

## Responsabilidad Del Municipio Danos En El Inmueble Contrato De Locacion

### JURISPRUDENCIA

### Responsabilidad del Municipio. Daños en el inmueble. Contrato de

locación

Se confirma la sentencia que hizo lugar a la pretensión indemnizatoria deducida por la actora contra el Municipio, en virtud de los daños ocasionados al inmueble dado en locación, del cual resulta propietaria. En la ciudad de General San Martín, a los 29 días del mes de Diciembre de 2015, se reúnen en acuerdo ordinario los señores Jueces de la Cámara de Apelación en lo Contencioso Administrativo con asiento en San Martín, estableciendo el siguiente orden de votación de acuerdo al sorteo efectuado: Ana María Bezzi, Hugo Jorge Echarri y Jorge Augusto Saulquin para dictar sentencia en la Causa N° 4872/15 caratulada: ?MALINOVSKY ERICA GISELE C/ MUNICIPALIDAD DE MORENO S/ PRETENSIÓN INDMNIZATORIA? ANTECEDENTES I.- Mediante sentencia de fs. 292/ 301 vta., el Sr. Juez Titular a cargo del Juzgado de Primera Instancia en lo Contencioso Administrativo del Departamento Judicial de Mercedes, dictó sentencia y dispuso:?) Hacer lugar a la pretensión indemnizatoria deducida por Erica Gisele Malinovsky, contra Municipalidad de Moreno y en consecuencia, condenar a esta última a pagar a la actora la suma de pesos sesenta y un mil trescientos (\$61.300), con más sus intereses de acuerdo a las pautas indicadas en el considerando 8.- La suma resultante deberá abonarse dentro de los 60 días desde que quede firme el auto de aprobación de la liquidación respectiva (art.163 constitución Provincial; art.63 C.P.C.A.). 2) Imponer las costas al vencido (art.51 inc.1 CPCA Ley 14.437).- 3) Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad (art.51 ley 8904)?. II.- Contra la sentencia dictada con fecha 13 de Julio de 2015, la parte demandada interpuso recurso de apelación, con expresión de fundamentos. (v. fs. 306/309 vta.), III.- A fs. 310, el Sr. Juez de grado corrió traslado del recurso interpuesto, el que fue evacuado por la parte actora mediante la presentación de fs. 311/313. IV.- Que a fs. 316 las actuaciones fueron remitidas a esta alzada, las que recibidas (v. fs.316 vta.), se llamaron los autos para resolver (v. fs. 317). V.- A fs. 318/318 vta., se efectuó el pertinente examen de admisibilidad formal y en tal contexto este Tribunal concedió -con efecto suspensivo- el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia definitiva dictada en la causa (art. 56 inc. 2° y 58 inc. 2 del CCA, ley 12008 -texto según ley 13101-) encontrándose las partes notificadas (notificaciones fs. 686/686 vta. y fs. 687/688) Bajo tales condiciones, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? VOTACIÓN A la cuestión planteada, la Señora Juez Ana María Bezzi dijo: 1°) Cabe precisar que - para resolver en el modo señalado en los antecedentes - el Sr. Juez a quo, en lo sustancial consideró lo siguiente: En primer lugar realizó una breve reseña de los hechos. Seguidamente señaló que no existe controversia sustancial entre las partes acerca de la celebración de los contratos de locación del inmueble involucrado, afirmación que reposa sobre los propios dichos de la comuna en su contestación de demanda y expediente administrativo que acompaña, hallándose la cuestión controvertida en la necesidad de determinar si los daños existentes al momento de finalización del contrato y entrega del bien, devienen del incumplimiento de una de las obligaciones impuestas al locatario o por el contrario, son de aquellos que debe soportar el locador, por tratarse -como alega la comuna- de vicios ocultos o ser preexistentes al contrato. Precisó que quedó acreditado que la actora dio en locación a la Municipalidad de Moreno el inmueble sito en Aristóbulo del Valle N° ... de la ciudad de Moreno el que sería destinado por la comuna al funcionamiento de los programas ?Centro de Protección y Promoción de los Derechos del Niño, Adolescente y Joven? e ?Inclusión Infantil? o bien a cualquier dependencia pública municipal (conforme cláusula 1 del Contrato de Locación fs. 129/130). Indicó que el último de los contratos, tuvo vigencia desde el 1 de abril de 2010 hasta el 31 de marzo de 2013, dejando aclarado - a razón de que ambas partes concuerdan en ello- que el locatario permaneció durante dos meses más, abonando al locador el valor mensual pactado. Citó los antecedentes normativos que contemplan el contrato de locación en el Código Civil y sostuvo que el locatario debe hacer lo necesario para que la cosa arrendada no se perjudique, manteniéndola en lo posible en el mismo estado en que la recibió. Precisó que, conforme a la cláusula sexta del contrato de locación, la locataria manifestó conocer el estado que detentaba el bien al momento de la toma de posesión y que el mismo se encontraba en buenas condiciones de uso, obligándose así a conservarlo y a restituirlo en las mismas condiciones, salvo los desgastes o deterioros naturales resultantes del uso correcto y se remitió a las fs.67/68. Manifestó que, esta fuera de toda discusión el reconocimiento de la recepción del bien locado en buen estado al momento de iniciarse la relación contractual. Expuso que, de haber presentado el inmueble los defectos, faltantes o roturas que la demandada alude, debería haber confeccionado al menos, un inventario sobre aquellas deficiencias que observaba. Afirmó que por esa razón, se equivoca el demandado al sostener, que el bien no se encontraba en buen estado, intentando ampararse en la cláusula quinta del contrato, por la cual el ?locador? le autorizó a la comuna a efectuar las mejoras que se necesiten en el inmueble para el normal funcionamiento de los programas públicos que allí se desarrollarían (cláusula quinta fs. 67/68). Sostuvo que como surge del propio texto del contrato,

aquellas mejoras no lo eran por la necesidad del mal estado del inmueble, sino por la necesidad de adaptarlo al uso para cual estaba destinado. Expresó que, quedaba claro entonces que, aplicando esos principios, la demandada lejos ha quedado de probar que recibió el inmueble en el mal estado que denuncia. Manifestó que, por consiguiente, bajo ese piso de marcha, el locatario deberá indemnizar al locador todos aquellos daños sufridos que provengan del accionar descuidado del bien, quedando fuera, aquellos deterioros que son consecuencia del desgaste natural de las cosas por el paso del tiempo y los daños provenientes de los vicios ocultos. Sostuvo que, la actora acompañó junto a su demanda el acta de posesión y recepción de llaves del inmueble, del cual se desprenden la verificación de una serie de faltantes y desperfectos (se remitió a las fs. 195/196), documentación que ha quedado desconocida por la demandada. Sin perjuicio de ello, advirtió al mismo tiempo, que la propia accionada a través de sus dichos y del expediente administrativo que acompaña, deja en evidencia que efectivamente el inmueble no fue devuelto en las mismas condiciones que se encontraba al momento de la toma de posesión. Conforme a ello, entendió que del descargo realizado por Dirección General del Servicio Local dependiente de la Subsecretaría de Protección Integral de los Derechos de la Niñez, Adolescencia y Juventud - que luce a fs. 148 de autos - correspondiente a las actuaciones administrativas N° 4078-141800-M-2013 se desprende que el Municipio al inicio de las actividades, debió efectuar una serie de obras en el inmueble, tendientes a adecuar el mismo a las necesidades del servicio que prestaba y que para ello efectuaron divisiones en dos salones con colocación de puertas, ventanas y pintura de la totalidad del inmueble y que los materiales fueron aportados por el propietario, la mano de obra fue abonada por el municipio y de igual modo se procedió a realizar una instalación eléctrica trifásica porque la instalación existente no soportaba los requerimientos del Servicio. Refirió que se explica en el referido descargo, que con el transcurrir del tiempo comenzaron a observar déficit estructurales, los que a continuación describe, indicando que, como consecuencia de ciertas filtraciones de techo de los consultorios producto de rajaduras en paredes medianeras y también como consecuencia de la poca caída que tenían los techos para el drenaje pluvial y a consecuencia de esos vicios ocultos que portaba la propiedad, el cielorraso construido con placas de durlock de dos de los consultorios se humedeció y se desprendió cayendo al piso, y a partir de allí y luego de habérselo comunicado al locador, se decidió preventivamente retirar el resto de las placas que se encontraban en iguales condiciones a las que ya se habían caído. Seguidamente los menciona. Preciso que, partiendo de ese informe confeccionado por la propia accionada, lejos ha quedado la demandada de probar que aquellos daños provienen del vicio de la cosa y por lo tanto que no le son imputables pues de la simple lectura del informe que precedentemente se transcribió, entendió que se revela que existió por parte del locatario una total desidia y falta de interés en la conservación bien. Así lo sostuvo en primer lugar, porque si hipotéticamente existieron esos daños que la accionada considera estructurales como vicios ocultos (déficit estructurales, y también como consecuencia de la poca caída que tenían los techos para el drenaje pluvial) correspondía mínimamente anotar al locador de los mismos, a fin de que se repararan, y afirmó que sobre tal extremo no rindieron prueba alguna que justificara sus afirmaciones, carga por imperativo procesal que le correspondía. Cita doctrina y normativa. Agregó que no resulta comprensible tampoco, como un locatario como el Municipio, mantiene un contrato por más de dos periodos de 36 meses, ocupando un inmueble por un Programa? destinado a la comunidad, sin poner fin durante todo ese tiempo a los problemas que supuestamente le causaba el estado del inmueble. Por otro lado entendió que no menos importante es la prueba de que efectivamente aquellos daños se trataban de vicios ocultos del inmueble, aspecto sobre el cual el demandado tampoco produjo prueba idónea que lo determine (art. 375 del C.P.C.C.) ya que si bien es cierto que pesa sobre el locador la obligación de mantener la cosa en buen estado, haciendo las reparaciones que exigiere el deterioro de la cosa, por caso fortuito o de fuerza mayor, o el que se causare por la calidad propia de la cosa, vicio o defecto de ella, corresponde al locatario probar que esos daños provienen del vicio de la cosa y no son consecuencia de un mal uso (art.1515, 1516, art.1525 Código Civil). Por lo que afirmó que no procediendo el accionado del tal modo, su falta de diligencia lo torna responsable de los daños y perjuicios ocasionados al inmueble. Sostuvo que deviene irrefragable el deber de responder, porque es la propia accionada que reconoció los desperfectos con los que ha entregado el bien al finalizar el contrato, los enumeró y citó el art. 1573 del C.C que dispone, ?El locatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros menores, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio. Afirmó que no podía soslayar, el hecho de que si el locatario sabía desde un principio que no existía caño de descarga del agua pluvial y que ese agua ingresaba constantemente al inmueble, provocándole daños a su propio mobiliario y poniendo en riesgo a su personal -como afirmó- se mantuvo en una posición de indiferencia, sin siquiera haberlo comunicado al locador. Por lo expuesto concluyó en atención a lo que surge de la prueba rendida que cabía responsabilizar al locatario por el estado deplorable en que entregó el bien. debiendo el mismo resarcir los daños reclamados, en la medida en cada uno de ellos fuera probado por la actora (art. 1561 C.C.). A continuación analizó los daños reclamados. En primer lo hizo respecto al rubro daño Emergente. Expresó que la actora peticionó por este rubro el costo de reparación de los daños causados por el evento dañoso, los que enumeró a fin de obtener su resarcimiento: Afirmó que el daño emergente derivado del perjuicio padecido no es "in re ipsa", sino que, como todo daño resarcible, requiere certitud de ocurrencia, esto es, demostración de su existencia y extensión. Sentado

