Este documento ha sido descargado desde - infojudicial.com.ar - Noticias Judiciales
Export date: Fri Sep 11 14:17:47 2026 / +0000 GMT

Danos Y Perjuicios Locacion Vencimiento Del Contrato Falta De Legitimacion Pasiva Del Fiador

JURISPRUDENCIA Daños y perjuicios. Locación. Vencimiento del contrato. Falta de legitimación pasiva del fiador. Se revoca el fallo recurrido, rechazando la demanda deducida contra el fiador, pues si lo que pretendía el locatario era conservar la garantía brindada por aquél, debió actuar diligentemente, demandando el desalojo en un tiempo razonable y siguiendo con atención todas las etapas procesales necesarias para obtenerlo. En la ciudad de Mendoza a los dos días del mes de setiembre de dos mil dieciséis, reunidos en la Sala de Acuerdos de esta Excma. Cuarta Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributario, los señores Jueces, trajeron a deliberación para resolver en definitiva los autos N° 129.336/51.844, caratulados ?MUÑOZ, MIGUEL ANGEL C/BASABE, BLANCA ELSA y ots. P/D. Y P. (Derivado de locación)?, originarios del Sexto Juzgado de Paz Letrado de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia, venido al Tribunal en virtud del recurso de apelación planteado a fs.184 por el demandado Antonio Regino Pereyra en contra de la sentencia de fs. 181/183. Practicado a fs. 206 el sorteo establecido por el Art. 140 del Código Procesal Civil, se determinó el siguiente orden de votación: Dres. Ferrer, Abalos y Leiva. De conformidad con lo ordenado en el Art. 160 de la Constitución Provincial, se plantearon las siguientes cuestiones a resolver: Primera cuestión: ¿Debe modificarse la sentencia en recurso? Segunda cuestión: ¿Costas? Sobre la primera cuestión propuesta, el Sr. Juez de Cámara, Dr. Claudio A. Ferrer, dijo: I- Llega en apelación la sentencia que glosa a fs. 181/183, por la cual la Sra. Juez hace lugar a la demanda incoada por Miguel Ángel Muñoz contra Antonio Regino Pereyra y, en consecuencia, condena a este último a pagarle al actor, en el término de diez días de quedar firme y ejecutoriada esa resolución, la suma de $9.026,17, con más los intereses legales pertinentes, que serán computados desde el día 7 de diciembre de 2009 y hasta el momento de su efectivo pago. II- PLATAFORMA FÁCTICA: Que a fs. 35/38 se presenta el Dr. Luis Alberto Martínez, por el Sr. Miguel Ángel Muñoz y promueve demanda por daños y perjuicios en contra de la Sra. Blanca Elsa Basabe, en su calidad de locataria de la propiedad sita en calle Maipú n° 1665, Distrito El Algarrobal, Departamento Las Heras, Provincia de Mendoza y en contra de los Sres. Antonio Regino Pereyra y Miguel Ángel Córdoba, como garantes del contrato de locación de la mencionada propiedad, solicitando se los condene al pago de la suma de pesos nueve mil veintiséis con 17/100 ($9.026,17), con más intereses legales y/o ajustes que pudieren corresponder y/o lo que se fije prudencialmente conforme lo ordenado por el Art. 90, inc. 7) del C.P.C.. Relata que los demandados le alquilaron a su mandante el inmueble antes descripto, mediante contrato de locación celebrado el 13 de abril de 2007, cuyo vencimiento operó el 13 de abril de 2009. Indica que los inquilinos, al retirarse de la vivienda le hicieron llegar las llaves por medio de un pariente. Expresa que el estado del inmueble con el que se encontró el Sr. Muñoz solo puede ser calificado de deplorable, por lo que contrató los servicios de la Escriba Andrea Virginia Manno, quien realizó un acta de constatación el 7 de noviembre de 2009, de la que surgen los desperfectos que allí se detallan. Sostiene que, en razón de la existencia de esos daños, se reclama en concepto de daño emergente, comprensivo de los gastos de reparación y el costo de las cartas documentos enviadas, la suma de $9.026,17. Funda en derecho y ofrece pruebas. A fs. 59/61, comparece el Sr. Antonio Regino Pereyra, por su derecho, y contesta la demanda interpuesta en su contra, solicitando su rechazo con costas. Luego de las negativas generales y específicas, reconoce la existencia del contrato de locación firmado el 13 de abril de 2007 por las Sras. Blanca Elsa Basabe y Andrea Rosalba Pereyra, como locatarias, en el que se comprometió como garante, pero afirma que el inmueble no fue entregado en buen estado. Indica que a su restitución al actor, esa parte se comprometió a pintarlo y limpiarlo para entregarlo en óptimas condiciones, pero que ello no les fue permitido. Impugna los montos pretendidos como resarcimiento. Ofrece pruebas. A fs. 88 y fs. 100, la parte actora, desiste del proceso en contra de la Sra. Blanca Elsa Basabe y del Sr. Miguel Ángel Córdoba. III- LA SENTENCIA RECURRIDA: La Sra. Juez sentenciante, sostiene que la constatación notarial aportada como prueba por la parte actora es suficiente para acreditar el pésimo estado de