

## Responsabilidad Del Locador Incendio Instalacion Electrica Obligaciones Del Locatario

### JURISPRUDENCIA

### Responsabilidad del locador. Incendio. Instalación eléctrica.

Obligaciones del locatario Se revoca la sentencia apelada y se rechaza la acción de daños y perjuicios entablada por el locatario como consecuencia de un incendio ocurrido en el departamento locado, por entender que no se acreditó que el mismo haya acaecido por deficiencias en la instalación eléctrica, tal como alega el demandante. En la ciudad de San Isidro, a los 2 días del mes de junio de 2017, reunidos en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Tres de la Excm. Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Isidro en virtud del art. 36 de la ley 5827, doctores MARIA IRUPE SOLANS y MARÍA FERNANDA NUEVO, para dictar sentencia en los autos caratulados: "VILA ADRIANA INESC/ CABRERA AUGUSTO MARCELO y otro/a S/DAÑOS Y PERJ. INCUMP. CONTRACTUAL (EXC. ESTADO)" y "CABRERA, AUGUSTO C/ PANIGAZZI, ROSA HERMINIA Y OT. S/ DS. Y PS INCUMP. CONTRACTUAL" expedientes n° SI-4955-2012 y SI-31789-2012; practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código y Procesal Civil y Comercial), resultó que la votación debía tener lugar en el siguiente orden: Dres. Soláns y Nuevo resolviéndose plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1ª ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? 2ª ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A la primera cuestión, la señora Juez doctora Soláns dijo: A. El asunto juzgado. A.1) Causa SI-4955-2012 A.1.1) La actora Adriana Inés Vila inicia demanda sobre daños y perjuicios contra Augusto Marcelo Cabrera y Consorcio de Propietarios de la calle Sgo. Baigorria ..., por la suma de \$122.235, más intereses y costas. Expone que el día 16 de abril de 2010 firmó con el demandado un contrato de locación, por medio del cual se le entregaba en alquiler un departamento sito en la calle Baigorria ..., piso ..., departamento ... de la localidad de Munro, Pcia. de Buenos Aires; formalizado por el pago de un canon de \$850 para el primer año, y de \$1020 para el segundo. Relata que se trataba de un departamento pequeño, de muchos años de construcción, falto de mantenimiento; y que en el desarrollo de la locación se produjeron algunos desperfectos eléctricos, sin haber dado la inmobiliaria solución pese a los reclamos efectuados. Dice así que el día 24 de mayo de 2011 se produce un incendio en el departamento por la precaria situación eléctrica, quemándose todas sus pertenencias, y quedando ella con un principio de asfixia por lo que fue trasladada a la Maternidad Santa Rosa donde le realizaron las curaciones de rigor. Refiere que comenzó el intercambio epistolar con el demandado Cabrera, quién rechazo las misivas enviadas y no solucionó el problema suscitado. Realizó un acta de constatación para constatar el estado del inmueble; y tomó un informe de un profesional matriculado quién dejó constancia de que el tablero seccional se encontraba fuera de lo permitido por el ente regulador, y que carecía de disyuntor diferencial, llave termoelectrica, no tenía puesto a tierra y el cable utilizado estaba fuera de reglamento. Le atribuye la responsabilidad al propietario por no adecuar la instalación eléctrica según los requerimientos del ente regulador, y asimismo por no haber entregado el inmueble en perfecto estado de conformidad con la cláusula decimosexta del contrato de locación. Le imputa responsabilidad también al consorcio de propietarios por la falta de adecuación y mantenimiento de la instalación eléctrica, falta de elementos para combatir incendios y de seguro contra el mismo. Reclama en consecuencia la reparación del daño material, reintegro del depósito, pérdida laboral, daño psicológico y daño moral. A.1.2) A fs. 171/88 el demandado Augusto Marcelo Cabrera contesta la demanda, efectúa la negativa ritual y da su versión de los hechos ocurridos. Refiere que alquiló el departamento a la actora por intermedio de la inmobiliaria de la Sra. Silvia Isabel Zamborain, habiéndose realizado previamente la visita en el mismo, y aceptándose las condiciones normales de locación. Sostiene que el departamento se encontraba en perfectas condiciones de uso y habitación, con sus herrajes, artefactos, vidrios y puertas en perfecto estado, tal como surge de la cláusula 16 del contrato de locación acompañado, debiendo ser reintegrado en las mismas condiciones. Dice también, que en el departamento existe y existía llave disyuntora de corte de energía eléctrica tal como surge de la causa penal y el pertinente juicio de desalojo. Refiere que una vez comenzada la locación, la actora cumplió con el pago del alquiler de manera normal, y nunca existió reclamo alguno por deficiencias por problemas generales en las instalaciones de luz, gas y agua; y que el objeto de la locación fue vivienda -no pudiendo darle otro destino-. Expone que el 24 de mayo de 2011, se entera por un llamado telefónico que, debido a que la actora conectó un calientador y por deficiencia del mismo, comenzó a prenderse fuego; y que la actora intentó apagarlo con un almohadón y una frazada, y no hizo sino avivar el fuego, extendiéndose al resto del inmueble. Dice que ello afectó entre otras cosas, bobinas de hilo para coser, dos máquinas de coser industriales y otros elementos de su actividad de costurera que ejercía allí. Alega así que la actora cambió el destino de la locación, y que además, el mal uso o indebido funcionamiento de un electrodoméstico, produjo el deterioro en cuestión. Refiere en tal sentido que concurrió al departamento y obtuvo fotografías de las

