

Locacion De Cosas Obligacion De Conservar El Bien En Buen Estado Danos Presuncion De Responsabilidad Prueba Pericial

JURISPRUDENCIA

Daños. Presunción de responsabilidad. Prueba pericial

Se modifica parcialmente el pronunciamiento de grado, acogiéndose el reclamo por los daños y perjuicios por averías producidos en la locación en base al resultado de la prueba pericial efectuada sobre el inmueble objeto del contrato.

En la ciudad de San Miguel de Tucumán, a los 27 días del mes de abril de 2015 se reúnen los Sres. Vocales de la Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones Sala IIIa., DRES. LUIS JOSE COSSIO y RODOLFO M. MOVSOVICH, para considerar y resolver los recursos de apelación deducidos por la parte actora, MARIA PAMELA MENA y LISANDRO ANTONIO REINOSO, y la parte demandada MARCELO ALBERTO MAIZEL y DIEGO A. MAIZEL, en contra de la sentencia de fecha 06 de Marzo de 2.013 que rola a fs. 586/589 de estos autos. Practicado el sorteo de ley y establecido el orden de votación se procedió a la misma con el siguiente resultado: Dr. Luis José Cossio y Dr. Rodolfo M. Movsoovich.- El Sr. Vocal Dr. LUIS JOSE COSSIO dijo: 1.- Vienen a conocimiento y resolución del Tribunal los recursos de apelación deducidos contra de la sentencia del Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la IIIª Nominación de fecha 06 de Marzo de 2.013 (fs. 586/589), que resuelve hacer lugar a la demanda de daños y perjuicios promovida por el actor en contra de los demandados y condenar a éstos últimos al pago de la suma de \$ 9.500 que se ajustará siguiendo las pautas establecidas en dicho decisorio respecto de los cánones locativos y los restantes rubros por los que prospera la demanda, desde la fecha de la mora y hasta su efectivo pago e impone las costas a la demandada vencida. Contra dicho pronunciamiento se alzan los actores MARIA PAMELA MENA y LISANDRO ANTONIO REINOSO y los demandados MARCELO ALBERTO MAIZEL y DIEGO A. MAIZEL a quienes se les conceden sendos recursos de apelación mediante providencias de fecha 12/06/13 obrantes a fs. 600 y 602. A fs. 609 corre agregado el memorial de agravios de la parte actora que son contestados por los codemandados Maizel a fs. 614/617. A su turno, a fs. 620/621 corre agregado el memorial de agravios de los coaccionados, que son contestados por la parte actora a fs. 625.- A fs. 629 y en fecha 12/02/14 se dispone, en el marco del art. 39, inc. 1, Procesal, convocar a las partes y a la Sra. Perito Arquitecta Virginia A. Gray, a una audiencia. a fs. 665 obra el acta respectiva de la cual surge que se concedió a la experta un plazo de quince días para evacuar el cuestionario allí consignado como ampliación del dictamen pericial obrante a fs. 408/430. A fs. 666 obra el informe requerido. A fs. 681 y mediante sentencia de fecha 11 de septiembre de 2.014 se rechaza el incidente de nulidad promovido por los demandados en contra del acta de audiencia de fs. 665. A fs. 685/86 se corre traslado a las partes del dictamen en cuestión.- Firme la providencia de fecha 28/11/14 (fs. 689), el recurso ha quedado en condiciones de ser resuelto.- 2.- Los actores MARIA PAMELA MENA y LISANDRO ANTONIO REINOSO inician acción de daños y perjuicios por alquileres impagos, impuestos impagos, daños producidos en la locación por las averías provocadas al bien dado en alquiler más todas aquellas sumas que por cualquier concepto o rubro pudieran corresponder y por las erogaciones en las que su parte incurrió en virtud del contrato locativo base de la demanda, por la suma provisoria de ocho mil pesos (\$ 8.000.-) o lo que en más o en menos resulte de las pruebas a producirse con más sus intereses desde el vencimiento de cada obligación hasta su efectivo pago, gastos y costas. La demanda se dirige en contra de MARCELO A. MAIZEL en su carácter de locatario y de DIEGO A. MAIZEL como garante. Funda su acción en un contrato de locación celebrado con los accionados cuya vigencia se fijó entre el 01/06/2004 y el 31/05/2007. El precio del alquiler se fijó en la suma mensual de \$ 1.000 pagaderos por adelantado. Afirma que los alquileres correspondientes a lo períodos febrero a julio de 2.007 inclusive se encuentran impagos y que los demandados no restituyeron la propiedad al vencimiento del contrato, a pesar de haberles sido requerido. Sostiene que con posterioridad depositó las llaves en la Escribanía Alú.- Afirma que tampoco abonaron los impuestos a su cargo durante la locación, incumpliendo la cláusula undécima, rubro que también se reclama.- Manifiesta que en ocasión de recibir la propiedad alquilada, el inmueble se encontraba desmantelado, en deplorable estado con numerosos daños: el piso de madera, retirado, baldosas agujereadas, cielorraso retirado quedando a la vista las chapas del techo, hueco de importancia, falta en aparatos de iluminación, cajas de electricidad, interruptores, portalámparas, se llevaron el termotanque, el cableado eléctrico, todas las griferías de los 4 baños y vestuarios, una persiana americana, paredes descascaradas y sucias.- Señala que los demandados no permitían a su parte el ingreso ni inspeccionar el inmueble y que pretendían reclamar supuestos arreglos o mejoras que nunca existieron.- Expresan que mientras el contrato de locación se venía ejecutando, el Sr. Lisandro Antonio Reinoso adquirió el 50% de la propiedad del inmueble locado, razón por la cual se le reconoce el derecho sobre el 50% del alquiler, situación consentida por la coactora Mena y por los codemandados. Describe la documentación que adjunta como prueba.- Corrido los traslados pertinentes, a fs. 208/223 se apersona el codemandado Marcelo Alberto Maizel por intermedio de