conservación en que la cosa fue dejada por los locatarios el día 3 de diciembre de 2009 y que no cabe duda que los daños constatados y que se corroboran con las fotografías acompañadas a fs. 22/34, fueron causados por el mal uso del inmueble arrendado. Indica que, además, todo deterioro se presume que deriva de los hechos del locador, de modo que era a cargo del demandado probar lo contrario. Expresa que acreditada la responsabilidad de los locatarios, ella se hace extensiva al fiador Antonio Regino Pereyra y que en relación a lo sostenido en los alegatos respecto a la aplicación del Art. 1596 del CCCN, esta causa debe resolverse con la ley anterior, por lo que resulta innecesaria otra consideración al respecto. En lo que concierne a la indemnización pretendida, señala que estando debidamente comprobado el daño, su cuantificación es un acto de discrecionalidad judicial, aunque se trate de una discrecionalidad relativa, por lo que, si bien reconoce que no existe prueba concreta sobre el monto

Este documento ha sido descargado desde - infojudicial.com.ar - Noticias Judiciales
Export date: Fri Sep 11 14:17:47 2026 / +0000 GMT

del perjuicio, a fs. 16/17 obran los presupuestos que no han sido reconocidos, pero que no impiden la prudente estimación judicial a tenor de lo normado por el Art. 90, inc. 7° del C.P.C., por lo que hace lugar a la demanda por la suma reclamada de $9.026,17 en concepto de daño emergente. IV- LA EXPRESION DE AGRAVIOS Y SU CONTESTACION: En la expresión de agravios de fs. 194/195, la Dra. Fabiana Elena Cano, Defensora Oficial, por el demandado Antonio Regino Pereyra, menciona que la sentencia le causa agravio porque ha valorado erróneamente la prueba testimonial de Paola Andrea Suárez, ya que la Juez entiende que la testigo se refiere al estado del inmueble al final de la locación, cuando en realidad lo hace a su inicio. El segundo agravio lo relaciona con la valoración de la prueba instrumental agregada a estos autos, que fue desconocida por esa parte, en especial los presupuestos de fs. 16/17, de los que surge el monto reclamado y que no fueron reconocidos por sus suscriptores Sres. Adolfo Rodolfo Videla y José Morón, sin que se haya ofrecido otra prueba tendiente a probar el monto de las reparaciones. Como tercer agravio, critica el efecto que se le otorga a la declaración de caducidad de la prueba ofrecida por esa parte, ya que, la verdad de los hechos es que no quedaba ninguna prueba pendiente de producción por lo que no era procedente aquella declaración. El cuarto agravio se dirige a plantear la falta de responsabilidad del fiador, descartada por la Juez en razón de que no resulta aplicable a este caso lo normado por el Art. 1596 del CCCN, a tenor de lo dispuesto por el Art. 7 de ese cuerpo legal. Señala que, igualmente, al haberse producido una prórroga tácita del contrato de locación que vencía el 13 de abril de 2009, remitiendo el actor carta documento a la inquilina Andrea Rosalba Pereyra, con fecha 29 de octubre de 2009, si se aplica el Código Civil derogado surge la falta de responsabilidad del apelante en razón de lo dispuesto por el Art. 1582 bis. En subsidio, solicita que se modifique el monto de condena ya que el mismo no resulta coherente con el valor del inmueble que surge de su avalúo fiscal de $9.007 de acuerdo al informe de la Dirección Provincial de Catastro de fs. 122/124, considerando razonable esa parte que la demanda prospere por la suma de $2.500. A fs. 198/200, el Dr. Luis A. Martínez, por el Sr. Miguel Ángel Muñoz, contesta el traslado de la expresión de agravios, solicitando el rechazo del recurso de apelación interpuesto por el demandado Antonio Regino Pereyra, con costas, todo conforme a las razones que esboza a las que me remito en honor a la brevedad. V- TRATAMIENTO DEL RECURSO: Previo a todo debo aclarar que, por razones de orden metodológico, analizaré los agravios en un orden distinto al propuesto por el demandado apelante a fs. 194/195 y también que este Tribunal no se encuentra obligado a analizar cada una de las cuestiones formuladas por el recurrente, sino tan solo aquellas que resultan conducentes para decidir el caso y que bastan para dar sustento a un pronunciamiento válido (C.S. Fallos: 258:304; 262:222; 272:225; 278:271; 291:390). V- a)- La responsabilidad del fiador. Su legitimación: Corresponde, en primer lugar, tratar lo relacionado con la responsabilidad del fiador o mejor dicho, con la falta de esta, ya que, de admitirse ese agravio, tendrá evidentes consecuencias sobre el resto de las cuestiones planteadas. Más allá del ?nomen juris? utilizado por el demandado apelante, lo que realmente se está planteando es su falta de legitimación, sin que ello hubiera sido así propuesto al momento de contestarse la demanda, sino que recién fue alegado en los alegatos (fs.179 vta., punto IV).