que surgen la existencia de máquinas de coser, hilados, telas y otros elementos de costura de gran envergadura, por lo que se lo tuvo por damnificado en la causa penal iniciada. Dice que no surge del informe técnico realizado por los bomberos la supuesta indebida situación de las llaves eléctricas, cables, enchufes, etc., no pudiendo expedirse respecto al origen y causa del siniestro. Menciona el intercambio epistolar habido entre las partes, y refiere que debió iniciar demanda sobre desalojo contra la actora el día 31/10/2011. Concluye en definitiva, que los daños ocurridos se produjeron por el accionar negligente de la actora, rechazando los items indemnizatorios reclamados por la misma. Por otro lado, sostiene que de conformidad con la cláusula 8 del contrato, se estableció que el locador no se haría responsable del pago de indemnización alguna por cualquier daño materia, físico o moral que se produjera en el inmueble locado; por lo que se desvanece el intento de la accionante en el presente reclamo. Reconviene contra la actora Adriana Inés Vila y contra las fiadoras del contrato de alquiler Sras. Rosa Hermina Panigazzi y Gisela Romina Villamayor Falcón por la suma de \$48.692,59. Expone que -de conformidad con los términos de la contestación de demanda-, la actora había cambiado el destino del inmueble alquilado; y que el día en cuestión y por los motivos detallados (funcionamiento del caloverdor) se había producido el incendio del departamento. Dice que existiendo una relación contractual entre las partes, la misma era responsable por los daños ocasionados, extendiéndose hacia las garantes de dicha obligación asumida. Reclama en consecuencia daños a la propiedad, alquileres devengados, gastos generales e impuestos y servicios por la suma total de \$48.692,59. A.1.3) A fs. 189 la reconvención contra Rosa Hermina Panigazzi y Gisela Romina Villamayor Falcón fueron desestimadas. A.1.4) a FS. 198/9 la actora contestó la reconvención, negando en especial la alegada profesión de costurera endilgada, como así también que el fuego se hubiera iniciado por el desperfecto en el caloverdor, y no en la instalación eléctrica -tal como fuera alegado en la demanda-. A.1.5) A fs. 209 se le da por perdido el derecho al Consorcio de Propietarios demandado para contestar demanda. A.2) Causa SI-31789-2012 El actor Augusto Marcelo Cabrera inicia demanda sobre daños y perjuicios contra Rosa Herminia Panigazzi y Gisela Romina Villamayor Falcón por la suma de \$48.692,59 más intereses y costas. Relata que se encontraba en una relación contractual locativa con las demandadas, que resultaban ser las fiadoras de la locadora, Sra. Vila; y durante el cual se produjo durante dicha relación, un siniestro de incendio el 24/05/2011 por culpa exclusiva de ésta última, que generó graves deterioros al inmueble. Refiere que alquiló el departamento para vivienda, no pudiendo la Sra. Vila darle otro destino como posterior y unilateralmente, y sin el consentimiento requerido, lo hiciera la misma; comenzando a ejercer como modista en el mismo, incorporando máquinas de coser, bobinas de hilo, telas y otros instrumentos necesarios para tal profesión. Dice que el 24/05/2011, aproximadamente a las 18.30 hs. se produce fuego en un caloverdor, al que la inquilina -tratando de apagar con una almohada y luego una frazada- incentiva, produciéndose el incendio de parte del departamento y bienes del actor. Concluye que, siendo la locataria responsable de los daños ocasionados, dicha responsabilidad se extiende a las garantes demandadas en forma solidaria. Reclama así los alquileres devengados, los daños a la propiedad, gastos generales e impuestos y servicios por la suma mencionada. A.2.2) A fs. 56 y 92 se decreta la rebeldía de las demandadas Panigazzi y Villamayor, y se dispone la acumulación con el expediente SI-4955-2012. B. La sentencia de primera instancia. B.1) El sentenciador encuadró el caso en lo dispuesto en los arts. 1568, 1569 y 1572 del Código Civil; régimen que coloca los riesgos del deterioro o pérdida de la cosa en cabeza del locador. Consideró que de conformidad con el art. 1572 del mencionado cuerpo normativo, en caso de incendiarse la cosa arrendada, se impone al locador perjudicado la demostración de la culpa del locatario o sus dependientes para eximirse de responsabilidad. En tal orden de ideas, dadas las probanzas de la causa, consideró que el demandado no había logrado acreditar la culpa de la locataria. Así, sostuvo que sin perjuicio de que la actora había aceptado las condiciones de entrega del inmueble; que ello no liberaba de responsabilidad al locador por los daños derivados del incendio producido por el colapso de la instalación eléctrica, si las falencias del cableado no eran evidentes, ni fácilmente admisibles por los inquilinos, máxime cuando el uso dado al bien no excedió el propio y habitual. Destacó en ese sentido el informe pericial que dio cuenta la falta de cumplimiento con la normativa de seguridad y las condiciones de la conexión eléctrica de la unidad funcional, como así también de los testigos que dieron cuenta de ello. Por otro lado, sostuvo que la variación en el destino de la locación no había sido probada; y que por el contrario, los testigos de autos daban cuenta de la condición de empleada doméstica de la actora reconvenida. Consideró así que las falencias o defectos no eran evidentes y que el incendio se habría producido por el uso del caloverdor y no por la utilización de una máquina de coser industrial. Concluyo que el locador debía responder por los daños derivados del incendio que produjo el colapso de la instalación eléctrica, máxime teniendo en cuenta que no pudo ser probado que el uso dado al bien excedió el propio y habitual, ni que hubo un consumo desmesurado que hiciera presumir la conexión de aparatos inadecuados de alto requerimiento energético. Con respecto al consorcio de propietarios de la calle Sargento Baigorria ..., lo consideró responsable por la falta de conservación y mantenimiento de las instalaciones eléctricas de las partes comunes, como así también de la falta de elementos de seguridad. Por último, rechazó la reconvención interpuesta por no haberse acreditado que el incendio se hubiera producido por exclusiva culpa de Adriana Inés Vila ni haber cambiado el destino de la vivienda, y rechazó también la acción interpuesta por el Sr. Cabrera contra las fiadoras. B.2)

