, entiendo que constituyen una "pérdida de chance". Pues se trata de la frustración de la posibilidad de alquilar la unidad por el tiempo que demandó reacondicionar el inmueble para poder arrendarlo nuevamente. Sobre el punto el perito estimó que "trabajando a la par, entre los diferentes ámbitos donde se produjeron los daños, sin generarse situaciones de atraso y siendo fiel a un camino crítico bien programado y ejecutado, con una cuadrilla de un oficial, un suboficial y dos peones, más allá de la intervención puntual del instalador, electricista, colocador y pintor, las tareas deberían verse resueltas en un lapso de tiempo que puede variar (debido a la imprecisión de las pruebas aportadas) entre 2 y 4 semanas de trabajo continuo y sin ninguna demora de ningún tipo, caso fortuito o de fuerza mayor" (fs.466). Al respecto no puede soslayarse que conforme lo informó el perito sólo parte de las reparaciones descriptas en el presupuesto adjuntado por la actora se corresponderían con deterioros imputables a la demandada. Consecuentemente, teniendo en cuenta los valores locativos informados por la "Cámara Inmobiliaria de Comercio" (ver fs. 284), aclarando nuevamente que lo que se indemniza es la pérdida de una mera posibilidad o chance de alquilar el inmueble, y en uso de la facultad conferida por el art. 165 del Código Procesal, propongo reducir el importe fijado en tal concepto la cantidad de \$15.000.

IV.- Cláusula penal: La actora se queja de que el magistrado haya desestimado del reclamo efectuado en torno a la aplicación de la cláusula penal por retardo en la restitución del inmueble. Conforme surge de la documentación agregada en autos, el contrato de locación vencía el día 30 de abril de 2007 (fs.54). Al iniciar estas actuaciones la sociedad actora sostuvo que la demandada intentó restituir el inmueble en la fecha estipulada, "en pésimas condiciones de limpieza seguridad y conservación, con montañas de escombros en su interior y con modificaciones de importancia no autorizadas por su parte". Señaló que por tal motivo "se vio impedida de aceptar la devolución del bien" (fs. 121/vta.). Seguidamente relató que el día 3 de mayo de 2007 su parte concurrió nuevamente a recibir el inmueble, cuyo estado era el mismo que tres días atrás, con excepción de los escombros y desperdicios que habían sido retirados. Señaló que el estado del inmueble fue constatado en la fecha señalada por el escribano Roza, quien asimismo certificó las fotografías tomadas en dicha oportunidad. Al respecto, coincido con el magistrado en el sentido de que el locador no puede -en principio- negarse a recibir el inmueble locado por la sola circunstancia de no encontrarse en condiciones o con deterioros, pues su derecho se limita a dejar constancia en el acta del estado en que se encuentra, para después accionar, por la vía pertinente, por los daños y perjuicios que correspondan (en tal sentido CNCiv. Sala "F", septiembre 26/2007 "News World Argentina S.A. c/Edificadora Mitre SACCIF E.I. s/consignación", Expte. n° 532.694/04). Atento a ello, toda vez que conforme lo manifestado por la propia actora la demandada puso a su disposición el inmueble de marras en la fecha pactada, resulta improcedente acceder al reclamo atinente al pago de la cláusula penal, pues la demora en la restitución tuvo su causa en la negativa a recibir el inmueble por parte de la accionante, la cual concurrió a recibir el bien con fecha 3 de mayo de 2007 aun cuando éste se hallaba en el mismo estado que tres días atrás. Por los fundamentos expuestos propongo confirmar este aspecto del pronunciamiento. En mérito a lo expuesto voto porque se modifique la sentencia apelada, fijando por "reparaciones" la cantidad de \$25.000 y por "pérdida de chance" la cantidad de \$15.000. Con costas de alzada por su orden atento al resultado de los recursos (art. 68 del Código Procesal). 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.

JOSE LUIS GALMARINI EDUARDO A. ZANNONI FERNANDO POSSE SAGUIER Buenos Aires, noviembre de 2016.

AUTOS Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede, se modifica la sentencia apelada, fijando por "reparaciones" la cantidad de \$25.000 y por "pérdida de chance" la cantidad de \$15.000. Con costas de alzada por su orden. Toda vez que se ha modificado lo decidido por el Sr. Juez "a-quo", deberán adecuarse los honorarios de los profesionales intervinientes de conformidad con lo dispuesto por el art. 279 del Código Procesal. En atención al monto del

proceso (capital e intereses), trabajos realizados, apreciados por su importancia, extensión y calidad, etapas cumplidas, resultado obtenido, teniendo en cuenta lo dispuesto por los arts. 6, 7, 9, 10, 19, 37, 38 y conchs. de la ley 21.839 -mod. por ley 24.432-, se regulan los honorarios de la dirección letrada de la parte actora, DRES. ERNESTO RAÚL ELFMAN, VALERIA SABINA ELFMAN, KARINA DÉBORA ELFMAN, MARTÍN ADRIÁN CASTRO, JESICA SERMAN, JUAN MARCOS IZUEL y DIANA LEA GOLNER, en PESOS VEINTE MIL (\$20.000), en conjunto. Asimismo, se regulan los honorarios de los DRES. GONZALO V. ESSES, DOLORES PASCHETTA y MAGADALENA MARINA TABOADA, letrados apoderados de la demandada, en PESOS DOCE MIL (\$12.000), en conjunto. En atención a los trabajos realizados por el perito arquitecto DIEGO M. WOLKOWICZ, apreciada por su importancia y calidad, teniendo en cuenta lo dispuesto por el decreto.ley 7887/55 (modif. por el dec.ley 16.146/57 y ley 21.165) y lo establecido en lo pertinente por la ley 24.432, se regulan sus honorarios en PESOS CUATRO MIL (\$4.000). Por labor realizada por el perito contador RICARDO RAÚL MONTAÑO IBÁÑEZ, apreciada por su importancia y calidad, teniendo en cuenta lo dispuesto por el decreto ley 16.638/57 y en lo pertinente por la ley 24.432, se regulan sus honorarios en PESOS DOS MIL SEISCIENTOS (\$2.600). Por la tarea desarrollada, por la DRA. ELENA ROXANA LIRENBERG, mediador, teniendo en cuenta lo dispuesto por el Anexo III Decreto 1467/11 - sustituido por Decreto 2536/2015 y Decreto 767/2016, Art. 2°) inc. E, se fijan sus honorarios en 16 UHOM (\$5.120). Por la labor de alzada (art. 14 del arancel) se regulan los honorarios de la DRA. KARINA DÉBORA ELFMAN en PESOS SEIS MIL (\$6.000). Asimismo, se regulan los honorarios los de los DRES. GONZALO V. ESSES y MARIANO SARMIENTO en PESOS TRES MIL SEISCIENTOS (\$3.600), en conjunto. Notifíquese y devuélvase.

Fecha de firma: 14/11/2016 Firmado por: ZANNONI-POSSE SAGUIER-GALMARINI, Firmado por: JOSE LUIS GALMARINI, JUEZ DE CÁMARA Firmado por: EDUARDO ANTONIO ZANNONI, JUEZ DE CÁMARA Firmado por: FERNANDO POSSE SAGUIER, JUEZ DE CÁMARA Cor relaciones Belardo, Raúl H. c/Di Minno, Lucía s/consignación de sumas dinero - Cám. Civ. y Com. Pergamino 06/05/2016 012401E