Esa situación me impone realizar algunas aclaraciones. Se ha expresado reiteradamente que la llamada ?sine actione agit? se relaciona con la legitimación que tienen las partes para actuar en juicio, para demandar o para ser demandado, por lo que habrá falta de legitimación para obrar cuando el actor o el demandado no son las personas especialmente habilitadas por la ley para asumir tales calidades con referencia a la concreta materia sobre la cual versa el proceso, señalándose que se trata de una cuestión de identidad lógica entre la persona a quien la ley concede el derecho o poder jurídico, y la persona contra quien se concede, lo hace valer y se presenta ejercitándolo como titular efectivo o contra quien se ejercita de tal manera (CSJN., Fallos 254: 426) y que habrá falta de legitimación para obrar cuando el actor o el demandado no es la persona especialmente habilitada por la ley para asumir tales calidades con referencia a la concreta materia sobre la cual versa el proceso (Palacio, Lino E., "La excepción de falta manifiesta de legitimación para obrar", Revista Argentina de Derecho Procesal, 1968, n° 1, p. 78.). Dicho con otras palabras, la referida carencia de legitimación se relaciona con la ausencia de titularidad de la relación jurídica sustancial en la que se funda la pretensión. Por ende la ?legitimatio ad causam? o calidad de obrar es un requisito para la admisión de la acción (Alsina ?Tratado de Derecho Procesal Civil? T III pág. 92 Ediar 1958). También se ha dicho que revestir la calidad o legitimación para obrar es un requisito esencial del derecho de la acción (o de la pretensión), siendo un deber del Juez examinar de oficio la satisfacción de dicho presupuesto, que constituye una típica cuestión de derecho y que solamente luego de tener por acreditados a los legitimados activos y pasivos, vale decir, solo después de evaluadas las condiciones de admisibilidad intrínsecas de la pretensión, puede juzgar el mérito de la pretensión (MORELLO, Augusto M., SOSA, Gualberto L., BERIZONCE, Roberto O., "Cód. Proc. Civ. y Com. anot. y conc.", 2ª ed., Ed. Platense-Abeledo-Perrot, La Plata, 1994, t. IV-B, p. 221.). Aclarado ello, corresponde ingresar en el tema de la legitimación del Sr. Antonio Regino Pereyra, ya que aun cuando no hubiera sido planteada esa defensa al contestar la demanda, sino recién en los alegatos y al expresar agravios, como lo vengo sosteniendo, resulta ser una cuestión examinable de oficio por parte del juzgador. No se encuentra controvertida en autos la existencia de una relación contractual entre las partes involucradas en este proceso, por medio la cual el actor, y su esposa la Sra. María Eva García de Muñoz, le alquilaron a las Sras. Blanca Elsa Basabe y

Este documento ha sido descargado desde - infojudicial.com.ar - Noticias Judiciales
Export date: Fri Sep 11 14:17:47 2026 / +0000 GMT

Andrea Rosabla Pereyra, un inmueble sito en calle Maipú n° 1665, Distrito El Algarrobal, Departamento Las Heras, Provincia de Mendoza, ni que en dicho contrato el demandado, Sr. Antonio Regino Pereyra, conjuntamente con el Sr. Miguel Ángel Córdoba, se constituyeron en deudores solidarios, lisos, llanos y principales pagadores de la parte locataria, renunciando a los beneficios de excusión, división e interpelación previa, subsistiendo esa garantía aun vencido el término del contrato y hasta la total cancelación (cláusula décima del contrato de locación de fs. 5/7). Tampoco resulta ser un hecho controvertido que el contrato de locación expiraba el 13 de abril de 2009 y que el actor recién emplazó a las inquilinas a desalojar el inmueble; abonar los cánones adeudados desde mayo de 2009 y realizarle reparaciones, el 29 de octubre de 2009. Planteadas así las cosas, resulta claro que desde vencimiento del contrato estipulado libremente por las partes, hasta que el locador exigió la devolución del bien, lo que si bien puede realizar en cualquier momento, en este caso recién se materializó con las cartas documento de fs. 8 y 18, de fecha 29 de octubre de 2009, continuó la locación concluida bajos sus mismos términos, ya que ello es lo que se desprende