Como consecuencia de lo anterior resolvió: a) Hacer lugar a la demanda interpuesta por Adriana Inés Vila contra Augusto Marcelo Cabrera y Consorcio de Propietarios de la calle Sargento Baigorria ... .., localidad de Munro, condenando a estos últimos a abonar en el plazo de diez días, la suma de \$120.935, más intereses calculados a la tasa pasiva digital del Banco de la Provincia de Buenos Aires desde la fecha del accidente, hasta su efectivo pago y costas. b) Rechazar la reconvenición deducida por Augusto Marcelo Cabrera contra Adriana Inés Vila, con costas en su condición de vencido. c) Rechazar la demanda interpuesta por Augusto Marcelo Cabrera contra Rosa Herminia Panigazzi y Gisela Romina Falcón, con costas al actor vencido. C. La articulación recursiva. C.1) En la causa SI-4955-2012 apela la parte actora a fs. 602, cuyo recurso fuera desistido a fs. 664, y el codemandado Augusto M. Cabrera a fs. 604, conforme agravios de fs. 652/63, contestados a fs. 666/7. C.2) En la causa SI-31789-2012 apela el actor a fs. 160, conforme agravios de fs. 198/209, resultando los mismos coincidentes con los expresados en la causa acumulada. D. Los agravios. Se agravia el locador por la responsabilidad que le fuera atribuida por el hecho de autos. Subsidiariamente requiere la reducción de los montos establecidos en concepto de daños materiales y daño moral por considerarlos elevados; y por la tasa de interés establecida. Sostiene en un principio que dada la relación jurídica contractual habida entre las partes, el contrato es la ley misma para estas y regula las obligaciones y derechos de los contratantes. En este sentido, sostiene que se desprende de la cláusula 8 del contrato locativo que el locador no se hará responsable del pago de indemnización alguna por cualquier daño material, físico o moral que se produjera en el inmueble locado; y que en caso de siniestro, sea casual o intencional, el locador no es responsable de los daños y perjuicios. Asimismo alega que el departamento fue entregado en perfecto estado de conformidad con la cláusula 16 del mencionado contrato; y que a su vez se entregó con el objeto de ser destinado exclusivamente a vivienda. De allí alega no tener responsabilidad en el hecho de autos. Por otro lado, se agravia por cuanto el sentenciante aplicó al caso el Código Civil, cuando debió haber aplicado el Código Civil y Comercial, toda vez que la sentencia fue dictada con posterioridad a la entrada en vigencia de este último, cobrando relevancia al caso los arts. 1725 y 1726. Refiere así que la actora debió obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas y no lo hizo al poseer y enchufar un caloventor (que se presume incendiario), y luego querer sofocar la ignición con una almohada y una frazada (ambas inflamables). Sostiene en tal sentido que de la pericia efectuada por el ingeniero Geretto surge que puede suceder que por alguna circunstancia se detenga la hélice del caloventor pero sin corte de energía por ende el calor de la resistencia puede afectar a los materiales combustibles como el plástico, derriéndose e iniciar un proceso de combustión; y que la existencia de pelusas de tela sobre la resistencia puede presentar el inicio del fuego. Refiere que el experto sostuvo, a su vez, que al momento de la inspección ocular el tablero seccional de la unidad contaba con una llave termo-magnética; y que el disyuntor diferencial actúa por pérdida de corriente entre conductores, y si existe un calentamiento de un material combustible sin sobrecarga eléctrica y sin pérdida de corriente no actúa la protección térmica ni el disyuntor diferencial. Dice también que el perito Molinari, sostuvo que el corte de energía no sería un factor que hubiera podido evitar la propagación por incendio; y que las bocas de iluminación tenían cables en buenas condiciones sin tener artefactos colocados. De allí, infiere el apelante que la causa del inicio del fuego fue justamente el desperfecto en el caloventor de la actora, su reacción inadecuada para procurar apagar la ignición; y no en la instalación eléctrica. Sostiene que el art. 1206 del CCyC lo exime de responsabilidad; y aún aplicando el art. 1572 del C.C., no debe responder puesto que de conformidad con la prueba obrante en la causa penal iniciada, las declaraciones de los testigos, pericias e informes de bomberos, surge que el incendio inició por una falla en el caloventor enchufado por la actora, que lo agravó con su intento de apagarlo con materiales combustibles. Reitera la pericia del ingeniero Molinari en cuanto sostuvo que el hecho podría haberse debido a otro motivo que un cortocircuito, y que el incendio no tuvo causa en el recalentamiento de los cables. Reprocha también el apelante que el sentenciante no considerara que la actora había cambiado el destino de la vivienda a instalar allí un negocio comercial de modista, tal como surge de las pruebas aportadas por medio de las declaraciones de los testigos. En este sentido, sostiene que el fuego se propagó por poseer bobinas de hilo en cantidad suficiente para desarrollar el fuego suscitado. Dice que no invocó que la causa del incendio fuera el uso de las máquinas de coser (como sostuvo el sentenciante), sino que fue por la falla del artefacto eléctrico que produjo fuego, y sumado a la existencia de dichos artículos inflamables (bobinas de hilo, y demás productos textiles que demuestran la variación en el destino del inmueble locado) se produjo el incendio. Por los mismos motivos, solicita se haga lugar a la reconvenición deducida contra la accionante, y contra sus fiadoras demandadas en la causa SI-91789-2012. E. El análisis de la resolución atacada en función de los agravios expresados. E.1) Normativa aplicable. El art. 7° del CCyC establece que las nuevas normas rigen a partir de la entrada en vigencia del nuevo Código. También impone, la irretroactividad de la ley, salvo que ella misma así lo establezca (art. 7 del CCC). Por tanto, la nueva ley no puede privar de eficacia propia a las relaciones o situaciones jurídicas existentes si ello implica desnaturalizarlas o anularlas, pues si bien la aplicación inmediata tiene su razón en la satisfacción de necesidades jurídicas no existentes con anterioridad a su creación también debe asegurar principios tales como el de la seguridad jurídica. Así, la aplicación inmediata de la nueva ley lo es respecto de consecuencias no agotadas de las situaciones o relaciones jurídicas pues de lo contrario