su letrado apoderado, Francisco De la Vega Madueño, realiza una negatoria general y especial de los hechos invocados en la demanda y expone su verdad de los hechos. Reconviene por el cobro de la suma de \$ 37.337 o lo que en más o en menos se determine en base a las probanzas a rendirse en autos, con más sus intereses desde la fecha de la mora hasta el momento de su efectivo pago, gastos, costas y honorarios. Pide se aplique la tasa activa del Banco de la Nación Argentina para las operaciones de descuento de documentos con vencimiento a treinta días.- A fs. 241/243 la actora contesta espontáneamente los planteos formulados por la demandada en a fs. 208/223, contesta la reconvención, niega en general y particular lo afirmado por la demandada en las misma, da su versión de los hechos y solicita su rechazo, con costas.- Abierta la causa a pruebas (fs. 281/282), se agregan las ofrecidas y producidas por las partes, conforme da cuenta el informe actuarial obrante a fs. 514. Puestos los autos para alegar, se agregan los alegatos de las partes y se pasan los autos a dictar sentencia. A fs. 586/89 obra sentencia de primera instancia que hace lugar a la demanda de daños y perjuicios promovida por María Pamela Mena y Lisandro A. Reinoso por la suma total de \$ 9.500 con más intereses, gastos y costas calculados desde la fecha de la mora hasta su efectivo pago. 3.- A fs. 609 expresa agravios el actor en contra del fallo de mención. Afirma que en el apartado 2 del escrito de demanda obrante a fs. 6 su parte reclamó daños y perjuicios por averías producidas en la locación y critica el decisorio apelado por no haber considerado la prueba pericial glosada a fs. 408 en adelante de la cual surge la existencia de daños por \$ 137.649,99 a la fecha de la pericia, no desvirtuada por la demandada. Por ello, solicita se haga lugar al recurso.- Corrido el traslado de ley, a fs. 614/617 contesta agravios la parte demandada y solicitan el rechazo de la demanda con costas, por las razones que allí exponen y que serán considerados al tratar los agravios, de estimarse pertinente.- 4.-En tanto que a fs. 620 expresa agravios la parte demandada, quien afirma que la actora pretende un enriquecimiento sin causa a su costa, lo cual surge del escrito de expresión de agravios del cual se le corriera traslado. Afirma que su parte ha sido perjudicada por el accionar de la actora, lo que motivará que su parte contestara demanda y reconviniera. Pide que ello sea tenido en cuenta al momento de dictar sentencia, ya que su obrar en todo momento fue ajustado a derecho, no así el de su contraparte.- Considera prueba de lo afirmado la circunstancia de que la contraria mediante una prueba viciada que fue impugnada oportunamente por su parte por sus vicios formales y por los demás elementos que forman parte de la misma, que denotan lo infundado de la acción intentada en su contra. Manifiesta reiterar los términos en los cuales su parte impugnara el dictamen emitido por la perito arquitecta, señala que ésta no acompaña presupuesto alguno que sustente la averiguación de los precios de mercado y que si no se explicitó el estado anterior del inmueble, mal puede pretenderse detallar las reparaciones necesarias del mismo. Atribuye al dictamen orfandad técnica al dejar preestablecido que la propiedad se encontraba en estado de nuevo al ser entregada a su parte cuestión que no se ha probado en autos. Reitera que resulta imposible determinar cómo fue entregado el bien a los inquilinos y por ello es imposible la búsqueda de reparación hacia el estado anterior. Solicita que la pericia no sea valorada por "V.S. como elemento para vuestro decisorio al momento de dictar sentencia" (sic). Concluye afirmando que la acción intentada por la parte actora resulta una aventura jurídica en su perjuicio, pide su rechazo y que en virtud de la reconvención deducida se condene a los actoras al monto reclamado por su parte, con costas.- Por todo ello, solicita se revoque la sentencia apelada in totum, con expresa imposición de costas. Hace reserva del Caso Federal.- Corrido el traslado pertinente, a fs. 625 lo contesta la parte actora, requiriendo su rechazo con costas, por los fundamentos que de ser menester abordaremos al considerar los agravios.- 5.- Examinando el escrito de expresión de agravios de los demandados en contra de la sentencia de fecha 06 de Marzo de 2013 (fs. 586/88) dictada por el Sr. Juez de grado, cabe formular algunas precisiones.- Como todos los pedimentos que se llevan a cabo en el proceso, el que argumenta un recurso de apelación debe ser concreto, preciso y claro; en una palabra suficiente, dado que en el sistema dispositivo que nos rige, esta pieza procesal se erige como cuña que tiende a romper el fallo atacado; pero para ello, atento el adagio romano del tantum devolutum quantum appellatum, hace falta que el quejoso ponga de manifiesto los errores de la providencia impugnada. Si este embate no se cumple o se lleva cabo en forma deficitaria, el decisorio deviene firme, ya que es el atacante quien a través de su expresión de agravios fija el ámbito funcional de la alzada, la que no está facultada institucionalmente para suplir los deficits argumentales del recurrente ni ocuparse de las quejas que éste no dedujo (Hitters Juan Carlos, "Técnica de los Recursos Ordinarios", pag. 440).- Analizando la presentación obrante a fs. 620/622 observamos que en la misma el apelante se ha limitado a transcribir su escrito de impugnación del informe pericial -según expresamente aclara- y a expresar su disconformidad con el fallo a través de expresiones genéricas y abstractas sin hacer una crítica concreta, puntual y razonada de los motivos que sustentan su obligación de pagar los daños existentes en el inmueble locado a la fecha de su recepción por el actor, expuestos en la sentencia en recurso.- No basta disentir con la interpretación dada por el juzgador sin fundamentar la oposición o sin dar las bases jurídicas del distinto punto de vista que resultan aptas para modificar lo decidido por el Inferior, ni tampoco manifestar la disconformidad con la decisión al considerarla equivocada o injusta, sin dar ninguna pauta distinta a la evaluada por el sentenciante para llegar a su convicción.- Sin perjuicio de ello, y pese a la orfandad argumental del escrito de expresión de agravios, se aplicará un criterio amplio para su valoración y se analizarán en lo pertinente los argumentos del