del Art. 1622 del Código Civil, cuerpo legal bajo el cual deben resolverse las cuestiones aquí planteadas de acuerdo a lo ordenado por el Art. 7 del CCCN, actualmente vigente, que establece que: ?A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes...?, debiendo tenerse presente que los daños cuyo resarcimiento aquí se reclaman no son la consecuencia sino la causa constitutiva de la relación y que, en virtud de ello, esa responsabilidad se rige por la ley vigente al momento del hecho antijurídico (Aída Kemelmajer de Carlucci (La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes, Rubinzal - Culzoni, p. 100 y ss.) ?...Doctrina y jurisprudencia coinciden en que la responsabilidad civil se rige por la ley vigente al momento del hecho antijurídico dañoso (Roubier, Le droit transitoire (Conflicts des lois dans le temps), n° 42, p. 189). Ahora bien, aun cuando la locación haya continuado hasta el 29/10/2009, ello no implica que subsista la fianza constituida por el aquí demandado, ya que, en ese aspecto rige el Art. 1582 bis del C. Civ. (artículo incorporado por la Ley 25628 -B.O.: 23/08/2002), que expresamente dispone que: ?La obligación del fiador cesa automáticamente por el vencimiento del término de la locación salvo la que se derive de la no restitución a su debido tiempo del inmueble locado... Se exige el consentimiento expreso del fiador para obligarse en la renovación o prórroga expresa o tácita del contrato de locación, una vez concluido este... Será nula toda disposición anticipada que extienda la fianza, sea simple, solidaria como codeudor o principal pagador, del contrato de locación original.?. Siendo ello así, hasta que no se formularon los requerimientos antes señalados, los locatarios no quedaron colocados en situación de retención indebida; es decir, que su ocupación, hasta ese momento, no era indebida en virtud del consentimiento del locador, sin que se encuentre configurada "la no restitución a su debido tiempo del inmueble locado", por lo que el fiador no debe responder más allá del periodo convenido. Por lo tanto, si lo que pretendía el locatario era conservar la garantía brindada por el fiador, debió actuar diligentemente, demandando el desalojo en un tiempo razonable y siguiendo con atención todas las etapas procesales necesarias para obtenerlo (Elena I. Highton, "Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial. Alberto J. Bueres -dirección- Elena I. Highton -coordinación-, T 4-A p. 354; Jorge E. Lavalle Cobo, "Código Civil y leyes complementarias. Augusto C. Belluscio -director- y Eduardo A. Zannoni -coordinador-", T 9 ps. 1.417/1.418; Alejandro Borda, "La fianza y el Nuevo Artículo 1.582 bis del Código Civil", LA LEY, 2002-E, 1207). En el mismo sentido "...si el locador pretende que el garante responda por los daños y perjuicios derivados de la falta de restitución, debe expresar su voluntad contraria a la ley (art. 1622) y, consecuentemente, emplazar al inquilino y al garante inmediatamente de vencido el plazo, y si esa intimación no tiene resultado positivo iniciar inmediatamente el proceso judicial" (Aída Kemelmajer de Carlucci; "Fianza y plazo de la locación. La ley 25.268. Una reforma esperada por algunos y resistida por otros"; Revista de Derecho Privado y Comunitario, 2004-2 p. 40; cfr. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Junín; Castelli, María Silvia y otro/a c. Márquez, Sara Ester y otro/a ? 29/11/2007; La Ley Online: AR/JUR/10300/2007). También debe tenerse en cuenta que, como lo expresa Daniel Moeremans (La fianza en el contrato de locación; LA LEY 2002-F, 1552 ? Obligaciones y Contratos Doctrinas Esenciales Tomo V, 723; AR/DOC/11191/2001): ?...En lo que respecta al fiador, vencido el plazo de la locación, cesa automáticamente según el art. 1582 bis toda obligación salvo la que derive de la no restitución a su debido tiempo del inmueble locado. Es decir, queda subsistente, una vez vencido el plazo la obligación del fiador de las consecuencias de la falta de restitución del inmueble, como así también por la eventual cláusula penal que se hubiera pactado para el caso de incumplimiento de dicha