todas ellas se someterán a la ley anterior (Conf. ?Cód. Civil y Comercial comentado anotado y concordado T° 1 de Abella, Armella, García, Lamber, Llorens, Rajmil, Urbaneja, págs.19/23; arts. 17, 18 y 28 C.N.). En este orden de ideas, como el derecho regula conductas humanas (hechos), en principio no hay conflicto entre leyes sucesivas, pues cada una debe regir los ?hechos cumplidos? mientras se encuentran en vigor. Si los efectos del ?hecho cumplido? bajo la ley anterior se prolongan en el tiempo en que ya rige la nueva, son alcanzados por la antigua, pues deben considerarse comprendidos en el ?hecho cumplido? (conf. Causa 146037 autos ?Yacomella c/ Mondaca S/ inc. De fijación y cobro de canon locativo, Cám Apelaciones, Sala II de Bahía Blanca del 16/02/2016).

La aplicación inmediata no es retroactiva, porque significa aplicación de las nuevas normas para el futuro, y con posterioridad a su vigencia; el efecto inmediato encuentra sus límites, precisamente, en el principio de irretroactividad, que veda aplicar las nuevas leyes a situaciones o relaciones jurídicas ya constituidas, o a efectos ya producidos, agotados o extinguidos (en Cám. Civ. y Com. de Lomas de Zamora, Sala I, Causa 71.822 del 13/8/2015). Entonces, de conformidad con lo dispuesto por el art. 7 del C.C. y C., las relaciones y situaciones jurídicas que se constituyeron o extinguieron cumpliendo los requisitos de la ley anterior no son alcanzadas por este efecto inmediato. En cambio, las que están en proceso de constitución son alcanzadas por la nueva ley (?Código...?, Lorenzetti, pág. 45/47). Esto significa que la ley se aplica: a las relaciones y situaciones jurídicas existentes, en cuanto no estén agotadas, a las que no hayan operado todavía; y, a las que se constituyen en el futuro(Código...?, Infojus, [www.infojus.gob.ar](http://www.infojus.gob.ar), pág. 23/26 como extracto del comentario elaborado por Aída Kemelmajer de Carlucci en su obra ?La aplicación del Código civil y comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes?, Rubinzal Culzoni 2015. En Cám. Civ. y Com. de La Plata, Sala II, Causa 261.758 del 22 de septiembre de 2015).

Respecto a las leyes supletorias en materia contractual, que integran la base del negocio y la conciencia de las partes al celebrarlo, se está a la ley anterior a la entrada en vigencia de la ley nueva. Las consecuencias anteriores y posteriores que hayan tenido ya su génesis, habiendo devengado la obligación resultante, de fuente unilateral o bilateral, se hayan cumplido en parte o no hayan aún sido adquiridas o percibidas, se someterán a la ley anterior, de lo contrario se vulneraría el principio de buena fe en su aspecto integrador de la voluntad (conf. a rts. 9° y 961 del CCyC)(conf.Clusellas, Eduardo Gabriel, Código Civil y Comercial Comentado, Anotado y Concordado, Arts.1 a 331, Astrea Fen, pág.22/23, conf. Causa SI-4009-2012 del 27/09/2016 r.s.d. 190/2016 de Sala III°).

Por otra parte, si bien las normas procesales contenidas en las leyes de fondo resultan como regla de aplicación inmediata a las causas en trámite, carecen de tal efecto cuando su aplicación (conforme el estado del proceso) pueda alterar la garantía de defensa que le cabe a las partes (art.18 de la CN). De ello que, siendo que en caso de autos por demandas interpuestas y contestadas con anterioridad a la vigencia del nuevo régimen legal, se encuentra en debate la responsabilidad de las partes -en función de un contrato de locación realizado en el año 2010-, por las consecuencias dañosas de un incendio ocurrido en el inmueble locado en el año 2011; no corresponde pues la aplicación de la normativa del Código Civil y Comercial pretendida por el apelante, para la solución del caso traído en análisis. Por tanto, el error en tal punto no ha sido demostrado (art.260 del CPCC).