ello corresponde en esta oportunidad verificar cuales fueron los daños imputables a la acción del demandado conforme a las pautas señaladas precedentemente. Preciso que sin perjuicio de que la actora no ha producido la prueba pericial ofrecida mediante la designación de un arquitecto a fin de que se expida en lo tocante al deterioro del inmueble, existieron daños materiales, respecto de los cuales la propia accionada admitió al menos su existencia -sin aceptar responsabilidad por los mismos-, extremo que lo condujo a tenerlos por demostrados. Asimismo refirió que coadyuvan al mismo tiempo las fotografías agregadas por la actora, las cuales fueron tomadas el mismo día en que se hizo devolución de las llaves del inmueble y respecto de las cuales la notaria interviniente expresó que se correspondían al inmueble en cuestión. Por ello concluyó que deberán ser indemnizados a la actora los daños que enumeró y consideró suficientemente probados y afirmó que distinta suerte corrían los daños que no logro tener suficientemente acreditados, como los faltantes y deterioros mencionados (art.375 del C.P.C.C.). Sostuvo que bajo los daños que fueron admitidos, teniendo en cuenta que los presupuestos fueron desconocidos y la prueba pericial no se ha producido, correspondía bajo esa indeterminación, conforme a la facultad prevista en el art. 165 del C.P.C.C. admitir el rubro por la suma de pesos cincuenta mil (\$50.000). Respecto al lucro cesante - Privación de uso, indicó que la actora peticionó por este rubro, la privación de uso del inmueble como consecuencia del estado en que se lo reintegró. Sobre el particular indicó que la actora no ha acreditado la pérdida de una ganancia concreta -pues no tenia pactado un nuevo alquiler- y por ello lo que se debe estimar es el fracaso de la posibilidad de alquilar el inmueble, la razonable aspiración de obtener un beneficio económico ya que lo que se indemniza es la "chance" misma, que resulta meramente eventual o hipotética y no la ganancia o la pérdida que era su objeto. Preciso que, por otro lado, tampoco la actora logró acreditar efectivamente el tiempo insumido para las reparaciones, desprendiéndose de los presupuestos allegados -pero desconocidos por la contraria- que la ejecución de la obra seria de al menos 45 días, lo que se contrapone con los tres meses que alego la actora. En ese sentido, y teniendo en pos de su cuantificación, como parámetro, el monto percibido en el último alquiler (\$5.400) y conforme art.165 del C.P.C.C. estimó prudente fijar por el concepto bajo análisis, la suma de pesos diez mil (\$ 10.000). En relación a la desvalorización del inmueble entendió que para la procedencia de dicho rubro, es necesario que se encuentren afectadas las partes vitales o estructurales del inmueble y las secuelas puedan subsistir luego de un buen trabajo de reparación pues aún cuando generalizada la idea de que el inmueble puede perder parte de su valor en la cotización del mercado, la desvalorización venal debe ser probada y al ser la cuestión una materia técnica, resulta de suma importancia la prueba pericial, la que en autos no ha sido finalmente producida, quedando de este modo el reclamo bajo una simple conjetura de la actora por lo que lo desestimó en atención a no surgir acreditada con prueba alguna la procedencia del rubro reclamado. Respecto a los gastos manifestó que la actora solicitó por este rubro la suma abonada a fin de cubrir los gastos que demandaron las tareas de la escribana y que habiéndose reconocido por la notaria Adela María Bigoti de Kim la factura de \$1.300 por ella emitida, en razón de servicios prestados a la actora, correspondía reconocer el reclamo por tal concepto. En atención a ello, tomando como el monto el consignado en la factura, fijó por este rubro en la suma de pesos un mil trescientos (\$ 1.300). En cuanto al gasto emitido por reconexión de luz, afirmó que, no habiendo producido prueba que lo relacione causalmente a los daños atribuidos a la demandada, correspondía su rechazo. Respecto a los intereses determinó que se calcularán desde la fecha del hecho (14 de junio de 2013), hasta su efectivo pago, de acuerdo a la tasa que pague el Banco de la Provincia de Buenos Aires en los depósitos a treinta días vigentes en los distintos periodos de aplicación, correspondiente al índice de tasa pasiva -Plazo Fijo digital en pesos a 30 días. Citó antecedentes jurisprudenciales y normativa. Finalmente impuso las costas al vencido conforme lo dispuesto por el art. 51 del C.P.C.A. (Ley 14.437). 2º) Contra dicha resolución, la parte demandada apeló y fundó el recurso a fs. 306/309 vta. Sus objeciones se dirigen contra las conclusiones a que llega el a quo. En primer lugar se agravia entendiendo que el "a quo" hace lugar a la demanda por entender que los daños existentes al momento de finalización del contrato y entrega del bien, devienen del incumplimiento de una de las obligaciones impuestas al locatario, no siendo estocierito ya que todos los daños reclamados por la actora son daños que provinieron del uso diario y habitual del inmueble. Sostiene que muy por el contrario, son defectos o vicios de la cosa de carácter estructural. Afirma que, surge de toda la prueba aunada a éstas actuaciones que los daños reclamados por la actora son derivados del mal estado en el que se encontraban los techos y aberturas, que han ocasionado diversas filtraciones relevantes que como consecuencia de ello han producido los deterioros en el inmueble, y a pesar de los reiterados reclamos de su parte a la actora, no se ha hecho cargo de los mismos, reclamando de mala fe reparaciones que a ella corresponde como locadora. En segundo lugar se agravia en cuanto el sentenciante no considera el incumplimiento evidente de la obligación de la actora dispuesta en el artículo 1414 del Código Civil, el que prescribe que el locador está obligado a entregar el inmueble en buen estado de reparación para hacer propio al uso que fue contratada, siendo fue de las probanzas de autos surge que el bien se encontraba con vicios ocultos preexistentes al momento del contrato, como ha sido las numerosas filtraciones que han ocasionado los daños los cuales evidentemente no son responsabilidad por el uso normal y habitual de su parte. En tercer lugar se agravia sosteniendo que el a quo no consideró el amplio cumplimiento efectuado por su parte a las disposiciones del artículo 1561 del Código Civil toda vez