demandado en oportunidad de considerar los agravios expuestos por la parte actora.- Ello, no sin antes advertir que los pretensos agravios expuestos por los demandados se dirigen exclusivamente a cuestionar el valor de los daños fijados por el A-quo, sin objetar los fundamentos que sustentan su responsabilidad por tales daños, esto es, las razones que justifican su obligación de resarcir los sufridos por el actor, las cuales no fueron objeto de reproche.- 6- Se agravan los actores de que en su demanda reclamaron daños y perjuicios por averías producidas en la locación a pesar de lo cual el decisorio apelado no consideró la prueba pericial glosada en autos (fs. 408/430) de la que surge la existencia de daños por \$137.649,99 a la fecha de la pericia, no desvirtuada por la demandada.-

El Sr. Juez a-quo concluye, en el decisorio en crisis, que ante el silencio del contrato en precisar el estado del bien, se presume que lo recibió en buen estado y debe restituirlo de idéntico modo (art. 1615 y 1616 del Cód. Civ.) y afirma que habiendo analizado minuciosamente cada uno de los daños o deterioros señalados por el experto en su dictamen, se advierte que no todos ellos obedecen a las mismas causas, siendo algunos imputables a los locatarios y otro no.- En el primer grupo incluye las marcas de luminarias ausentes sobre pared del salón, conexiones de luminarias, tarima e instalación eléctrica destruída, piletas de antebañó y bañó en similar estado, ducha sin grifería ni accesorios, ausencia de artefacto inodoro (fs. 424) daños todos los cuales considera que resultan imputables a los locatarios dado que no pueden ser debidos a un uso normal.- En el segundo grupo engloba a la pintura, revoques saltados, canaletas y daños derivados de humedades, por considerarlos daños estructurales por los cuales no debe responder la locataria y afirma que la indemnización debe fijarse prudentemente tomando como base elementos de convicción objetivos. Concluye que por daños materiales imputables a los locatarios procede la demanda por \$ 2.000 con más los intereses calculados desde el 10/07/2007, fecha de la restitución del inmueble y a la cual se adeudan las sumas objeto de condena, con más intereses.- En lo que respecta a las mejoras, el fallo apelado señala que en la cláusula séptima se pactó que en el caso de que la locataria introdujera mejoras o reformas éstas quedarían en beneficio del inmueble sin derecho a indemnización por parte de la locataria. Como consecuencia de ello concluye que la pretensión de la demandada de ser indemnizada por las mejoras introducidas resulta improponible.- A fin de determinar el alcance de las obligaciones asumidas por las partes en el contrato de locación que nos ocupa, es menester tener en cuenta que las mismas surgen del contrato respectivo (art. 1197 del Cód. Civil) y deben interpretarse conforme a la regla de la buena fe, de acuerdo a lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión (art. 1198 ord. cit.).- Tratándose de una cuestión en la que no se encuentra involucrado el orden público, el contenido y alcance de las obligaciones vinculadas con la conservación de la cosa locada, las reparaciones correspondientes y el estado de entrega y restitución de la misma es plenamente disponible por las partes, y debe estarse, en primer lugar, a lo pactado en el contrato respectivo atento a que la normativa del Código Civil en este aspecto tiene carácter supletorio y rige ante la ausencia de acuerdo de los contratantes sobre el punto.- Al haber una divergencia entre las partes contratantes sobre el real contenido y alcances de las obligaciones asumidas por cada una respecto de la conservación de la cosa locada, corresponde al Juez dilucidar el significado de las cláusulas contractuales.- La labor interpretativa de un negocio jurídico importa desentrañar el sentido que las partes le han otorgado a las manifestaciones de voluntad vertidas en el mismo. La interpretación sería siempre un proceso de comprensión que fija el contenido y el valor de una declaración, es decir, sus alcances, teniendo en cuenta las circunstancias del caso.- Al respecto, se ha dicho que para saber qué es lo que las partes "verosímilmente entendieron o pudieron entender", es necesario atender a las especiales circunstancias que concretamente conformaron el contexto dentro del cual se llevó a cabo la contratación, siempre considerando que el comportamiento que han de observar está dado por las pautas -también requeridas legalmente- de una actuación hecha con cuidado y previsión. Para determinar este obrar que el legislador ha juzgado como "cuidadoso y previsor", es claro que las partes normalmente al no haber descripto detallada y pormenorizadamente -por cuanto es imposible prever todas las vicisitudes que puede sufrir un contrato- cómo han de ser ese cuidado y previsión en el caso concreto deberá acudirse entonces a lo que en el 'entorno' de aquellas usualmente así se considera. (cfr. Facco, Javier Humberto, "La integración del contrato", DJ 07/01/2009, 3, fuente: la ley online- AR/DOC/3138/2008).- A fs. 19 obra en copia simple contrato de locación adjunto por el actor. Al contestar demanda, los demandados, sin bien niegan su autenticidad, de los términos de su responde surge el reconocimiento de la misma. Ello resulta confirmado con la circunstancia de que a fs. 101/102 adjuntan un ejemplar de dicho instrumento con la actuación notarial de certificación de firmas, que no fue acompañada por la parte actora. A fs. 121 obra un anexo en 01 fs. aportado por el demandado, que a fs. 243 vta. desconoce el actora "por tratarse de una mera declaración teórica y que en nada resulta suficiente para que los demandados se arroguen los derechos que pretenden". Frente a la negativa apuntada y no habiendo la demandada aportado prueba sobre el punto, corresponde desestimar este documento.- Ello, sin perjuicio de aclarar que esta circunstancia en nada varía la solución que se propicia puesto que las reparaciones o mejores a efectuar eran a cargo del locatario.- Como se dijo, en la cláusula séptima, y bajo la denominación "REPARACIONES NECESARIAS" las partes hacen constar que el locatario recibe el inmueble en las condiciones vistas y efectuará por su cuenta las reparaciones conforme al detalle que se acompaña como anexo y que forma parte del mismo. Se pactó también que al finalizar el contrato el inmueble debía