**E.2) Responsabilidad. E.2.1. La responsabilidad de la locataria respecto de los daños sufridos por el locador.** No está discutido en la especie que la actora Adriana Inés Vila y el demandado Augusto Marcelo Cabrera suscribieron el contrato obrante a fs. 8/9 y 114/5, por medio del cual el segundo le entregó en alquiler la propiedad sita en la calle Baigorria n° ..., ... piso, dto. ?...?, de la localidad de Munro, Partido de Vicente López, con destino de vivienda, y por el plazo de 24 meses. Asimismo, se encuentra fuera de discusión que el día 24 de mayo de 2011 se produjo dentro del inmueble locado un incendio que produjo daños en la propiedad y en bienes que la actora poseía en el lugar, tal como surge de las constancias de la causa penal (fs. 2, 14 de las fotocopias de la mencionada causa criminal). En tal orden de ideas, y siendo que como anteriormente se abordó, ha de aplicarse al caso el Código Civil y con éste el art. 1572, tal como fuera resuelto por el sentenciante. Dispone la normativa citada que el incendio será reputado caso fortuito, hasta que el locador o el que fuere perjudicado, pruebe que haya habido culpa de las personas designadas en el artículo anterior (locatario, sus agentes, dependientes, cesionarios, subarrendatarios, comodatarios, o huéspedes). Así, según el art. 1572 del C.C., el incendio de la cosa locada constituye una presunción iuris tantum de caso fortuito. Incumbe entonces al locador probar la culpa del locatario o de alguien por quien éste deba responder. Si bien dicha prueba no precisa la acreditación de un grado especial de culpa, debe ser suficiente para demostrar la relación de causalidad entre el incendio y la actividad del locatario (SCBA., LA LEY: 106, 179, causa 47.310 del 19-9-88 de Sala II°). Se impone así una alteración de los principios generales en orden a la prueba eximente de responsabilidad, haciendo recaer sobre el locador perjudicado la culpa del locatario o sus dependientes. En estos casos la culpa del inquilino de las personas por quién éste responde es una cuestión de hecho, y debe ser probada en cada caso, dejándose librada a la apreciación judicial (conf. Alí Joaquín Salgado, ?Locación, Comodato y Desalojo?, Ed. Rubinzal Culzoni Editores, 2010). Insiste el demandado en que se encuentra probada en autos la culpa de la actora, por haber sido ésta quien enchufó el caloventor que se incendió (por un desperfecto de éste), y asimismo por haber intentado apagar el principio del incendio con objetos inflamables y por existir en el departamento alquilado telas, hilos y otros enseres de su profesión de costurera que coadyuvaron a la propagación rápida