que de las probanzas de autos surge que el locatario ha conservado la cosa en buen estado habiendo realizado innumerables arreglos a los fines de poner en condiciones de uso el inmueble entregado de mala fe por la actora a su parte con vicios estructurales ocultos que han ocasionado que el inmueble en diversas oportunidades filtre el agua de lluvia y asegura que como consecuencia de todos los vicios ocultos que portaba la propiedad fueron apareciendo varios problemas que manifiesta comunicó a la actora. Destaca que el Municipio cambió gran cantidad de cerraduras y picaportes dada la necesidad de preservar la seguridad de las documentaciones existentes en las diferentes oficinas, aunque las mismas tenían poca durabilidad por causa de la humedad en las paredes y las consecuencias ya mencionadas, circunstancia que entiende el juez a quo no ha tenido en cuenta al momento de sentenciar y considera que los daños que reclama la actora en ningún caso son aquellos originados en deterioros menores que comúnmente provienen del uso diario y habitual de la cosa y que por el contrario derivan de daños estructurales por vicios ocultos, situación que tampoco tuvo en cuenta el juez al momento de dictar sentencia y por ello es que su parte también se agravia. En cuarto lugar se agravia expresando que el a quo afirma que "... conforme a la cláusula sexta del contrato de locación, la locataria manifestó conocer el estado que detentaba el bien al momento de la toma de posesión y que el mismo se encontraba en buenas condiciones de uso, obligándose así a conservarlo y a restituirlo en las mismas condiciones, salvo los desgastes o deterioros naturales resultantes del uso correcto" (confr. fs.67/68). Asegura que está fuera de toda discusión el reconocimiento de la recepción del bien locado en buen estado al momento de iniciarse la relación contractual. Así lo expone porque entiende que, de haber presentado el inmueble los defectos, faltantes o roturas que la demandada alude, debería haber confeccionado al menos, un inventario sobre aquellas deficiencias que observaba. Indica que como surge del propio texto del contrato, aquellas mejoras no lo eran por la necesidad del mal estado del inmueble, sino por la necesidad de adaptarlo al uso para cual estaba destinado. Precisa que queda claro entonces que, aplicando esos principios, la demandada lejos ha quedado de probar que recibió el inmueble en el mal estado que denuncia ya que se equivoca el juez al afirmar lo hasta lo aquí expuesto debido a que la clase de daños y deterioros por los cuales reclama la actora son aquellos que no son los que se encuentran a cargo del inquilino. Manifiesta que de la himple vista de las fotos acompañadas por la actora, se evidencia que los daños reclamados son aquellos relacionados con la estructura del bien y no por el mal uso del mismo. Por ello sostiene y destaca que el hecho de encontrarse inserta la cláusula sexta en el contrato no implica el reconocimiento de vicios ocultos o deterioros estructurales que han aparecido muy a posteriori de la firma del contrato, precisamente luego de la segunda renovación del mismo y por ello su parte se agravia por que el juez no ha considerado tales hechos al momento de resolver la sentencia. En quinto lugar se agravia manifestando que el a quo no valora correctamente la prueba aportada en el Expte. Administrativo N° 4078-141800-M-013 el cual reviste la categoría de instrumento público con carácter indubitado, surgiendo del mismo, inequívocamente, tal como el Sr. juez de grado lo transcribe en la misma sentencia que menciona pero no lo valora. A continuación describe los daños que califica como déficits y deterioros estructurales. Afirma que todos los daños reclamados que describe y surgen de las piezas administrativas no son imputables a su parte, situación no evaluada por el a quo al momento de dictar sentencia. En sexto lugar se agravia ante la conclusión a la cual arriba el a quo en su considerando quinto, donde luego de mencionar el amplio informe que consta en las actuaciones administrativas del cual surge a todas luces que los daños reclamados no son responsabilidad del inquilino, a pesar de ello sentencia a favor de la actora sin fundamento alguno y sin analizar correctamente la prueba ofrecida por su parte. Se agravia su parte refiriendo que el a quo afirma que, "...existió de parte del locatario una total desidia y falta de interés en la conservación del bien", lo cual asegura no es cierto ya que ha quedado ampliamente probado con la documental acompañada, la cantidad de obras tendientes a mejorar el bien habiendo anoticiado al dueño en varias oportunidades de los problemas que acarrea el mismo. Asimismo, se queja en cuanto el a quo entiende que?...correspondía mínimamente anotar al locador de los mismos, a fin de que se repararan, extremo sobre el cual no rindieron prueba alguna que justificara sus afirmaciones, carga que por imperativo procesal le correspondía". Manifiesta que dicha circunstancia obra acreditada en el expediente administrativo donde consta haberse anoticiado al locador en diversas oportunidades acerca de la situación del inmueble sin obtener respuesta alguna, siendo la falta de interés y desidia proveniente del dueño y no de su parte. En referencia a la afirmación que realiza el a quo al decir que, "no resulta comprensible tampoco, como un locatario como el Municipio, mantiene un contrato por más de dos periodos de 36 meses, ocupando un inmueble por un "Programa" destinado a la comunidad, sin poner fin durante todo ese tiempo a los problemas que supuestamente le causaba el estado del inmueble, afirma que no comprende lo que el juez de grado expresa, teniendo en cuenta que los defectos estructurales no se manifestaron en el primer periodo y por lo cual se renovó el contrato, circunstancia que varió, en el segundo periodo ya que comenzaron a manifestarse los daños estructurales mencionados, circunstancia que llevó a no renovar por un tercer periodo el contrato. En séptimo lugar se agravia en cuanto el a quo considera "...En definitiva, conforme hasta lo aquí expuesto y lo que surge de la prueba rendida, cabe responsabilizar al locatario por el estado deplorable en que entregó el bien debiendo el mismo resarcir los daños reclamados, en la medida en cada uno de ellos fuera probado por la actora (art. 1561 CC)". Precisa que de la simple lectura de los propios dichos de la actora, observa serias

contradicciones y no se condice con la realidad de los hechos acaecidos habiendo el a quo apreciado incorrectamente la prueba. En octavo lugar se agravia de los daños reclamados y los montos fijados por el Sr. juez de grado ya sea respecto al daño emergente, lucro cesante y los gastos notariales. Finalmente se queja respecto a la aplicación de la tasa pasiva - plazo fijo digital en pesos a treinta días por considerarla extremadamente excesiva. 3º) Expuestos los antecedentes del presente caso, la resolución recaída, los agravios y respuestas pertinentes, procedo a examinar el recurso de apelación interpuesto por la parte accionada, única parte agraviada con el fallo de grado. La demandada cuestiona la valoración de la prueba producida al entender que la a quo erró en la apreciación de los elementos de prueba y se agravia de la decisión de darle acogida favorable a la demanda impetrada por la actora contra la Municipalidad de Moreno. Finalmente expresa la apelante su disconformidad en relación a la exorbitante e infundada cuantificación de los rubros indemnizatorios que fueron acogidos como así también la tasa de interés aplicada por el a quo. Tales circunstancias se destacan en función de la barrera que impone al análisis que sigue el artículo 260 del CPCC (art. 77 inc. 1 del CCA). 4º) En el caso de autos la actora pretende el resarcimiento de los daños que, según manifiesta, fueron ocasionados al inmueble dado en locación, del cual resulta propietaria. Cabe recordar que para la determinación de la competencia corresponde atender de modo principal a la exposición de los hechos que el actor hace en la demanda y, sólo en la medida que se adecue a ellos, al derecho que invoca como fundamento de la pretensión (doctr. causa B-68.059, ?Baez?, res. del 3-XI-04 y C.S.N., fallos: 308:229; 310:116; 311:172; 313:971, 318: 298, entre otros). En otras palabras, debe tenerse presente la naturaleza jurídica de los reclamos que el actor propone a decisión judicial y la índole de la acción ejercida (conf. L. 98.074, sent. del 10-III-2010). En ese marco, y sin perjuicio de lo consignado en la cláusula décima (confr. fs. 8 y fs. 131) del contrato de locación celebrado entre las partes mediante el cual previeron la competencia de los Tribunales en lo Contencioso Administrativo del Depto. Judicial de Mercedes para todos los efectos legales a que hubiere lugar con motivo de la interpretación y/o cumplimiento del contrato, del relato efectuado por la actora en su presentación inicial surge que el objeto de la demanda deducida consiste en hacer efectiva una pretensión indemnizatoria contra la Municipalidad de Moreno por los daños que en el marco de un contrato de locación, se verificaron en el inmueble al momento de su devolución. Así, afirmó que el inmueble no fue reintegrado en buenas condiciones de uso, no habiendo el locatario cumplido con la obligación contractual de conservar y restituir el bien en las mismas condiciones en que lo recibiera. Ofrece prueba a fin de acreditar sus dichos. Nuestro Tribunal Címero ha resuelto que son casos excluidos de la materia contencioso administrativa los que se encuentren regidos por el derecho privado (art. 4 inc. 1º, ley 12.008 -texto según ley 13.101-) y, en particular, los que derivan de un contrato de locación de inmueble regido por el Código Civil aún cuando alguno de los contratantes sea una persona pública estatal (doctr. causas B-68.492 ?Veronesi?, res. del 27-VI-07; B-69.231 ?Fisco de la Provincia?, res. del 15-VIII-07, entre otras). Por lo tanto, siendo así, el caso es ajeno a la competencia de los juzgados en lo contencioso administrativo sin embargo, la declaración de incompetencia no puede ser decretada en cualquier momento, debiendo proponerse -por regla- en la etapa procesal oportuna y una vez precluida la misma, tanto las partes como el órgano jurisdiccional, se encuentran limitados para volver sobre la materia ya resuelta, porque lo contrario supone retrotraer el proceso con el consecuente dispendio jurisdiccional y agravio a los principios de seguridad jurídica y economía procesal. Tal conducta debe ser observada en todas las instancias aun frente al carácter improrrogable que reviste la competencia por razón de la materia, ya que éste no constituye obstáculo para resolver de este modo en tanto de esa cualidad no se sigue que el punto atinente a la jurisdicción pueda ser resuelto ex officio en cualquier estado del proceso, pues el principio contrario reconoce fundamentos superiores vinculados con la seguridad jurídica y la economía procesal.(SCBA LP B 72670 I 21/08/2013, Carátula: Cámara de Apelación Civil y Comercial La Matanza c/Cámara de Apelación Cont. Administrativo San Martín s/Conflicto de competencia (art. 7 inc. 1º, ley 12.008) en autos: "Salgado, María del Carmen y ot. c/ SCJBA s/ Daños y perjuicios" Asimismo, si la demandada no puso en tela de juicio la competencia de la justicia ordinaria para conocer y decidir en el asunto cuando contestó la demanda, que es la oportunidad procesal, según la ley ritual, para oponer la defensa específica de incompetencia (art. 345, C.P.C.C.), no puede admitirse que la resuelva "ex officio" la propia alzada después de dictada la sentencia definitiva. (SCBA LP Ac 88723 S 08/03/2007, Carátula: De Bertí, Elda Julia c/Municipalidad de Chascomús s/Daños y perjuicios). Por lo expresado y conforme a lo sostenido por la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires en el precedente, "Álvarez, Rubén Agustín contra Provincia de Buenos Aires. Policía. s/ Daños y perjuicios" (Causa C. 104.260, Sentencia de fecha 9 de febrero de 2011, Acuerdo 2078) entiendo dable resolver las presentes actuaciones a fin de no privar a quien demanda la satisfacción de una pretensión y de una respuesta razonable por parte del servicio de justicia (arts. 15, Constitución pcial.; 8, Convención Americana sobre Derechos Humanos; doct. arts. 18 y 28, Constitución nacional), a casi dos años de iniciado el proceso (v. fs. 88 vta.), con la totalidad de la prueba producida y una sentencia de grado que acogiera el reclamo resarcitorio (y que fuera consentida en cuanto a la jurisdicción competente, reitero, sin perjuicio que el objeto de la presente acción se encuentra excluido de la materia contencioso administrativa ya que es regido por el derecho privado (art. 4 inc. 1º, ley 12.008 -texto según ley 13.101-) y, deriva de un contrato de locación de inmueble regulado por el Código