ser devuelto al locador en iguales o mejores condiciones que las recibidas y sin ningún tipo de roturas o deterioros.-

Contrariamente a lo señalado por el Sr. Juez A-quo en el fallo apelado, si bien no se formularon precisiones acerca de cuáles eran las condiciones vistas, el texto del acuerdo impone inferir que no eran buenas y que la realización de reparaciones y/o mejoras era indispensable para el goce conforme al destino pactado.- Por su parte, en la cláusula décimosegunda se convino con el nombre de "REPARACIONES" que la locataria debía dar inmediata cuenta al locador de cualquier desperfecto que sufriera la propiedad permitiéndose al mismo o a sus representantes el libre acceso a cualquier dependencia de la propiedad, cuando éste juzgue necesario su inspección y permitirá todo trabajo que sea necesario para su conservación o mejora sin derecho a cobrar indemnización alguna.-

Es sabido que una de las obligaciones básicas del locatario es la de conservar el inmueble en buen estado y restituir la misma cosa al locador, respondiendo de todo daño o deterioro que se causara (arts. 1556 y 1561, Cód. Civ.).- El art. 1573 del Cód. Civil pone a cargo del locatario la obligación de hacer las reparaciones de aquellos deterioros menores que habitualmente son causados por las personas que habitan el edificio. Ello se debe a que cuando el deterioro es el resultado del uso normal de la cosa locada conforme a su destino, éste se encuentra compensado con el canon locativo, ya que el precio que paga el locatario es, precisamente, por el uso y goce de la cosa.- Por el contrario, cuando los desperfectos provienen del uso inadecuado de los habitantes, como los que habitualmente se constatan en cerraduras, puertas, carpintería en general, es responsabilidad del locatario su reparación, conforme al art. 1573 del Cód. Civ citado. Así, las tareas de conservación relacionadas con la reparación de fisuras, humedades, filtraciones, etc. son a cargo del locador sino no son susceptibles de encuadrarse entre los deterioros menores del art. 1573. (cfr. ¿Dos conflictos en la locación?, Eduardo Molina Quiroga, LL del 29.07.98, pág. 4 y nota al pie N° 63).- Los principios señalados son la ley supletoria del contrato, que puede ser modificada por convención expresa de las partes quienes pueden acordar, por ejemplo, que una de ellas cargue con todas las reparaciones, cualquiera sea su origen.- Los términos del acuerdo imponen concluir que las partes fijaron sus obligaciones recíprocas teniendo en cuenta las circunstancias del caso, esto es, el estado general del inmueble y las reparaciones que exigía el mismo -a las que denominaron convencionalmente "necesarias"- y en función de ello se fijó el precio del canon locativo. Cabe recordar que la cláusula séptima establece que el locatario "efectuará por su cuenta las reparaciones conforme al detalle que se acompaña como anexo".- Y si bien el locatario se obligó a restituir el inmueble en mejores condiciones que aquéllas en que lo recibió, también se obligó a "dar inmediata cuenta al locador de cualquier desperfecto que sufriera la propiedad permitiéndose al mismo o a sus representantes el libre acceso a cualquier dependencia de la propiedad, cuando éste juzgue necesario su inspección y permitirá todo trabajo que sea necesario para su conservación o mejora". Ello implica que el locatario debía efectuar reparaciones y mejoras en el inmueble pero también el locador, una vez realizadas las mismas, debía efectuar los gastos necesarios para la conservación de la cosa en buen estado cuando se tratara de deterioros que no encuadren en los menores previstos en el art. 1573. Es esta la interpretación que permite dar sentido a los términos de lo convenido en la cláusula séptima y en la décimosegunda, en forma global, conjunta, sistemática y coherente, y es por eso que resulta acertada la decisión de fallo apelado de diferenciar entre los daños imputables al locador y los atribuibles al locatario.- De la Escritura N°... de fecha 03/08/2005 pasada por ante la Escribana Laura Marina Tannembaum (fs. 122/123), surge que la notaria interviniente constata que el bien se encuentra en buen estado de conservación, con piso colocado -baldosas color rojo- y piso de machimbre en la parte del gimnasio, que todas las paredes están revocadas y pintadas o con cerámicos, que hay en el gimnasio dos vestuarios con dos sanitarios, dos vestidores y dos duchas cada uno, y que los mismos están revestidos en los pisos y paredes con cerámicos; se deja constancia de que existe en un sector orientado hacia el sur una pared divisoria, que divide un rectángulo que tiene piso de machimbre, techo de telgopor y paredes cubiertas con cerámicos y espejos, con una tarima de mampostería con ladrillos a la vista alfombrado que está ubicado hacia el este, donde funciona el gimnasio, y otra parte con paredes pintadas de color verde, techo de machimbre y baldosas de color rojo, con una parte alfombrada donde se encuentran los aparatos del gimnasio. También se describe la existencia de un lavatorio y un mostrador de ladrillos a la vista con una vidriera exhibiendo golosinas y que al lado, hacia la izquierda, hay un pequeño privado donde funciona un oficina, que en el vértice de la pared noroeste hay un termotanque y un espacio destinado a elementos de limpieza, que en el inmueble hay seis ventanales con persianas americanas.- Lo constatado por la Escribana Tannembaum en el mes de agosto de 2.005 -esto es, a poco más de un año de celebrado el contrato y promediando el plazo convenido- permite concluir que el locatario cumplió con la obligación asumida de efectuar mejoras el inmueble, de las cuales gozó.- A fs. 28 corre glosada el acta de constatación de fecha 14/07/07, instrumentada en Escritura Pública N°... pasada por ante la Escribana Haydee Susana Albamonte, mediante la cual se deja constancia del estado del inmueble al momento de ser recibido por la parte actora.- De dicho documento surge que en el sector sud del local ha sido retirado el piso de madera machimbrada que ocupaba una superficie aproximada de 120 mt.2, a raíz de lo cual quedaron la baldosas rojas que recubren el contrapiso todas agujereadas porque sobre ellas se clavaron los listones donde calzaba el piso de madera, los cuales fueron dejados. También se deja constancia de que ha sido retirado el cielorraso que, según consta en la Escritura N° ..., era de telgopor y cubría una superficie aproximada de 150 mt.2, quedando a la vista las