obligación, como así también los demás daños y perjuicios, gastos y costas que el incumplimiento de la obligación ocasione al locador. En cuanto a la vigencia temporal de la obligación del fiador una vez vencido el plazo contractual por la restitución del inmueble y sus accesorios, consideramos que la fianza subsiste siempre que el locador inicie en forma más o menos inmediata el proceso de desalojo correspondiente y no consienta en forma expresa o tácita la prórroga o renovación del contrato...?. Con esta misma posición se ha expresado que: ?En el contrato de locación el locatario está obligado durante el curso de la relación locativa a: a) usar y gozar de la cosa conforme a derecho (arts. 1503, 1504, 1554, 1555 y 1539), b) conservarla en buen estado y responder por el deterioro que se le cause (arts. 1559, 1561/67, 1572 y 1573), c) pagar el alquiler (arts. 1556, 1ª parte, 1558,1578 y 1581), d)

Este documento ha sido descargado desde - infojudicial.com.ar - Noticias Judiciales
Export date: Fri Sep 11 14:17:47 2026 / +0000 GMT

restituir la cosa al concluir la locación (arts. 1556 in fine, 1615/17 y 1609)... Cabe sumar a ellas la responsabilidad pecuniaria en concepto de e) cláusula penal que pueda haberse acordado para reforzar alguna de las obligaciones referidas; f) en materia locativa urbana, la indemnización tarifada del art. 8° de la ley 23.091; g) las deudas libremente asumidas por el locatario que no estén comprendidas en el concepto de canon locativo, tales como expensas, si no se pactó que integran el alquiler, impuestos y servicios que debe pagar el locatario a los terceros prestadores pero cuya falta de pago perjudicará al locador, e indemnizaciones por perdidas de la conexión a servicios públicos... De ellas la primera carece de contenido dinerario porque la sanción por el incumplimiento del deber de usar y gozar conforme a derecho se traduce en el desalojo y eventualmente en la reparación de la cosa, que es la situación prevista como "responder por el deterioro que se le cause" a la cosa...Por tanto, para el fiador -en virtud del art. 1582 bis- cesa la obligación de responder por el incumplimiento de las restantes obligaciones que subsistan con posterioridad al plazo resolutorio contractual. De modo que se libera de responder por b), c), y g). También cesa la responsabilidad por la obligación e), en cuanto tal cláusula penal no haya sido pactada por la falta de restitución de la cosa locada en cuyo caso proseguirá vinculado. La obligación f) como no puede concurrir luego de vencido el plazo resolutorio contractual no se ve afectada por la ley 25.628...? (Leiva Fernández, Luis F. P.; La fianza en la locación (El nuevo artículo 1582 bis del Código Civil); LA LEY 2002-E, 1029, Obligaciones y Contratos Doctrinas Esenciales Tomo V, 707; Cita Online: AR/DOC/15871/2001). Señalaré, además, que la extinción de la fianza prevista por el art. 1582 bis del C. Civ. opera "automáticamente", es decir, sin necesidad de declaración por parte del fiador, ni judicial alguna, para quedar desligado de las obligaciones asumidas en el contrato de locación, por lo que, como ya se dijo, cesa también su obligación respecto de la del locatario de conservar la cosa en buen estado (art. 1561 del Cód. Civil) y, por ende, de asumir los daños que se produzcan aún por culpa del inquilino una vez vencido el plazo contractual. Dicha extinción de la fianza tampoco se ve obstaculizada por lo pactado por las partes en la cláusula décima del contrato de locación, en donde expresamente se incluyó que la garantía subsiste ?...aún vencido el término del Contrato...?, ya que es el mismo art. 1582 bis del C. Civil el que dispone, en su último párrafo, que: ?Será nula toda disposición anticipada que extienda la fianza, sea simple, solidaria como codeudor o principal pagador, del contrato de locación original?, por lo que el consentimiento expreso, al que se refiere el segundo párrafo de esa norma, no puede ser prestado en el contrato originario, sino que debe plasmarse, de forma expresa (art. 917 del Cód. Civil), en un nuevo convenio. En el presente caso no existe ninguna constancia (ni