Civil (actual Código Civil y Comercial de la Nación), aún cuando uno de los contratantes es una persona pública estatal, la decisión opuesta implicaría volver la causa a fojas cero, para comenzar a tramitar nuevamente ante los tribunales ordinarios, lo que resultaría irrazonable ya que significaría un inaceptable dispendio de tiempo y esfuerzos. 5º) En forma liminar, teniendo en cuenta la reciente entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, debo señalar lo que prevee específicamente el nuevo ordenamiento. En esos términos, a los fines de resolver la cuestión planteada, el art. 7º del novel Código Civil y Comercial -texto Ley n° 26.994.- establece que: "A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. La leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo?". Dicho artículo reproduce -en sustancia- lo previsto por el art. 3º del Código de Civil de Vélez (Ley n° 340, redacción Ley n° 17.711). En tal sentido, cabe recordar que tanto el art. 3 del Código Civil de Vélez Sarsfield como el actual Código Civil y Comercial establecen que las leyes se aplicarán a partir de su entrada en vigencia aún a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, es decir que consagra la aplicación inmediata de la ley nueva, que rige para los hechos que están in fieri o en curso de desarrollo al tiempo de su sanción; lo que no puede juzgarse de acuerdo con ella son las consecuencias ya consumadas de los hechos pasados, que quedan sujetas a la ley anterior, pues juega la noción de consumo jurídico (conf. C. 101.610, sent. del 30-IX-2009). En definitiva, la nueva norma de carácter supletorio no afecta a la situación jurídica pendiente de origen contractual que continuará regida, en todo en lo que hace a su constitución, modificación o extinción, como en lo relativo a todas sus consecuencias, anteriores y posteriores, por la ley que estaba en vigencia al tiempo de celebrarse el contrato?. (Confr. comentarios realizados por Marisa Herrera y Gustavo Caramelo al Capítulo 2 -Artículo 7.- Eficacia temporal - Código Civil y Comercial de la Nación, Ley 26.994 - Infojus) Tratándose en autos de una acción por daños y perjuicios debido a los deterioros ocasionados por un inquilino al inmueble locado deberá aplicarse la ley vigente al momento que la situación jurídica nació, o sea, la fecha en la que el accionante obtuvo la tenencia definitiva del mismo (art. 7 Código Civil y Comercial de la Nación, Ley 26.994 y conf. comentario al artículo citado, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Herrera, Caramelo y Picasso -Infojus-). Que, conforme surge de la copia certificada del acta de posesión y recepción de llaves (confr. fs. 135/136 - copia certificada del Expediente Administrativo 4078-141800/13 y fs. 195/196 de las presentes actuaciones), con fecha 14 de junio de 2013 fue entregada a la accionante la tenencia definitiva del inmueble en cuestión, consecuentemente la normativa aplicable resulta ser la dispuesta por el Código Civil de la Nación, Ley 340 y sus modificaciones. Por ello considero que el caso traído a este estrado sea analizado por la legislación anterior, y consecuentemente, con la jurisprudencia y fallos existentes ya al momento que el antiguo Código Civil de la Nación se encontraba vigente. 6º) Delimitada la materia a decidir cabe recordar que no es preciso que el Tribunal considere todos y cada uno de los planteos y argumentos esgrimidos por las partes, ni en el orden que los proponen, bastando que lo haga únicamente respecto de aquellos que resulten esenciales y decisivos para sustentar debidamente el fallo de la causa. Tal como lo ha establecido el más alto tribunal federal, los jueces no están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino sólo aquellos que estimen pertinentes para la solución del caso (CSJN, Fallos, 248:385; 272:225; 297:333; 300:1193, 302:235, entre muchos otros). Comenzaré tratando los agravios planteados en miras de un mejor entendimiento y a fin de analizar lo resuelto por el Señor juez de grado y en definitiva, la responsabilidad que le cabe a la accionada por el hecho objeto de la pretensión incoada, a partir de las quejas esgrimidas en su escrito de apelación por la Comuna demandada no sin antes destacar que si bien la accionada ha postulado diversos tópicos, de ellos surge identidad de argumentos alegados resultando en cierta medida redundantes. 7º) Bajo los parámetros señalados, adelanto que el recurso de apelación bajo examen, en lo que se refiere a la valoración de la prueba efectuada en la instancia de grado - a la cual califica la impugnante de errónea, debe correr suerte negativa. A efectos de explicar tal conclusión, corresponde reseñar lo que surge de las constancias probatorias de la causa en lo que importa para la solución del pleito a saber: a) A fs.24/78 obran fotografías certificadas. b) A fs.19/23 vta. obra copia del primer testimonio de la Escritura mediante la cual la accionante - Erica Gisele Malinovsky - recibe en donación por parte de su padre - Sr. Julio Víctor Malinovsky el inmueble objeto del contrato de locación celebrado entre las partes. c) A fs. 7/8, 129/131 y 132/133 obran copias certificadas de los contratos de locación celebrados entre las partes. d) A fs. 135/136 y 195/196 obra copia certificada del Acta de Posesión y recepción de llaves de fecha 14 de junio de 2013. e) A fs. 137/139 y 191/193 obran copias de presupuesto de fecha 01 /07/2013, 31/07/2013 y 15/06/2013 de los que surge como monto total de reparación la cantidad de Pesos setenta y dos mil (\$ 72.000), Pesos veintitrés mil trescientos cuarenta y seis con noventa y un centavos (\$ 23.346,91) y Pesos cuarenta y tres mil cuatrocientos sesenta (\$43.460), respectivamente. f) A fs. 194 obra copia de la factura que acredita la suma de Pesos mil trescientos (\$ 1.300) en concepto de gasto notarial. g) A fs. 148/150 obra copia certificada del descargo efectuado por la Subsecretaria de Protección Integral de los Derechos de la Niñez, Adolescencia y Juventud -locataria. h) A fs. 14/15 obra copia del Decreto N 2457, de fecha