chapas del techo y algunos tirantes metálicos, como asimismo que en una tarima construida con ladrillos a la vista ha sido retirado el piso que también era de madera machimbrada, quedando los listones y un hueco que tiene el alto de la pared de la tarima. Se consignó que faltan todos los aparatos de iluminación, las cajas de electricidad, los interruptores, los portalámparas, el termotanque instalado en el vértice noroeste y que fueron retirados el cableado eléctrico, todos los sanitarios de los 4 baños, toda la grifería de los baños y vestuarios. Por último se constató que faltaba también una persiana americana y la pintura de las paredes estaba descascarada y sucia.- Según se desprende de las constancias de fs. 26, los actores recibieron en fecha 10/07/07 las llaves del inmueble sito en Juan B. Terán N° ..., Yerba Buena que fueran depositadas en la Escribanía de la notaria Graciela María Alu por los demandados Maizel, según acta de depósito de fecha 28/06/07 pasada por ante la citada notaria.- De conformidad con lo establecido por los arts. 1615, 1616, 1197 y 1198 del Cód. Civil el demandado debía restituir el inmueble en buen estado, siendo a su cargo la prueba del cabal cumplimiento de dicha obligación, imperativo que resulta también de lo prescripto por el art. 302 del Código de Rito.- La omisión de cumplir con la carga procesal impuesta por dicha norma acarrea, para el demandado, la consecuente obligación de responder por los daños existentes al momento de la restitución al actora.- En ese sentido, el art. 1615 del CCiv., norma: "Concluido el contrato de locación, el locatario debe devolver la cosa arrendada como la recibió, si se hubiere hecho descripción de su estado, salvo lo que hubiese perecido, o se hubiese deteriorado por el tiempo o por causas inevitables".- De acuerdo con Borda, la cosa debe ser restituida en buen estado de conservación, y "todo daño que no provenga de un natural y razonable desgaste derivado del uso normal, debe ser indemnizado por el locatario, a menos que pruebe que el deterioro proviene del caso fortuito, de fuerza mayor, del vicio propio de la cosa o del hecho propio del locador". Si no son deterioros existentes cuando el locatario la recibió, se presume que son el resultado de sus hechos y debe repararlos, a menos que pueda demostrar que no fueron ocasionados por su culpa o, como expresa Pothier, que han ocurrido por vetustez o fuerza mayor, palabras que son repetidas por el Código francés en su art. 1730. (conf. ?Código Civil. Comentado, Anotado y Concordado?, Belluscio- Zannoni, t. 7, ps. 596/597).- 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, Luis M., "Estudio de los Contratos en Nuestro Derecho Civil. Locación de Cosas. Locación de Servicios. Locación de Obra", Ed. Depalma, Buenos Aires, 1969, p. 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 CCiv. 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, CCiv.). 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 inmueble locado, 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 el inmueble en el momento de restituirlo 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 N 10/6109 [J 10/6109]).- En ese orden de ideas, respecto a la carga de la prueba se dijo: "Incumbe al locatario acreditar que los daños que presenta la cosa no le son imputables o que resultan del uso normal de la cosa o del transcurso del tiempo, dado que la ley presume que recibió la cosa en buen estado". "Estando el locatario obligado a reintegrar al locador la cosa arrendada, estará a su cargo la prueba de la excepción de tal obligación, cuando el hecho que afectó a la cosa arrendada no adquiera notoriamente las características del caso fortuito o de la fuerza mayor. A falta de prueba, el locatario cargará con las consecuencias del incumplimiento de su obligación de restituir o conservar la cosa en buen estado" (Bueres-Highton,