del fuego. En un primer lugar ha de señalarse que del informe pericial realizado por la delegación de bomberos de Vicente López 3era de Munro surge que no se ha podido determinar el origen y causa del siniestro (fs. 57/8 de la causa penal acompañada ad effectum videndi et probandi). Asimismo, surge de ambas pericias ingenieriles realizadas en la causa, que no se han podido determinar las causas del inicio del incendio, como así tampoco que elemento hubiera podido evitar el siniestro (fs. 489, 548 vta. y 531). Y es que si bien el perito ingeniero Geretto sostuvo en su informe pericial que puede suceder que por alguna circunstancia se detenga la hélice del calovernor pero sin corte de energía, y el calor de la resistencia puede afectar los materiales combustibles que lo conforman como el plástico, comenzándose a derretir e iniciar un proceso de combustión al entrar en contacto con la resistencia, o bien por la existencia de pelusas sobre la resistencia (fs. 488); cabe señalar que tales presupuestos no son sino meras hipótesis teóricas sin bases objetivas en los hechos de la causa, puesto que tal como se adelantó, ni el informe de los bomberos ni el de los peritos de autos informan sobre la causa efectiva del incendio. Y, ha de recordarse que se llama "teoría" a un conjunto de razonamientos ideados para explicar provisionalmente un determinado orden de fenómenos. Y se dice provisionalmente, porque aunque el conjunto de razonamientos observe cierta lógica, no prueba lo controvertido cuando carece, para acreditar el nexo conducente a un resultado (quod erat demonstrandum), de la verificación de la totalidad de antecedentes del hecho, que son variables cuya sustitución - en la práctica- determina un resultado diferente. Las "inferencias teóricas" no son pues, más que eso: teóricas. O sea, conforme a lo que las doctrinas establecen describiendo y sistematizando un universo de casos. Pero la prueba no es la de lo que acaece en un universo de casos, sino cuando el de litis está concretamente comprendido en el mismo (causas 107.439 del 16.7.09, Sala IIIa y 75.147 del 14.4.98 de la Sala IIa., Causas n° 106.935 y 106.938 del 4/08/09, RSD: n° 76/09 , SI1788/2009 del 20/02/2014 RSD: 03/2014 de Sala III°). De allí que dicho punto de la pericia realizada no pueda tener el alcance pretendido por el apelante (certeza sobre la causa que provocó el incendio), puesto que como se vió, el informe parte de conjeturas y probabilidades del funcionamiento -y posibles fallas- del electrodoméstico en cuestión; que no informan sobre circunstancias objetivas de la causa -lo que impide acceder con mínima certeza al conocimiento de la causa del siniestro-. Ello así, si bien -tal como lo alega la apelante- en el inicio del incendio participó un calovernor (puesto que la propia accionante así lo manifestó), no puede obviarse que no surge de autos cuál fue la causa específica que motivó el inicio del fuego (el mal funcionamiento del calovernor, o los desperfectos de la instalación eléctrica). Y ello debe ser apreciado en los términos del art.1572 del CC. A ello cabe agregar que tampoco se comprobó específicamente que en el caso el incendio se propagó o tomó las dimensiones finales -y consecuente poder de daño- en razón de los materiales denunciados como existentes en la vivienda (más allá de que exista prueba en contra de la realidad de tales elementos y para los fines denunciados en el lugar -ver declaraciones de testigos Vicario, Diaz, Schimpke, Couselo, Gratz, Russo, Fernandez -fs. 397/8, 399/400, 409, 410, 411, 414/5 y 416-)(arts. 436, 438, 456 del C.P.C.C.) . Por otro lado, surge de la síntesis del hecho de la actuación policial de la causa penal, que resultaron quemadas dos habitaciones con muebles, ropas y máquinas de coser (fs. 2). Declaro el propio demandado en dicha causa que subió y observó quemadas las dos habitaciones, ropas, máquinas de coser y muebles varios (fs.5), y del informe de los bomberos se desprende que el incendio había afectado en forma generalizada el dormitorio y semi generalizado sobre el living comedor, sin hacer mención alguna a algún ambiente o materiales relacionados con la costura (fs. 14). En el mismo sentido declaró la testigo Sara M. Costa propuesta por el propio demandado que el foco del incendio se dio en el dormitorio, donde está todo quemado, que están los restos del colchón, de una cama, donde inició el fuego y luego se expandió por todo el departamento (fs. 407/8 de estos obrados). En tal orden de ideas, no surgen elementos por los cuales se pueda tener por acreditado que el incendio haya ocurrido -o se viera agravado- por los bienes existentes en el departamento (o que su existencia implicara el cambio de destino de uso que invoca la apelante, y un riesgo mayor al propio de una vivienda) y eximir así al demandado en los términos del art. 1572 del C.C.(art. 384 del C.P.C.C.). Por último, en relación al agravio del demandado relacionado con la imprudencia que achaca a la actora por el uso de un calovernor (presumiblemente incendiario) y por intentar apagar el inicio del fuego con un almohadón y una frazada; ha de señalarse que existe culpa si ha habido omisión de la conducta que exigiesen las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar; como ya señalara omisión de la conducta debida por la que se hubiera podido evitar el daño y que compromete la responsabilidad aun de quien pueda haberlo sufrido (art.512, 1111 cc. del Cód. Civil, Causa 106.206 del 5-3-2009 RSD: 6/09 de Sala III°). En tal sentido, dispone el art. 512 del C.C. que "la culpa del deudor en el cumplimiento de la obligación consiste en la omisión de aquellas diligencias que exigiere la naturaleza de la obligación, y que correspondiesen a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar?". Esta puede presentarse bajo tres diferentes facetas: como negligencia, cuando el sujeto omite cierta actividad que habría evitado el resultado dañoso, no hace lo que debe hacer, o hace menos; como imprudencia, cuando por el contrario, obra precipitadamente sin prever por entero las consecuencias en que puede desembocar ese actuar irreflexivo, es decir, se hace lo que no se debe o más de lo debido; y por último, con especial referencia a las profesiones, como impericia, o sea el desconocimiento de las reglas y métodos pertinentes, ya que es obvio que todo individuo que ejerce una profesión debe poseer los conocimientos teóricos y prácticos propios de la misma y obrar con la previsión y diligencia

necesarias con ajuste a aquéllos (S.C.B.A., Ac. 31.702 del 22-12-87; conf., causa 66.268 del 30-9-95). En la especie se encuentra fuera de discusión que el incendio fue originado por una cuestión eléctrica, y que la actora intentó apagarlo primero con un almohada (según sus propios dichos -fs. 8 de la causa penal-), y luego con una frazada -según lo refiere el apelante y los testigos-. Al respecto, y tal como fuera mencionado por el perito de autos, no existen prohibiciones para el uso de calventores en viviendas familiares, por lo que su tenencia y uso, no conduce automáticamente a la culpa de su usuario tal como alegara el apelante en sus agravios (fs. 531 vta.). Por otro lado, en cuanto a los elementos utilizados al intentar apagar el foco, cabe mencionar que la actora debió dirigirse hasta el tablero de la planta baja para cortar la energía eléctrica (fs. 548, agravios fs. 658), y que no se ha acreditado que al momento del accidente existieran otros elementos más idóneos o de seguridad -o extintores- que debieran haber sido preferidos por la accionante. Así, el testigo Jorge Cabrera, quien actuó como intermediario (por la inmobiliaria) entre las partes en función del alquiler, sostuvo que conoce el edificio pero no se percató si había elementos de seguridad (fs. 402/4), y la testigo Marina Russo (vecina de la actora) declaró que no había condiciones de seguridad, y que el día del incendio no había matafuegos (fs. 414 4º pregunta). Y si bien el perito de autos da cuenta que a la fecha de realización de la pericia había un matafuegos y un balde de arena (pericia de Mayo de 2015), el mismo experto refirió que no era posible indicar si tales elementos se encontraban al momento del accidente (fs. 548). Tampoco fueron relevados la ubicación y cantidad -en su caso- de matafuegos en la causa penal, ni se desprenden de las fotos acompañadas por las partes en sus respectivas demandas y contestaciones (fs. 501). Teniendo en cuenta tales circunstancias (incendio con foco eléctrico, inexistencia de matafuegos u otra medida de seguridad en el lugar, llave de corte de energía en planta baja, y demás urgencias presumibles de un incendio) como así también la falta de demostración de la presencia de cualquier otro elemento adecuado para el apagado del incendio sorpresivo, no surge configurado el actuar culposo de la locataria -al intentar apagar el fuego con una almohada y luego una frazada- que exima de responsabilidad al demandado en los términos del art.1572 del C.C. en estudio (art. 1375 y 384 del C.P.C.C.). Por todo ello, no habiendo logrado probar el locador la culpa del locatario en los términos del art. 1572 del C.C., los agravios vertidos respecto al rechazo de su demanda contra la Sra.Vila, resultan inhábiles para modificar la sentencia en este aspecto, debiendo en consecuencia confirmarse la misma (art. 260 del C.P.C.C.).