21/10/2013 suscripto por el Intendente de la Comuna accionada, mediante el cual fue rechazado el reclamo efectuado por la actora ante la accionada 8º) Que se reclama en autos una indemnización por los daños ocasionados al inmueble de la accionante por el incumplimiento de la obligación de conservación en buen estado del mismo por parte del Municipio demandado, en ocasión del contrato de locación celebrado entre las partes con fecha 10 de abril de 2010. Que la accionada reconoce haber suscripto con la actora contrato de locación con relación al inmueble en cuestión el día 10 de abril de 2010 y anteriormente con fecha 14 de junio de 2007, donde funcionó el "Centro de Protección y Promoción de los derechos del Niño, Adolescentes y Joven" e "Inclusión Infantil" (confr. fs. 7/8, 129/131 y 132/133). La aceptación de las partes a estos hechos relevantes para el debate, origina la figura procesal de la admisión que produce el efecto de permitir al juez tenerlos como ciertos sin necesidad de más pruebas (arts. 60, 330 inc. 4 y 354 inc. 1 del CPCC y Teoría General de la Prueba Judicial- Hernando Devis Echandia- ap. 44 Pág. 188/193). El art. 1514 C.C. contempla como presunción que la cosa fue entregada por el locador en buen estado de conservación, cuando el locatario entra en posesión y no exige reparaciones; es decir la ley sienta el principio de que -salvo reserva en contrario- el bien fue dado por el locador en estado de uso apropiado para su destino. 9º) En primer término y a modo de marco general, cabe tener presente que la valoración de la prueba es una actividad racional; y en cuanto tal, susceptible de control. En consecuencia, disentir con lo resuelto por el juez no es base idónea de agravios. Es así que cuando se pretenden impugnar las conclusiones de un pronunciamiento sobre las cuestiones fácticas de la litis no basta con presentar la propia versión del recurrente sobre el mérito de las mismas. Es menester realizar un juicio crítico de los razonamientos desarrollados en aquél y evidenciar que padecen de un error grave y manifiesto que ha derivado en conclusiones contradictorias, incoherentes o inconciliables con las constancias objetivas que resultan de la causa (conf. Ac. 42.675, sent. del 1-VIII-1989; Ac. 44.240, sent. del 28-V-1991; Ac. 47.957, sent. del 3-XI-1992; Ac. 47.715, sent. del 11-V-1993; Ac. 49.972, sent. del 1-III-1994; Ac. 57.395, sent. del 17-X-1995; Ac. 54.435, sent. del 28-V-1996; Ac. 57.417, sent. del 18-III-1997; Ac. 64.944, sent. del 10-XI-1998; Ac. 58.939, sent. del 23-III-1999; Ac. 67.007, sent. del 16-II-2000 en "D.J.B.A.", t. 158, pág. 67; Ac. 68.355, sent. del 28-II-2001; Ac. 76.179, sent. del 19-II-2002 y este tribunal, en causa N° 263). Esta Cámara, ha tenido oportunidad de apuntar que en materia de prueba rige para el Juez el principio de apreciación de la prueba según las reglas de la sana crítica - cfr. art. 384 CPCC -, es decir aquellas reglas "que son aconsejadas por el buen sentido aplicado con recto criterio, extraídas de la lógica, basadas en la ciencia, en la experiencia, y en la observación para discernir lo verdadero de lo falso" (cfr. SCBA, Ac. y Sent., 1959, V. IV, p. 587). Además, que en materia de prueba el juzgador tiene un amplio margen de apreciación, por lo que puede inclinarse por lo que le merece mayor fe en concordancia con los demás elementos de mérito que puedan obrar en el expediente, siendo ello, en definitiva, una facultad privativa del magistrado. No está obligado, por ende, a seguir a las partes en todas las argumentaciones que se le presenten, ni a examinar cada una de las probanzas aportadas a la causa, sino sólo las pertinentes para resolver lo planteado (CSJN Fallos 258:304; 262:222; 272:225; 278:271 y 291:390, entre otros). En primer término y a modo de marco general, cabe tener presente que la valoración de la prueba es una actividad racional; y en cuanto tal, susceptible de control. En consecuencia, disentir con lo resuelto por el juez no es base idónea de agravios. Es así que cuando se pretenden impugnar las conclusiones de un pronunciamiento sobre las cuestiones fácticas de la litis no basta con presentar la propia versión del recurrente sobre el mérito de las mismas. Es menester realizar un juicio crítico de los razonamientos desarrollados en aquél y evidenciar que padecen de un error grave y manifiesto que ha derivado en conclusiones contradictorias, incoherentes o inconciliables con las constancias objetivas que resultan de la causa (conf. Ac. 42.675, sent. del 1-VIII-1989; Ac. 44.240, sent. del 28-V-1991; Ac. 47.957, sent. del 3-XI-1992; Ac. 47.715, sent. del 11-V-1993; Ac. 49.972, sent. del 1-III-1994; Ac. 57.395, sent. del 17-X-1995; Ac. 54.435, sent. del 28-V-1996; Ac. 57.417, sent. del 18-III-1997; Ac. 64.944, sent. del 10-XI-1998; Ac. 58.939, sent. del 23-III-1999; Ac. 67.007, sent. del 16-II-2000 en "D.J.B.A.", t. 158, pág. 67; Ac. 68.355, sent. del 28-II-2001; Ac. 76.179, sent. del 19-II-2002 y este tribunal, en causa N° 2639/11 "Lanati", del 20/9/11, entre otras). Como surge de reiterados precedentes, quien tiene la carga de probar los extremos de su demanda es el actor (art. 375 del CPCC) y, en caso contrario, debe soportar las consecuencias de omitir ese imperativo en el propio interés (cfr. Ac. 45.068, sentencia del 13 de agosto de 1.991 en "Acuerdos y Sentencias", 1.991-II-774; entre otros y esta Cámara in re: Causas N° 1.442, "Larocca, María del Carmen c/ Pascual Folino Propiedades y Munic. de San Fernando s/ daños y perjuicios", sentencia del 30 de diciembre de 2.008; N° 2.235/10, "Plesko, Helena c/ Municipalidad de San Fernando s/ pretensión indemnizatoria", sentencia del 11 de noviembre de 2.010; N° 2.443/10, "Longhi, Nora Beatriz c/ Municipalidad de San Fernando y ot. s/ daños y perjuicios", sentencia del 21 de junio de 2.011; N° 2.966, caratulada "Neo Producciones S.A. c/ Municipalidad de Tigre s/ Pretensión Indemnizatoria", sentencia del 10 de abril de 2.012 y N° 1.722/09, "Rodríguez, Florinda Hortensia c/ Municipalidad de Pilar s/ Pretensión Indemnizatoria", sentencia del 26 de junio de 2.012, entre otras), lo que aprecio, en síntesis acontece en el presente. Asimismo, por natural derivación del principio de adquisición procesal, al Juez le es indiferente establecer a cuál de los litigantes correspondía probar, siempre que los hechos esenciales de la causa queden probados. Contrariamente, ante la insuficiencia o ausencia de evidencias es necesario recurrir a los principios que ordenan la carga

de la prueba y fallar responsabilizando a la parte que, debiendo justificar sus afirmaciones, no llegó a formar la convicción judicial acerca de los hechos controvertidos (art. 375 del Código Procesal y esta Cámara in re:causa N° 1.722/09, caratulada "Rodríguez, Florinda Hortensia c/ Municipalidad de Pilar s/ Pretensión Indemnizatoria", sentencia del 26 de junio de 2.012, entre otras). 10º) En esas condiciones, la disconformidad que manifiesta la agraviada con algunos medios de prueba resulta sólo una opinión en desacuerdo o en discordancia con la apreciación que ha hecho el Juez de grado, sin que ninguno de los ataques formulados tenga entidad suficiente para conmovier lo decidido. En efecto, en este estado se impone analizar las pruebas arrojadas a estas actuaciones, procediendo a valorarlas en su conjunto y ponderarlas en su múltiple unidad, todo ello de conformidad a las reglas de la sana crítica (conf. Morello y otros en "Códigos..." Tº V, pág. 180 y jurisprudencia allí citada y art. 384 del CPCC). Corresponde abocarse al análisis de la prueba producida a los fines de comprobar si evaluados dichos elementos conforme a las pautas que establece el código ritual (art. 384) son idóneas para acreditar los extremos invocados por las partes. Nuestro Tribunal Cívero ha sostenido que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso y tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas sino aquellas que estime apropiadas para resolver el caso. (Fallos 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; entre otros y 274:113; 280:3201; 144:611). Me inclinaré por las que produzcan mayor convicción, en concordancia con los demás elementos de mérito en la causa. Consideraré los hechos jurídicamente destacables y trascendentes. Que conforme se desprende de las copias certificadas del contrato de locación mencionado obrante a fs. 7/8 y 129/131 celebrado entre las partes de los que surge que: "El locador da en arrendamiento a la locataria y ésta acepta de conformidad un inmueble ubicado en la calle Aristóbulo del Valle ... de la Ciudad de Moreno..." (Cláusula primera). Y "la locataria manifiesta conocer el estado que actualmente detenta el bien dado en locación y que el mismo se encuentra en buenas condiciones de uso, obligándose a conservar y restituir el bien en las mismas condiciones en que lo recibe, salvo los desgastes y deterioros naturales resultantes del uso correcto del mismo". (Cláusula sexta). Es principio ínsito y expreso en nuestro ordenamiento legal y regla orientadora básica para el juzgador, los postulados elementales de toda relación jurídica plasmados en los arts. 1197 y 1198 del Código Civil los cuales establecen que "las convenciones hechas en los contratos forman para las partes una regla a la cual deben someterse como a la ley misma" y que "los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión". El contrato de locación, como así también la conducta asumida por los contratantes a lo largo de la relación serán valorados desde la óptica de las normas y principios indicados, los que se erigirán como los pilares necesarios para dilucidar el conflicto suscitado (arts. 1197, 1198, 1514, 1515, 1516, 1561, 1562, 1573, 1615, 1616 y cc. del C.C. y 354, 375, 384 y cc. del C.P.C.C.). Que de las cláusulas transcriptas se desprende que el locatario, demandado en autos, recibió el inmueble en perfecto estado y no se advierte que haya hecho reserva alguna en contrario. Que desprendiéndose del contrato, tanto de su letra y espíritu, que el inquilino recibió la finca en perfecto estado de uso y conservación y, que la voluntad de los contratantes era que éste se encargaría de mantener el inmueble en las mismas condiciones en que se recibiera hasta la desocupación, adelanto que resulta correcto declarar que está obligado a responder por los deterioros producidos durante el desarrollo de la locación, que admitan considerarse como originados por un uso abusivo y negligente del inmueble. Que de las fotografías glosadas en autos a fs. 24/79, tomadas el mismo día en que se realizó la devolución de las llaves del inmueble conforme al acta de posesión y recepción de llaves glosada a fs. 135/136 y 195/196 y de las que surge certificación de la Actuaría quien consignó que pertenecen al inmueble en cuestión, como así también, de las constancias del expediente administrativo n° 4078-141800/13 surge que los deterioros que exhibe el inmueble objeto de autos son debidos a acciones de los ocupantes del mismo y a falta de mantenimiento. Ello toda vez que del acta de posesión y recepción de llaves del inmueble que acompañó la actora a su demanda y surge de las actuaciones administrativas se desprenden la verificación de una serie de faltantes y desperfectos (ver fs. 135/136 y 195/196), documentación que, por cierto, fue desconocida por la demandada en oportunidad de contestar demanda. Asimismo del descargo realizado por la Dirección General del Servicio Local dependiente de la Subsecretaría de Protección Integral de los Derechos de la Niñez, Adolescencia y Juventud (ver fs. 148 - Expte. Administrativo N° 4078-141800-M-2013) se desprende que el Municipio al inicio de las actividades, debió efectuar una serie de obras en el inmueble, tendientes a adecuar el mismo a las necesidades del servicio que prestaba. Del referido informe, confeccionado por la propia Comuna accionada, surge que la demandada no logró probar que aquellos daños provienen del vicio de la cosa y por lo tanto que no le son imputables, ya que de su contenido surge que existió por parte del locatario una total desidia y falta de interés en la conservación bien y en todo caso, era a el a quien correspondía anotar al locador de los mismos, a fin de que se repararan, circunstancia sobre la cual no rindieron prueba alguna que justificara sus argumentaciones, carga que por imperativo procesal le correspondía (art.375 del C.P.C.C.) como así también en relación a los vicios ocultos que aduce poseía el inmueble objeto del contrato de locación celebrado entre las partes. Sabido es que es al locatario a quien corresponde probar que esos daños provienen del vicio de la cosa y no son consecuencia de un mal uso (art.1515, 1516, art.1525