"Cód. Civ. y normas complementarias, análisis jurisprudencial", Ed. Hammurabi, T. 4, p. 326 y 332).- En el sentido indicado se pronunció esta Sala mediante sentencia N°245 de fecha 21/05/13 dictada en autos "Medina de Lorenzo, Susana Imelda c/Díaz, Ramona Antonia s/daños y perjuicios". Expte 6614/07".- Desde la perspectiva señalada, el acta de constatación instrumentada por Escritura N°... (fs. 46) a requerimiento del demandado Maizel demuestra que el estado general del inmueble objeto de esta litis (fs. 38/44) era razonablemente bueno en dicha oportunidad.- Ahora bien, pesando sobre el inquilino demandado la prueba del buen estado del inmueble al tiempo de la restitución, la circunstancia de que la constatación tuvo lugar en fecha 26/06/07 -esto es, dos días antes de que se depositaran las llaves en la Escribanía Alú, según surge de fs. 26- impide admitir a dicha escritura como prueba del estado en el actor recibió el inmueble.- Ello, por dos motivos. El primero, que , como se dijo, las llaves fueron depositadas dos días después, durante los cuales la tenencia del bien estuvo en poder de los demandados. El segundo, que el estado consignado en el acta notarial de fecha 14/07/07 (fs. 28) esto es, cuatro días después de la recepción por el actor, es mucho peor del que surge del acta de fs. 38/46.- A ello cabe agregar que la Escritura de N° ... demuestra el cumplimiento defectuoso por parte del demandado de la obligación de conservar el bien en el estado en que se pactó.- En efecto, a fs. 46 consta que el Sr. Maizel manifiesta que sobre el piso cubierto con listones de madera había un piso de parquet que le pertenece y que fue retirado, como así también que en los baños el requirente retiró los inodoros porque le pertenecen, sólo deja los chicotes y el lavatorio. Es decir, en dicho instrumento reconoce expresamente haber retirado algunos elementos que debían quedar a favor del inmueble, conforme lo pactado con el actor.- En resumen, la conducta de los demandados de depositar las llaves del inmueble con posterioridad a la instrumentación del acta de fecha 26/06/07 (fs 38/44) impide considerar -en cuanto fuere posible- que probaron haber cumplido con la obligación de restituir el inmueble en buen estado.- Por lo considerado, se concluye que en autos están probados los deterioros del inmueble y que los mismos son imputables a la locataria demandada, dado que no cumplió con la obligación oportunamente asumida de devolver el inmueble a la locadora en igual o mejor estado de conservación del que lo recibió, y no acreditó que el deterioro tuviere origen en caso fortuito, fuerza mayor o el desgaste natural de la cosa.- A fin de esclarecer el alcance de las obligaciones de cada una de las partes en relación a la conservación del inmueble, es menester recordar que conforme a las cláusulas séptima y décimosegunda el locatario debía efectuar reparaciones y mejoras pero también el locador, una vez realizadas las mismas, debía efectuar los gastos necesarios para la conservación de la cosa en buen estado cuando se trate de deterioros que no encuadren en los menores previstos en el art. 1573 Cód. Civ. Desde esta perspectiva corresponde determinar en qué medida ha de cargar cada uno de los litigantes con los daños constatados, atento a que lo vinculado con este ítem fue materia de agravios por parte de ambos recurrentes.- Mediante acta de constatación instrumentada en Escritura N°... de fecha 09/02/07 pasada por ante la Escribana Laura Marina Tannembaum (fs. 47), a requerimiento del codemandado Marcelo Maizel se deja constancia de la existencia de numerosas manchas negras y deterioros importantes en los espejos colocados en las paredes sud y oeste, manchas de humedad en las paredes y manchas "como si fueran gotas de agua que pasan por ahí", que en el vértice noroeste hay un agujero por donde pasa un caño, que hay dos agujeros de aproximadamente tres centímetros en las chapas de un sector del techo, y que el requirente manifiesta que cuando hay tormenta todo se inunda debido a que el techo está agujereado y existen goteras, incluso al lado de los tubos fluorescentes.- A fs. 139 y 144 rolan sendas cartas documento remitidas por el demandado en fecha 17/02/07 a los actores requiriendo la reparación de los techos del inmueble en litigio bajo apercibimiento de hacerlo él mismo a su costa. Atento a que su recepción por parte de los actores no fue expresamente negada en la oportunidad respectiva (fs. 243 vta.), corresponde tener por recibidas las mismas por la parte actora.- Lo señalado impone concluir que el demandado cumplió con la obligación establecida a su cargo en la cláusula décimosegunda, sin que se haya probado que la actora haya hecho lo propio realizando los arreglos pertinentes. Ello impone determinar, ante la demostración de la existencia de incumplimientos obligacionales en cabeza de ambas partes, en qué medida habrá de soportar cada una las consecuencias de su incumplimiento.- Previamente han de considerarse los agravios de la demandada respecto del valor del dictamen de la perito arquitecta, el cual fue merituado positivamente por el Juez A-quo, habiendo omitido explicitar los motivos por los cuales desestimó la impugnación deducida por la demandada en su contra. La demandada reprocha que la perito no acompañó presupuesto que sustente la averiguación de los precios de mercado y que si no se explicitó el estado anterior del inmueble, mal puede pretenderse detallar las reparaciones necesarias del mismo.- Tratándose de un dictamen que requiere de una apreciación específica del campo del saber del perito, para desvirtuarlo es necesario que se aporten elementos de juicio que permitan concluir de modo fehaciente en torno a la indebida interpretación o al error en las conclusiones a que arriba el experto sobre cuestiones propias de su profesión o título habilitante, ya que cuando no existe una prueba de similar entidad, la sana crítica aconseja no apartarse de las conclusiones periciales (Palacio Lino E., "Derecho Procesal Civil", T. II, p. 720). Además, no se han arribado evidencias capaces de convencer al sentenciante que lo dictaminado por el perito sea incorrecto o que sus conclusiones sean erradas.- En consecuencia, corresponde -como hizo el A-quo- valorar positivamente el informe pericial de la Arq. Virginia Gray, por lo que es dable tener por acreditado el valor de los daños alegados por la accionante en su demanda.- Las conclusiones a las