E.2.2. Responsabilidad del locador por los daños sufridos por la locataria. Sostiene el recurrente en sus agravios, que incurre en error el sentenciador de grado en cuanto le achaca responsabilidad en la especie, cuando no se ha probado que el incendio se haya generado a raíz del estado de la instalación eléctrica del departamento (vicio de la cosa). Como se señala en el apartado antecedente, ninguna prueba obra en autos que resulte concluyente en cuanto a la razón que provocó el incendio de autos (más allá de elaboraciones teóricas sobre posibles factores de producción). Por tanto, asiste razón al recurrente en cuanto a que no surge con certeza de las pruebas producidas que las deficiencias de la instalación eléctrica hayan sido necesariamente las causantes del incendio de marras. De allí, que considerando las características del contrato y lo que surge de las pruebas aportadas, aún corroborados los desperfectos en la instalación eléctrica, no se ha demostrado que tal componente del bien sea el causante del daño que nos ocupa, de modo que no se ha demostrado el nexo causal entre el vicio y el daño ni la culpa del locador por dar un bien para su uso en condiciones que lo hacen impropio (es decir que su característica genere incendios), lo que impide por ésta vía achacar responsabilidad al locador. (arts. 901 y cc y art. 1.113 y cc del C.C.) Asimismo, considerando la cuestión desde el ángulo del incumplimiento de la obligación de garantía del locador en relación a los deberes asumidos por ambos contratantes, cabe recordar que el art.1493 del Código Civil, establece que en la locación las partes se obligan recíprocamente: una a conceder el uso o goce de una cosa...y la otra a pagar un precio por este uso o goce...?. La cosa -inmueble en el caso- cuyo uso es objeto del contrato es un ente con características propias, lo que comprende los elementos internos que se encuentran dentro de ese bien que se da, se recibe y usa (doct.art.1198 del CC). En el caso, se desprende de las constancias de autos que el contrato de locación se celebró en el mes de Abril de año 2010, y el incendio se produjo el 24/05/2011, de lo que deviene que ocurrió un plazo prolongado de tiempo que razonablemente y conforme las condiciones del edificio (testimonios Ferri, Vicario, Cabrera, Zamborain) debió haber llevado al locatario diligente a advertir el deterioro o el probable deterioro de la instalación eléctrica (fs. 61 vta.), e informar en el menor tiempo posible al locador sobre el vicio en cuestión, colaborando así con la evitación del accidente que finalmente ocurrió. Cabe recordar al respecto que la buena fe exige una conducta diligente en la concertación de los actos jurídicos. La norma del art. 1198 del CC importa el ejercicio de una actividad diligente y no una negligente conformidad con la apariencia. En estos términos el actuar sin culpa requiere la acción diligente, prudente, leal y proba (conf.Piaggi, Ana I, Reflexiones sobre dos principios basilares del derecho: la buena fe y los actos propios, [www.catedra-piaggi.com.ar/biblioteca.html](http://www.catedra-piaggi.com.ar/biblioteca.html), pág. 2 y 4; causa SI-13450-2011 del 25-11-14 RSD 176/14 de Sala III). Y en el campo contractual, la buena fe se vincula directamente con el deber de cooperación que apoya en la lealtad contractual, y en la obligación de cumplir la legítima expectativa del co-contratante. Ello impone conductas negativas y positivas como es la de colaborar en el cumplimiento de la prestación y resulta útil tanto para la interpretación como para la integración del derecho (conf. Piaggi, Ana I, obra citada pág.3, causas SI-13450-2011 del 25-11-14 RSD 176/14, SI-38629/2009