fue alegado por las partes) acerca de un convenio expreso suscripto por el demandado Antonio Regino Pereyra, posterior al vencimiento del contrato de locación (13-04-2009), por el cual se comprometiera a continuar con la garantía dada en aquel hasta la restitución del inmueble, no pudiendo considerarse que el accionar del locador fuera diligente, intimando la restitución del bien ?inmediatamente? después de vencido el contrato, ya que dichas intimaciones recién fueron realizadas el 29/10/2009, es decir, luego de transcurridos más de seis meses, en los cuales, conforme a lo allí expresado (fs. 8 y fs. 18), no se le estaban abonando los alquileres. En razón de ello, el Sr. Pereyra solo debería responder o, dicho con otras palabras, estaría legitimado para ser demandado, por las consecuencias que emerjan de la falta de restitución del inmueble; eventual cláusula penal que se hubiera pactado para el incumplimiento de esa obligación, supuestos ajenos al reclamo de daños que aquí se ventila; o bien, por los demás daños y perjuicios, gastos y costas que el incumplimiento de la obligación ocasione al locador, pero siempre que se acredite que esos daños acontecieron mientras el contrato de locación y la fianza estaban vigentes. V- b)- Los daños reclamados por gastos de reparación del inmueble. Su prueba: Como ya lo mencioné anteriormente, conforme lo establecido por los arts. 1556 y 1561 del Código Civil, el locatario debe conservar la cosa en buen estado, restituirla al locador acabada la locación y responder por todo daño o deterioro que se causare por su culpa o por el hecho de las personas de su familia que habiten con él, de sus domésticos, trabajadores, huéspedes o subarrendatarios. Esta obligación esencial, asumida por todo locatario en su condición de mero tenedor de una cosa ajena que debe cuidar como lo hace normal y habitualmente el propietario o locador a quien se le debe restituir al término de la locación en el mismo estado en que la recibió al comienzo de la relación (Rezzónico, Luis M., "Estudio de los Contratos en Nuestro Derecho Civil. Locación de Cosas. Locación de Servicios. Locación de Obra", Depalma, Buenos Aires, 1969, pág. 324), expresamente prevista en el Art. 1615 del C.Civ., lleva a presumir que los daños que existan al tiempo de la restitución del inmueble 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 (Borda, Guillermo, "Contratos", t. I, pág. 566). Dicha presunción debe ser interpretada conjuntamente con lo normado por el Art. 1616 del C. Civ., que establece que ?Si el locatario recibió la cosa sin descripción de su estado, se presume que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario? o, dicho con otras palabras, "todo daño o deterioro que exista al tiempo de la restitución de la cosa locada se presume originado en la culpa del locatario. Así, debe él probar que los deterioros obedecen al vicio o defecto de la cosa alquilada". (Cámara de Apelaciones Civil, Comercial, Laboral y de Paz Letrada de Curuzú Cuatiá, 21/02/1995, "Edgard, Nicolás c. Viana, Horacio O.", DJ 19951, 730). Del contrato de locación (fs. 5/6), surge que las partes consintieron que ?...Tanto el inmueble, artefactos y demás accesorios, se reciben en buen estado de conservación y funcionamiento, lo que las partes han constatado personalmente...? (cláusula primera) y que: ?...La locataria recibe el

Este documento ha sido descargado desde - infojudicial.com.ar - Noticias Judiciales
Export date: Fri Sep 11 14:17:47 2026 / +0000 GMT

inmueble con todos sus vidrios y herrajes en condiciones, obligándose a la conclusión o rescisión del presente Contrato a entregarlo en iguales o mejores condiciones de las que lo recibe en éste acto, esto es, con todos sus accesorios y pintura recién realizada...? (cláusula séptima), expresiones que no pueden ser desvirtuadas solo a través del testimonio de la Sra. Paola Andrea Suárez (fs.146) que afirma el inmueble, al momento de su entrega por parte del locador a las locatarias, no estaba habitable. Por otra parte, como lo señala la Juez en su sentencia, el estado de recepción del inmueble surge del acta notarial que glosa a