que arriba la perito sobre los daños que presenta el inmueble y el cómputo de los mismos, han de tomarse por válidas, pues las observaciones efectuadas por la parte demandada no lograron desvirtuarlas, ni su resultado fue contradicho por una prueba técnica de similar entidad. Además, tales observaciones han sido satisfactoriamente respondidas por la técnica y, en consecuencia, no merecen ser acogidas en esta instancia.- Como corolario, habiendo indicado la perito arquitecta sorteada los daños que presenta el inmueble y el cómputo de los mismos, explicitados en su valor en el presupuesto de fs. 411 y en las explicaciones de fs. 666; lo que se encuentra corroborado además con las descripciones contenidas en el acta notarial de fs. 28, las fotografías ilustrativas de tales daños (fs. 10/18) y las mejoras reconocidas por ambas partes; corresponde receptor el recurso de apelación deducido por la actora en cuanto al monto en concepto de daño emergente por los daños existentes en el inmueble.- Una razón más para desestimar el agravio del demandado respecto de la ausencia de presupuesto que corrobore los valores consignados por la perito es lo ordenado por el art. 267 segundo párrafo del C.P.C.C.T.- En igual sentido, el criterio jurisprudencial mayoritario exime de acreditación rigurosa a este tipo de desembolsos desde que tal concepto encuentra su fundamento en la naturaleza del perjuicio que hace sumamente dificultosa su prueba, por lo que corresponde una fijación prudencial cuando existe una adecuada correlación entre los gastos y los daños.- Ninguna duda cabe que los rubros identificados como 5 (carpintería interior con herrajes), 6 (carpintería metal interior y exterior, reparación), 7 (vidrios-espejos), 8 (instalación eléctrica y telefónica), 9 (instalación sanitaria reparación), 12 (artefactos sanitarios y grifería), 13 (limpieza en gral), 14 (piso madera, tarima, zócalo) son a cargo del demandado quien se obligó a restituir el inmueble en mejores condiciones que aquéllas en las que lo recibió, habiendo quedado probado a fs. 122/123 el estado en que se encontraba el inmueble al promediar el plazo contractual y aquél en que lo recibió el actor (fs. 28), y desde esta perspectiva resulta acertada la conclusión sentencial de que son a cargo del locatario, puesto que coinciden con los incluidos por el A-quo en este grupo.- Conforme se desprende del informe pericial y su aclaración de fs. 408/426 y 666, el valor de todos estos rubros totaliza la suma de \$ 58.801, por lo que asiste razón a la recurrente al afirmar en su expresión de agravios que la prueba pericial no fue considerada para fijar la indemnización por averías o daños en el inmueble, puesto que el A-quo lo fijó en \$2.000 invocando como fundamento el prudente arbitrio judicial. En consecuencia, corresponde revocar el decisorio apelado fijando el rubro daños a cargo del locatario en la suma de \$58.801, con más los intereses fijados en la sentencia apelada, calculados desde la fecha del dictamen pericial de fs. 408/430, atento a que se trata de una deuda de valor que se cuantificó en dicho dictamen.- Respecto de los restantes ítems consignados en el informe pericial, identificados como 1 (revoque reparación gral), 2 (pintura interior, exterior, carpintería), 3 (cielorraso madera reparación), 4 (cielorraso placa telgopor mold. con est. metálica), 10 (aislación cubierta) y 11 (zinguería, canaletas y caños de bajada), responden a daños que el fallo en crisis denomina estructurales y, acertadamente, pone a cargo de la locadora conforme lo acordado en la cláusula décimosegunda.