Código Civil). Que si bien la prueba pericial ordenada por el a quo a fs. 188 vta. no fue finalmente producida (confr. designaciones obrantes a fs. 206/2070), de las constancias probatorias descriptas, compartiendo las circunstancias de hecho apuntadas y los fundamentos de derecho expuestos por el Señor juez de grado en este sentido (confr. Considerando 6) - ver fs. 297/299) en congruencia con los argumentos expuestos por el a los cuales me remito en honor a la brevedad, no encuentro mérito para apartarme de ellos y tampoco advierto otras constancias en la causa que me permitan alejarme de sus conclusiones o que denoten un grosero error en la apreciación efectuada por el magistrado de grado en relación a la prueba descripta en el considerando 7.

Asimismo cabe destacar lo manifestado por la accionada en su pieza recursiva en referencia a la afirmación que realiza el a quo al decir que, no resulta comprensible tampoco, como un locatario como el Municipio, mantiene un contrato por más de dos periodos de 36 meses, ocupando un inmueble por un "Programa" destinado a la comunidad, sin poner fin durante todo ese tiempo a los problemas que supuestamente le causaba el estado del inmueble. Entiendo que es por demás curioso lo afirmado por el Municipio en tanto refiere que no comprende lo que el juez de grado manifiesta, ello toda vez que los defectos estructurales no se manifestaron en el primer periodo y por ello se renovó el contrato, pero precisa que tal circunstancia varió, en el segundo periodo ya que comenzaron a manifestarse los daños estructurales mencionados, circunstancia que llevó a no renovar por un tercer periodo el contrato, no surgiendo de las actuaciones administrativas, como erróneamente señala en su pieza recursiva, prueba que acredite la notificación por parte de la accionada a la actora respecto a los daños que aduce, se suscitaron con el devenir del tiempo. O sea que los vicios ocultos que dice portaba la propiedad, al decir de la propia accionada, circunstancia, reitero, no probada, aparecieron recién en el transcurso del último contrato entre las partes, o sea, tres años después de celebrado el primer contrato y durante el transcurso del último. Cabe referir que, si bien se cuestiona la eficacia probatoria de las fotografías en realidad no es apropiado hablar de "autenticidad" de las mismas, si con ese término se alude a una prueba similar a la requerida por los arts. 1026, 1031, 1033 del C.Civil y 385 y ss. del C.P.C. Las fotografías no son instrumentos públicos ni privados, pues no son escritos y carecen de firma (arts. 973, 979, 988 y 1021 del C.Civil). Son simples pruebas materiales, documentales en un sentido amplio brindadas por la técnica fotográfica, de cuyas ilustraciones es dable extraer presunciones y enriquecer la convicción del juez con reproducciones de personas físicas, lugares o cosas. Para persuadirse de la fidelidad de la toma fotográfica con la realidad que representa, es decir, para aventar la sospecha de que se traten de fotografías fraguadas, no se necesita un reconocimiento expreso o formal, por el demandado o por testigos. Basta que mediante otros elementos de convicción que obren en el proceso, se pueda concluir de acuerdo con las reglas de la sana crítica (art. 384 del código ritual), en que las fotos no son trucadas, sino el resultado de una normal impresión de la imagen. (CC0002 SI 95317 RSD-195-4 S 07/09/2004 Carátula: Jung c/Lobo s/Daños y perjuicios) Es por todo ello que considero que las mismas junto a las demás constancias descriptas en goza de plena eficacia probatoria (arts. 375, 384 y 474 del C.P.C.C.). Todo lo expuesto me lleva a establecer la responsabilidad de la Municipalidad de Moreno en su carácter de inquilina del inmueble locado sito en la calle Aristóbulo del Valle N° ... de la Ciudad de Moreno, Provincia de Buenos Aires por los daños ocasionados al mismo, (arts. 1.199, 1113 2° párrafo 2° parte del Código Civil y 59, 60, 354, 375, 384, 456 y cccts. del C.P.C.C.).

11°) Corresponde ahora examinar si en base al plexo probatorio analizado es posible acreditar los reclamos indemnizatorios pretendidos por la accionante, ya que los mismos no procederán sino en la medida de una adecuada prueba de los perjuicios sufridos (conf. S.C.B.A., julio 12-1966 E.D. 17-148), teniendo en cuenta el principio de reparación integral que establece que debe colocarse al damnificado en la misma situación que se encontraba y antes de producirse el evento (art. 1083 del Cód. Civil).

12°) Respecto al rubro daño emergente, el magistrado de grado hizo lugar al reclamo efectuado por el actor respecto de los daños ocasionados al inmueble durante la referida ocupación, fijando por tal partida la cantidad de \$10.000. La demandada se agravia del rubro en estudio. Se queja de la admisión de dicho reclamo e insiste en sostener que de la simple lectura de los propios dichos de la actora, observa serias contradicciones y no se condice con la realidad de los hechos acaecidos habiendo el a quo apreciado incorrectamente la prueba y que el bien de marras fue refaccionado puesto en condiciones por el municipio para su uso tal como lo previeron los contratos correspondientes y que los supuestos daños reclamados por la actora para la devolución del bien, se deben a la omisión por parte de la locadora quien está obligada a realizar las obras necesarias en la estructura fundamental del inmueble, por ser actos que exceden al normal uso y habitual del bien locado (confr. fs. 309) Entiendo que no le asiste razón al accionado en razón de las fotografías cuyas copias obran a fs. 24/79 y habrían sido tomadas en la misma fecha en la que fue restituído el bien (14 de junio de 2013 - confr. fs. 135 - Acta de recepción y posesión de llaves) o sea, con posterioridad a la fecha de celebración del contrato de locación y por lo tanto permiten observar el estado en el que se hallaba el inmueble en dicha época. Sobre la cuestión, cuadra recordar que de conformidad con lo establecido en el art. 1561 del Código Civil el inquilino estará obligado a conservar la cosa en buen estado y a responder por todo daño o deterioro que se causare por su culpa o por el hecho de las personas que con él habitan o sus empleados domésticos; 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). A mayor abundamiento, y sin perjuicio de lo resuelto en el considerando 5º, cabe referir que estos criterios no han variado de acuerdo a lo previsto 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 caso conforme surge de la cláusula sexta del contrato que ligara a las partes, se consignó que la locataria recibía el inmueble "en buenas condiciones de uso", lo que declaran conocer y aceptar, tomando a su cargo mantenerlo y devolverlo en las mismas condiciones en que lo recibe" (confr. fs. 7/8 y 129/131). En orden a lo expuesto, habiéndose acreditado que al momento de su restitución el inmueble presentaba los daños descriptos por el a quo y en las constancias de la causa mediante la copia certificada del Acta de Posesión y recepción de llaves de fecha 14 de junio de 2013 (ver fs. 135/136 y 195/196), no habiendo probado la locataria que tales desperfectos existieran al tiempo de la firma del contrato del cual surge que el inmueble fue entregado en buen estado de conservación, ni que los mismos derivaran de vicios ocultos, corresponde hacer lugar al reclamo en estudio y confirmar la indemnización fijada por el a quo por esta partida, compartiendo las circunstancias de hecho apuntadas -daños enumerados acreditados y excluidos de dicha indemnización - por el Señor juez de grado en este sentido (confr. Considerando 7.1 - ver fs. 300 y 330 vta.) (ver fs. 137/139 y 191/193 - copias de presupuesto de fecha 01/07/2013, 31/07/2013 y 15/06/2013). 13º) En referencia al lucro cesante, cabe mencionar que bajo este acápite -Pérdida de ingresos derivada del estado del inmueble -la locadora reclamó las ganancias que habría dejado de percibir por no poder alquilar el inmueble, debido al mal estado en que lo entregó la locataria. El rubro lucro cesante indemniza, no la pérdida de una mera expectativa o probabilidad de beneficios económicos futuros, sino el daño que supone privar al patrimonio damnificado la obtención de lucros a los cuales su titular tenía derecho, es decir título, al tiempo en que acaece el evento damni (confr. autor cit.: "El Daño en la responsabilidad civil", pág. 48, Astrea, Bs. As. 1982 - Dr. Eduardo A. Zannoni). Cuadra recordar que el concepto de "lucro cesante" está referido a las ganancias dejadas de percibir a consecuencia de los daños sufridos en el inmueble de marras y que, para ser admitido, requiere una prueba concreta de las pérdidas experimentadas o por lo menos el aporte de datos de cierta significación que permitan presumirlas de modo fidedigno. En ese sentido, habrá de rechazarse el agravio en cuestión y confirmar la resuelto por el a quo a fs. 300/301, respecto del rubro en estudio en tanto consideró que sin perjuicio que la actora no ha acreditado la pérdida de una ganancia concreta y tampoco el tiempo insumido para las reparaciones es justo reconocer que los inconvenientes derivados de la falta de reparación oportuna de los daños que presentaba el inmueble, necesariamente se traducen en una pérdida de chance, entendida ésta como la privación de la posibilidad de obtener una ventaja patrimonial cierta, en tanto según el orden normal y natural de las cosas, la propietaria se vio imposibilitada de continuar alquilando hasta tanto no se efectivicen los arreglos y en ese sentido, teniendo en pos de su cuantificación, como parámetro, el monto percibido en el último alquiler (\$5.400) y conforme art.165 del C.P.C.C. estimó prudente fijar por el concepto bajo análisis, la suma de pesos diez mil (\$ 10.000). 14º) Respecto a la desvalorización del Inmueble y en lo que hace al presente rubro entiendo dable manifestar que debe quedar debidamente probado -para su procedencia- que sometida la unidad a las reparaciones del caso ella acuse deficiencias o imperfecciones que le resten valor de reventa o, en otras palabras, que de venderse dichas condiciones se obtendría un precio menor al que se hubiera obtenido de no haber sufrido el mismo los daños originados en el accidente. Para autorizar el resarcimiento con relación al rubro desvalorización del inmueble, se requiere que la actora pruebe que efectivamente se ha configurado el daño (art. 375 Código Procesal), y en caso de no lograrlo no es factible conceder indemnización alguna, ello toda vez que sin daño no hay responsabilidad. Es ineludible contar con la determinación experta de la disminución del valor venal, pues el dictamen pericial sobre el particular se erige en el medio de comprobación insigne a la hora de comprobar con idoneidad cierta este daño por desvalorización (Confr. DoctrinaCC0003 LZ 600 RSD-221-9 S 22/10/2009 Carátula: Ipac S.A. c/Valdez, Carlos Miguel y otro s/Daños y perjuicio). Si la actora no instó la producción de los dictámenes periciales ordenados por el a quo a fs. 188 vta., expertos que fueron desinsaculados en las presentes actuaciones (ver fs. 206/207) y a fin de analizar la eventual desvalorización, no existe prueba -más allá de las conjeturas que porta el