fs. 19/20, siendo esta una prueba suficiente para demostrar el pésimo estado de conservación en que la cosa fue dejada por los locatarios. La existencia de esos daños, descriptos en el acta notarial a la que me remito, implica que se encuentra configurada objetivamente la situación de incumplimiento de la obligación de restituir la cosa "como se recibió" (C.N. Civil, sala E, 30/11/90, ED, 144-130), debiendo el locatario indemnizar al locador por 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 (C.N. Civil, sala L, 24/09/1993, Lexis Nº 10/6109; C. N. Civil, sala G; Catrijo S.A. c. Pinturerías Prestigio S.A. y otro, 09/10/2009; La Ley Online: AR/JUR/44961/2009), pero ello no impone, por sí solo, conforme a lo ya explicado, que esa obligación deba ser asumida por el Sr. Antonio Regino Pereyra en su carácter de fiador, sino que ello solo podrá ser así en el caso en que se acredite que los daños se produjeron durante la vigencia del contrato de locación y de la fianza, es decir, con anterioridad al 13 de abril de 2009. Puede ser cierto que, como lo indica el actor al contestar los agravios de la parte actora (fs.199), la falta de mantenimiento y el maltrato de las instalaciones del inmueble, fue una constante durante todo el tiempo en que los inquilinos lo ocuparon y no que ello se produjo justamente después de finalizada la responsabilidad de los garantes, pero esto es solo una hipótesis carente de pruebas que así lo acrediten, siendo esa acreditación una carga que le compete al accionante y que de no cumplirse conlleva al rechazo de la demanda. No obstante ello, a pesar de que considero que no se encuentra acreditado que los daños que surgen del acta notarial se hayan producido durante la vigencia del contrato de locación y, por ende, de la fianza, sí entiendo que corresponde atribuirle responsabilidad al demandado Antonio Regino Pereyra en lo que respecta a los gastos de pintura del inmueble, ya que esa obligación, más allá de la carencia de pruebas antes señalada, fue reconocida por este al contestar la demanda interpuesta en su contra cuando expresa: ?...El inmueble fue restituido al actor comprometiéndose esta parte a pintar y limpiar para entregarlo en óptimas condiciones...? (fs. 68). Determinado ello, en relación a la cuantificación de esas reparaciones (pintura), aun cuando los presupuestos de fs. 16/17 fueron desconocidos por el demandado y no han sido reconocidos por parte de sus emisores, con lo cual carecen de valor probatorio, ello no impide que, estando debidamente acreditada la certeza del daño, el juzgador no deba fijar una indemnización conforme a la facultad que emerge del Art. 90, inc. 7° del C.P.C., es decir, de manera prudencial y equitativa, estableciendo la medida exacta del resarcimiento que debe satisfacer el responsable a los fines de lograr una reparación de los perjuicios ocasionados, habiéndose resuelto, en ese sentido, que ?Es aplicable el Art. 90 inc. 7 del C.P.C. cuando el crédito está comprobado y solo falta fijar su monto.? (S.C.J.M., autos n° 49395 - Gutiérrez Menville y Cía. S.R.L. en J: Cuglia Roberto C. y Ángel L. Cuglia - Gutiérrez Menville y Cía. S.R.L. Cobro de Pesos - Inconsti-tucionalidad -; LS 223:176). En conclusión, teniendo en cuenta lo antes expresado acerca de la certeza de un daño que debe ser indemnizado, ponderando que el inmueble en cuestión consta, según planilla catastral (fs.124), de 45 metros cuadrados cubiertos, sobre los que se asientan una cocina, dos dormitorios y un baño (inspección ocular de fs. 154/155), como así también el costo de la pintura y mano de ob ra por metro cuadro conforme a las máximas de la experiencia y tomando los presupuestos de fs. 16/17 solo como un indicio de esos valores, considero prudente y equitativo fijar el costo de esa reparación en la suma de $3.200, a la fecha indicada en la sentencia apelada (7 de diciembre de 2009), mora que no ha sido materia de agravio, con más sus intereses legales que deberán ser determinados en la etapa de ejecución de sentencia. Lo hasta aquí expresado me lleva a afirmar que los argumentos del apelante resultan suficientes para admitir