- En lo que atañe al rubro "imprevistos" valuado en un monto equivalente al 20% del presupuesto total presentado por la perito Arquitecta, a fs. 666 dicha profesional precisa que es probable que no llegue a utilizarse si la obra no lo requiriese, razón por la cual, al no tratarse de un daño cierto y actual, no corresponde que sea objeto de condena.- En relación a los demás rubros objeto de condena no corresponde emitir pronunciamiento por no haber sido materia de recurso. En consecuencia, la demanda prosperará por la suma de \$58.801 en concepto de daño emergente, \$1.500 por lucro cesante fijado por el A-quo y \$ 6.000 por el rubro alquileres adeudados. Los intereses de los dos últimos rubros se calcularán conforme lo establecido en la anterior instancia al no haber sido materia de agravios y los que corresponden a daño emergente con la tasa pasiva promedio que publica diariamente por el B.C.R.A., conforme lo ordenado por el Sr. Juez de Grado, pero calculados desde el 03/11/09, fecha de presentación del informe pericial de fs. 408/430.- Por las razones expuestas corresponde revocar el fallo apelado en cuanto fue materia de agravios en el sentido expuesto supra.- Costas: Atento al resultado de ambos recursos, las de esta instancia deberán ser soportadas por la parte demandada el 100% de las propias y el 80% de las de la parte actora, debiendo ésta soportar el 20% de las propias (arts. 107 y 108 Procesal).- Es mi voto.- El Sr. Vocal Dr. Rodolfo M. Movsoyich dijo: Compartiendo los fundamentos vertidos por el Sr. Vocal Preopinante, voto en igual sentido.- Por lo que resulta del acuerdo que antecede, Y VISTO: el resultado de la votación consignada precedentemente; RESOLVEMOS I) NO HACER LUGAR al recurso de apelación deducido por los demandados MARCELO ALBERTO MAIZEL y DIEGO MAIZEL en contra de la sentencia dictada en fecha 06 de Marzo de 2013 (fs. 586/88), conforme a lo considerado.- II) HACER LUGAR PARCIALMENTE al recurso de apelación deducido por los actores MARIA PAMELA MENA y LISANDRO A. REINOSO en contra de la sentencia dictada en fecha 06 de Marzo de 2013 (fs. 586/88), la que se la que se revoca parcialmente y se sustituye en lo pertinente, por la siguiente: ?I.- HACER LUGAR a la demanda por daños y perjuicios promovida por Mena María Pamela y Reynoso Lisandro A. en contra de Maizel Marcelo A. y Maizel Diego, en razón de lo considerado. En consecuencia condenar a los demandados a abonar a la parte actora dentro de los DIEZ DIAS de quedar firme la presente la suma de Pesos: Sesenta y Seis Mil Trescientos Uno (\$66.301) con más sus intereses, gastos y costas. Los intereses se calcularán siguiendo las pautas establecidas en los considerandos respecto de los cánones locativos y respecto de los rubros daño emergente y lucro cesante con la

tasa pasiva promedio que publica el B.C.R.A. desde la fecha del informe pericial en el primer caso y desde la fecha de la mora, en el segundo, en todos los casos hasta su efectivo pago." III) COSTAS, de la Alzada en mérito al resultado del recurso a la parte demandada el 100% de las propias y el 80% de las de la parte actora, quien deberá soportar el 20% restante (art. 107 última parte y 108 CPCC).- IV) RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios.- HAGASE SABER LUIS JOSE COSSIO
RODOLFO M. MOVSOVICH POR ANTE MI QUE DOY FE ESTRELLA E. GARCIA DE MONTENEGRO
009354E