memorial- para avalar la procedencia del rubro en cuestión que ha sido correctamente denegado (arts. 375 y 384 del ritual). La causa generadora del daño brilla por su ausencia, pues no existe prueba alguna relativa a demostrar el ofrecimiento en venta del inmueble a un precio disminuido según sostienen en el libelo introductor, con el cual el argüido perjuicio comporta una mera conjetura (arts. 499, 901, 1068, 1069 y conc. del Código Civil; 330 y 375 del Código Procesal) y, en consecuencia, el rubro desvalorización del inmueble no puede prosperar. (Confr. Doctrina CC0001 QL 11997 RSD-49-10 S 17/08/2010 Carátula: Cuevas, Noemí y otros c/ Italpren y otros s/Daños y perjuicios) Por tanto y en atención a que la parte actora no arrimó elementos en orden a demostrar la dimensión económica del perjuicio por el citado concepto, encuentro pertinente recordar que respecto a la desvalorización de un bien inmueble no resulta suficiente "per se" acreditar el perjuicio sufrido, por no tratarse de un daño "in re ipsa"; sino que debe demostrarse su existencia fehacientemente para ser indemnizable 15° Seguidamente, corresponde analizar el rubro planteado por la actora referido al rubro "Gastos de Escribano". Cabe mencionar que los gastos liquidados por honorarios al arquitecto por asesoramiento profesional como los del escribano por la confección del acta de constatación responden a una gestión previa y normal en orden a la preparación del proceso, por lo cual cabe incluirlos dentro del supuesto del art.77 del CPCC. (Carátula: Schmit, Karina y otros c/Espósito, Pascual y otra s/Daños y perjuicios - CC0001 SM 52419 RSD-46-4 S 24/02/2004) En consecuencia, cabe confirmar el monto fijado por el a quo en concepto de "Gastos de Escribano" en la suma de pesos mil trescientos (\$1.300). 16° Seguidamente, trataré el último agravio expuesto por la parte accionada, el relativo a la tasa de interés impuesta en la sentencia de grado -tasa pasiva digital. En primer lugar, este Tribunal tiene dicho (causas n° 409/10, del 7/10/10 y n° 2655/12 del 12/5/12, entre otras) que no habiendo convenido las partes los intereses compensatorios, ni estando los mismos determinados por norma alguna del derecho público provincial vigente, resulta razonable acudir, por vía de analogía (Cfr. Reiriz, María Graciela, "Responsabilidad del Estado en El Derecho Administrativo Argentino Hoy", p. 220; Cassagne, Juan Carlos, "Derecho Administrativo", T° I), a lo que dispone el artículo 622 del (viejo) Código Civil (hoy arts. 767 y 768 del nuevo Código Civil y Comercial), que determina que -ante la ausencia apuntada- corresponde que los mismos sean fijados por el juez de la causa. En ese orden, cabe recordar que el Alto Tribunal provincial ha expresado que: "...si el interés previsto en el art. 622 del Código Civil tiende a resarcir al acreedor el daño patrimonial causado por la falta de cumplimiento oportuno de la obligación, no debe perderse de vista que necesariamente habrá que tener en cuenta cuál podría haber sido la inversión ordinaria al alcance del acreedor si hubiese recibido la acreencia en término. Desde este ángulo es indudable que cualquier institución bancaria le hubiese abonado única y exclusivamente la tasa pasiva vigente al momento de la inversión o sus sucesivas renovaciones. La aplicación de otra tasa alteraría inexorablemente el fin propuesto distorsionando esa finalidad" (SCBA causas "Cuadern" y "Zgonc", ambas del 21 de mayo de 1991, pub. en "Acuerdos y Sentencias", t. 1991 I, págs. 773 y 788; doc. causas Ac. 49.439, "Cardozo, Félix María y otra c/ Crudo, Vicente Pascual y otras s/ Daños y Perjuicios", pub. en D.J.B.A., t. 146, pág. 187 y Ac. 49.441, "Gómez, Javier Víctor c/ Curatitoli, Sabino y otro s/ Daños y Perjuicios", pub. en D.J.B.A., t. 146, pág. 29; B 60.749, del 13 de marzo de 2002 "Lenzi, Julio César c/ Caja de Previsión Social para Abogados de la Provincia de Buenos Aires s/ Demanda contencioso administrativa"; y esta Cámara in re: "Fernández, Analía y otros c/ Municipalidad de Vicente López s/ Cobro de Pesos", Causa N° 1094, del 5 de febrero de 2008). Asimismo, ha expuesto que "...corresponde aplicar a los créditos reconocidos judicialmente la tasa de interés que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires en los depósitos a treinta días, vigente durante los distintos períodos de aplicación y hasta su efectivo pago" (Cfr. SCJBA, Ac. 59059, "Giani, Favio Luis c/ Expreso Villa Galicia San José SRL y otra s/ Daños y Perjuicios", sentencia del 25 de marzo de 1997; Ac. 77.434, "Banco Comercial Finanzas S.A. en liquidación B.C.R.A.. Quiebra", sentencia del 19 de abril de 2006, entre otras). En este mismo sentido, en la causa L. 94.446 caratulada "Ginossi Juan Carlos contra Asociación Mutual UTA s/ Despido", nuestro Superior Tribunal provincial ratificó por mayoría esta postura, remarcando que aún con posterioridad al abandono de sistema de convertibilidad monetaria y manteniéndose aún vigente la prohibición indexatoria (arts. 7 y 10 de la Ley n° 23.928; art. 4 de la Ley n° 25.561), la tasa de interés aplicable debía de ser la pasiva. Expresamente expuso el Dr. Genoud, como primer voto, que: "Entiendo, pues, que la aplicación de la tasa activa (al igual que otros índices que exceden de la llamada "tasa pasiva") incluye componentes que en nada se compadecen con los intereses que debe afrontar el incumplidor moroso?". Es que no encuentro -en el caso - fundamentos para apartarme de la doctrina legal emanada de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, como así tampoco de lo decidido en precedentes de este Tribunal en los que invariablemente se ha establecido la aplicación de la tasa pasiva (tradicional), esto es la tasa que pague el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos a treinta días (CCASM, causa N° 258/05, "Sandoval, Fermín Heriberto C/ Fisco De La Provincia de Buenos Aires y otro s/ Amparo", del 6 de junio de 2006; causa N° 480/06, "D`Angelo, Rosario Luis Antonio C/ Municipalidad de Baradero s/ Proceso contencioso administrativo por restablecimiento o reconocimiento de Derechos", del 1 de junio de 2006; causa N° 402/06, "Malle, María Antonia C/ Fisco de la Provincia de Buenos Aires y otro/a s/Amparo", del 25 de abril de 2006; causa N° 468/06, "Poli, Orlando Teodoro y otros c/ Provincia de Buenos Aires s/ Amparo - Solicita Inconstitucionalidad", del 25 de abril de 2006; causa N°