parcialmente su recurso, debiendo modificarse el monto de indemnización acordado por la Juez de grado, disminuyéndose el mismo a la suma de pesos tres mil doscientos ($3.200), compresivos del costo de la pintura y su mano de obra. ASI VOTO. Sobre la misma y primera cuestión propuesta la Sra. Juez de Cámara, Dra. María Silvina Abalos y el Sr. Juez de Cámara, Dr. Claudio F. Leiva, dijeron: Que por lo expuesto precedentemente por el miembro preopinante, adhieren al voto que antecede. Sobre la segunda cuestión propuesta el Sr. Juez de Cámara, Dr. Claudio A. Ferrer, dijo: Atento como se resuelve la primera cuestión, al haberse hecho lugar parcialmente al recurso de apelación por considerarse que el accionado solo revestía legitimación para ser demandado por los gastos de pintura, pero no respecto al resto de los daños reclamados, las costas de primera instancia deben ser soportadas por el actor Miguel Ángel Muñoz, por lo que se rechaza la demanda ($5.826,17) y por el demandado Antonio Regino Pereyra, por lo que la misma prospera ($3.200). Asimismo, las costas de Alzada deben ser impuestas al actor apelado en cuanto prospera el recurso del demandado, y a éste en la medida que se rechaza (Arts. 35 y 36 del C.P.C.). ASI VOTO. Sobre la misma y segunda cuestión propuesta la Sra. Juez de Cámara, Dra. María Silvina Abalos y el Sr. Juez de Cámara, Dr. Claudio F. Leiva, dijeron: Que por las mismas razones adhieren al voto que antecede. Con lo que se dio por terminado el

Este documento ha sido descargado desde - infojudicial.com.ar - Noticias Judiciales
Export date: Fri Sep 11 14:17:47 2026 / +0000 GMT

acuerdo, pasándose a dictar sentencia definitiva, la que a continuación se inserta. SENTENCIA: Mendoza, 2 de setiembre del 2016. Y VISTOS: Por las razones expuestas, el Tribunal RESUELVE: 1°) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por el demandado Antonio Regino Pereyra a fs. 184 contra la sentencia de fs. 181/183, la que quedará redactada del siguiente modo: ?I.- Hacer lugar parcialmente a la demanda de indemnización de daños y perjuicios incoada por Miguel Ángel MUÑOZ contra Antonio Regino PEREYRA, en consecuencia, condenar a éste a pagar a la parte actora, en el término de DIEZ DÍAS de quedar firme y ejecutoriada la presente resolución, la suma de PESOS TRES MIL DOSCIENTOS ($3.200) con más los intereses legales pertinentes, que serán computados desde el día 07 de diciembre de 2009 y hasta el momento de su efectivo pago. II.- Imponer las costas al demandado Antonio Regino Pereyra, por lo que prospera la acción y al actor Miguel Ángel Muñoz, por lo que la misma se rechaza (Arts. 35 y 36 del C.P.C.). III.- Regular los honorarios profesionales por lo que prospera la demanda, a los Dres. Mariano Acieff y Luis Alberto Martínez en las sumas de PESOS SEISCIENTOS CUARENTA ($640) y TRESCIENTOS VEINTE ($320), respectivamente?. IV. Regular los honorarios profesionales por lo que se rechaza la demanda, a la Vigésima Defensoría Civil la suma de PESOS MIL CIENTO SESENTA Y CINCO ($1.165); y a los Dres. Mariano Acieff y Luis Alberto Martínez en las sumas de PESOS OCHOCIENTOS DIECISÉIS ($816) y CUATROCIENTOS OCHO ($408), respectivamente y sin perjuicio de los complementarios e IVA que pudieran corresponder. (Arts. 3, 19, 31 y cc de la Ley Arancelaria).? 2°) Imponer las costas de Alzada al actor Miguel Ángel Muñoz por lo que prospera el recurso de Antonio Regino Pereyra y a éste por lo que se rechaza (arts. 35 y 36 del C.P.C.). 3°) Regular los honorarios de los profesionales intervinientes en esta vía impugnativa, de la siguiente forma: a) Por lo que prospera el recurso, a la Vigésima Defensoría Civil la suma de PESOS DOSCIENTOS OCHENTA ($280) y al Dr. Luis Alberto Martínez en las sumas de PESOS CIENTO NOVENTA Y SEIS ($196). b) Por lo que se rechaza el recurso, al Dr. Luis Alberto Martínez en la suma de PESOS CIENTO CINCUENTA Y CUATRO ($154) (Arts. 3 y 15 de la Ley Arancelaria). Cópiese, regístrese, notifíquese y bajen. Dr. Claudio A. Ferrer Juez de Cámara Dr. Claudio F. Leiva Juez de Cámara Dra. María Silvina Ábalos Juez de Cámara Dra. Andrea Llanos Secretaria de Cámara 011454E