523/06, ?Becerra, Juan Carlos C/ Poder Ejecutivo y otro/a s/ Amparo", del 25 de abril de 2006; causa N° 1094, ?Fernández, Analía y otros c/ Municipalidad de Vicente López s/ Cobro de Pesos?, del 05 de febrero de 2008; causa N° 1386/08, ?Armini, Vicente Oscar c/ Municipalidad de José C. Paz s/ Pretensión de Restablecimiento o reconocimiento de derechos?, del 20 de octubre de 2008, N° 1543/08, ?Rivolta, Antonio Martín c/ Municipalidad de General San Martín s/ Pretensión Anulatoria?, del 25/3/09, entre otras). No puedo soslayar que algunas Cámaras Civiles y Comerciales de la Provincia de Buenos Aires, Tribunales de Trabajo de la misma jurisdicción (entre otros, los precedentes citados por el juez a quo) y ahora Juzgados de Primera Instancia del fuero que corresponde revisar a esta Alzada, han comenzado a fijar la ?tasa pasiva digital?, que resulta ser la estipulada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires para sus clientes ?BIP?. Invariablemente se han fundado en el precedente de la S.C.B.A. ?Zocaro, Tomas Alberto c/ Provincia A.R.T y otro/a s/ daños y perjuicios? (sentencia del 11 de marzo de 2.015) y los derivados del mismo, todos ellos en los que se perseguía el cobro de un crédito de naturaleza laboral. Sin embargo, a mi criterio los citados fallos no alteran la doctrina que hasta el presente ha sostenido la Corte Provincial al respecto, y ello toda vez que el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley planteado en el marco de las referidas actuaciones fue rechazado por no reunir los requisitos esenciales, calificándose asimismo la cuestión de insustancial o carente de trascendencia. Recuérdese en este aspecto que ?doctrina legal? es aquella interpretación que la Suprema Corte hace de las disposiciones legales que rigen la relación sustancial debatida en una determinada controversia (SCBA LP L 117887 S 20/05/2015, ?Gimenez Ubieta, José Alberto contra Fisco de la Provincia de Buenos Aires s/ daños y perjuicios?) y se configura una violación de la misma cuando el fallo apelado la transgrede, precisamente, en un caso similar (conf. SCBA LP 117390, S 17/12/2014, ?Salas Gustavo Horacio c/ Riafrecha Lucio Osvaldo y ot. s/ Despido?). Bajo tal parámetro, no considero que los escuetos argumentos dados en los fallos citados que, insisto, rechazan por no reunir el recurso de inaplicabilidad de ley los elementos esenciales pertinentes, pueda considerarse el aval expreso de la aplicación del índice aquí cuestionado y, mucho menos, un cambio de doctrina legal en este sentido, en tanto y en cuanto no se ha expedido sobre el tema. Estimo necesario mencionar que en el referido fallo ?Ginossi? -en el que se ratificó la doctrina del precedente ?Ponce? (causa C. 101.774)- se enfatizó que: ?Obviamente, no es un dato menor que la ley 25.561 hubo de ratificar la derogación dispuesta por el art. 10 de la ley 23.928, respecto de todas las normas legales o reglamentarias ?que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas...?. Es indiferente -en consecuencia- que esta última se lleve a cabo quitando el embozo -vale decir, aplicando derechamente un índice específico de corrección del capital- o de manera encubierta (de cualquier otra forma?), v. gr.: mediante la definición de una tasa de interés que lo incluya, pues en todos los casos ha de imponerse la necesidad de invalidar un resultado opuesto a la télesis, y en rigor, al texto expreso de la norma (prohibitiva)?. Considerando entonces que los fallos que han aplicado esta nueva tasa ?digital? han hecho hincapié en la ?erosión del valor de la moneda? o en la ?evolución del costo de vida?, concluyo en que su aplicación al caso concreto vulnera la doctrina de la S.C.B.A. en cuanto señala y recuerda la prohibición indexatoria por cualquier medio que apunte a la corrección del capital. Ello ya que, si consideramos que en la actualidad la tasa pasiva ?digital? se asemeja cuantitativamente a la tasa activa, va de suyo que los argumentos que vertebran la aplicación de la pasiva ?tradicional? se ven vulnerados, más allá del nombre que efectivamente se le otorgue a la tasa bancaria. A mayor abundamiento, es necesario recordar que este Tribunal, en atención a la materia sobre la cual ejerce su competencia y sin desconocer que la indemnización debe resultar justa e integral en todos los casos, debe extremar su prudencia por cuanto, a diferencia de la responsabilidad civil, en materia de derecho público la responsabilidad del Estado compromete -o puede comprometer- fondos que resultan públicos, siempre necesarios y escasos para el cumplimiento de los múltiples cometidos prestacionales que le impone al Estado contemporáneo el Estado Constitucional Democrático (arg. de esta Alzada en la causa n° 2.676/11, caratulada ?Fiore, Mirta Antonia c/ Municipalidad de Vicente López s/ Daños y perjuicios?, sentencia del 15 de septiembre de 2.011, entre muchas otras). Por todo lo expuesto, entiendo que corresponde hacer lugar al agravio de la parte demandada que fuera examinado y, en consecuencia, revocar la sentencia de grado en cuanto impuso la aplicación de la tasa pasiva en su variante ?digital?, disponiendo que deberán calcularse a su turno los intereses a razón de la tasa pasiva ?común o tradicional?, esto es, la que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires en los depósitos a treinta (30) días (cfr. SCBA, causas ?Ponce? y ?Ginossi?; C 100375 S 25-11-2.009, "Quadrana, Sergio c/ Línea 54 Expreso Roca S.A. y otros s/ Daños y perjuicios" y este Tribunal en causa n° 2.208/10, caratulada "Iribarne, Martín Florencio y otro c/ Dirección General de Cultura y Educación de la Provincia de Buenos Aires S/ Daños y Perjuicios", sentencia del 29 de diciembre de 2.010; n° 2.373/11, "Bravo, Gustavo Alberto c/ Municipalidad de Pilar s/ Pretensión Indemnizatoria", sentencia del 28 de febrero de 2.011, entre muchas otras). Ello, desde la fecha del hecho -14 de Junio de 2013- hasta el momento de efectivo pago de la indemnización establecida. 17°) En razón de todo lo expuesto, propongo a mis distinguidos colegas: 1°) Rechazar en forma parcial el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, confirmando -por los fundamentos aquí dados- la indemnización fijada por el juez a quo en cuanto fue materia de agravios; 2°) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación planteado por la parte demandada y, consecuentemente,

revocar la sentencia de primera instancia dejando sin efecto la tasa de interés pasiva en su variante ?digital? establecida por el juez a quo, y disponiendo la aplicación de la tasa pasiva ?común o tradicional?, esto es, la que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires en los depósitos a treinta (30) días (cfr. SCBA, causas ?Ponce? y ?Ginossi? y su doctrina). Tales intereses deberán computarse desde la fecha del hecho -14 de Junio de 2013- hasta el momento de efectivo pago de la indemnización establecida; 3°) Imponer las costas de alzada a la vencida (cfr. art. 51 inc. 1 in fine ley 12008, texto según ley 14.437), 4°) Diferir la regulación de honorarios para el momento procesal oportuno (conforme art. 31 del Decreto Ley N° 8.904/77). ASÍ VOTO. El Sr. Juez Hugo Jorge Echarri y el Sr. Juez Jorge Augusto Saulquin votaron a la cuestión planteada en igual sentido y por los mismos fundamentos que la Dra. Ana María Bezzi. Por todo lo expuesto, entiendo que debe confirmarse parcialmente la sentencia dictada por el juez a quo por los fundamentos normativos aquí expuestos y revocarla dejando sin efecto la tasa de interés pasiva en su variante ?digital? establecida por el Sr. juez de grado. ASI VOTO. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por los fundamentos expuestos en el Acuerdo que antecede, este Tribunal RESUELVE: 1°) Rechazar en forma parcial el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, confirmando -por los fundamentos aquí dados- la indemnización fijada por el juez a quo en cuanto fue materia de agravios; 2°) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación planteado por la parte demandada y, consecuentemente, revocar la sentencia de primera instancia dejando sin efecto la tasa de interés pasiva en su variante ?digital? establecida por el juez a quo, y disponiendo la aplicación de la tasa pasiva ?común o tradicional?, esto es, la que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires en los depósitos a treinta (30) días (cfr. SCBA, causas ?Ponce? y ?Ginossi? y su doctrina). Tales intereses deberán computarse desde la fecha del hecho -14 de Junio de 2013- hasta el momento de efectivo pago de la indemnización establecida; 3°) Imponer las costas de alzada a la vencida (cfr. art. 51 inc. 1 in fine ley 12008, texto según ley 14.437).4°) Diferir la regulación de honorarios para el momento procesal oportuno (conforme art. 31 del Decreto Ley N° 8.904/77). Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvase. 007035E