RSD 54/15, SI-4009-2012 del 27/09/2016 r.s.d. 190/2016de Sala III<sup>o</sup>). La jurisprudencia producida al respecto evolucionó hacia la interpretación de que la obligación del locador de conservar la cosa en buen estado y mantener al locatario en su goce pacífico (art. 1515 CC), se incumple verificándose circunstancias que excediendo lo razonable, hagan realmente desagradable o muy molesto el uso normal, aunque sea parcial, tornando imposible o excesivamente dificultoso realizar el destino contractual previsto (Gregorini Clusellas, Eduardo L., "Resolución por incumplimiento del locador y la retención anómala del inquilino para cobrar mejoras y gastos" LA LEY, 07/10/2004, 3). Ninguno de tales extremos ha sido invocado por la locataria (limitándose puntualmente al incendio de marras), como tampoco obran constancia de reclamo alguno anterior al locador respecto a la instalación eléctrica que nos ocupa (cuando es evidente que lo conocía -fs. 61 vta.-). Y tal comunicación debió existir a fin de posibilitar en tiempo y modo oportuno la intervención del locador, para que pueda cumplimentar su garantía respecto al uso y goce concedidos. La norma del artículo 1530 contempla las dos situaciones de la garantía de evicción resultantes de los artículos 1527 y 1528 del Código Civil (conf. CC LZ 65087 RSD 140 8 S 13.5.2008, Zucowski, Carlos c/Padilla Josefa s/Ds. Y Ps; doct. Art.1198 del Código Civil). En autos, la locataria usó el bien por un periodo prolongado de tiempo, y por tanto debió advertir (y advirtió -fs.61 vta.-) conforme una diligencia media -según los dichos de los testigos Ferri y Vicario- las insuficiencias o deterioros -ciertos o suficientemente probables- del sistema eléctrico. Sin embargo, no acreditó el actuar diligente al respecto (para poner en conocimiento del locador la necesidad de realizar las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad propias del uso convenido, o realizarlas por su cuenta -de considerarlas urgentes e ineludibles- para evitar un daño inminente o una incomodidad grave). De allí, que no surgiendo de autos que la locataria haya resultado diligente en relación al conocimiento de las condiciones del bien que habitaba, o que conocidas las mismas haya entendido que las existentes lo tornaban impropio para su destino, y así se lo haya comunicado al locador, determinan su "culpa", por lo que no cabe responsabilizar a éste último por los eventuales daños que pudo haber generado la situación del sistema eléctrico de la vivienda. Es por ello que tampoco se dan en autos los supuestos para responsabilizar al locador por su obligación de garantía. (arts. 1514, 1515, 1525, 1526 y cc. del C.C.). A todo evento cabe agregar que no empece a todo lo expuesto, la responsabilidad que podría caberle al locador respecto a otras consecuencias vinculadas a la obligación de garantía (art. 1493 del C.C.), ya que el reclamo de autos en su contra se circunscribe a una pretensión indemnizatoria por los daños sufridos a raíz del incendio que afectara al inmueble, lo que excluye otros supuestos (arts. 1530, 1527 y 1528 del C.C., art. 272 del C.P.C.C.) Se queja también el demandado por cuanto no se hizo mérito de la exoneración contractual pactada oportunamente. Alega el demandado que en el contrato de locación firmado por las partes se convino la irresponsabilidad del locador por daños y perjuicios que pudieran surgir (fs. 181 vta. y 182). En efecto, surge de la cláusula octava de los ejemplares del contrato que trajeran las partes en sus respectivas demanda y contestación, que estipularon que ?el locador no se hará responsable del pago de indemnización alguna por cualquier daño material, físico o moral que se produjera en el inmueble locado, en la persona del locatario, sus familiares, o terceros que se encuentren en el mismo. Las partes contratantes convienen de común acuerdo que en caso de siniestro, sea casual o intencional, el locador no se hará responsable de los daños y perjuicios que pudieran sufrir las propiedades o las cosas.? (fs. 8/9 y 112/3). En este orden de ideas cabe recordar que el contrato es ?la ley de las partes?. Es una regla a la cual se han sometido por su libre voluntad a la cual deben respetar haciendo honor a la palabra empeñada (Mosset Iturraspe-Piedracasas ?Cód. Civ. Com. Contratos Parte General?, pág. 380, ed. Rubinzal-Culzoni). El art. 1197 del Código Civil dispone que las convenciones hechas en los contratos forman para las partes una regla a la cual deben someterse como a la ley misma, receptando así el principio ?pacta sunt servanda? el cual indica que los contratantes deben atenerse a lo contratado (CCLP 93722 RSD 208-1 s 20-11-2001 ?Martino c/ Otero s/ escrituración?, sum. Juba B353407, Causa D-3796/05 del 25-2-14 RSD 7/14 de Sala III<sup>o</sup>). Por otra parte, no encontrándose prohibida, ni vinculada a disposiciones de orden público, no resultando ilícita, y por encuadrar dentro de la autonomía privada, la exoneración contractual de responsabilidad del locador en relación al inquilino -amplia, comprensiva por tanto de caso fortuito y fuerza mayor- es plenamente válida (arts.22, 1197, 953 del Código Civil). De allí que en la especie no surja acreditado que el contrato en este aspecto resulte leonino -tal como alega la contraria en su contestación de agravios- y con ello extremo alguno que obligue a apartarse de los términos del contrato celebrado entre las partes (específica irresponsabilidad del locador por los daños que se produjeran por siniestros en el inmueble locado) (art. 953 y 1198 del C.C.). De allí que el caso fortuito y la fuerza mayor son eximentes conforme la disposición legal en los casos considerados , excepto cuando existe pacto de responsabilidad, en cuyo caso y en la situación específica del incendio, se invierte la carga de la prueba (arta.1571 y 1572 Cód. Civil). Y sabido es que los litigantes tienen la carga de probar la existencia de los hechos y circunstancias en los que apoyan sus pretensiones o defensas, y ante la ausencia de prueba eficaz para suscitar certeza en el juzgador, este fallará en contra de quien debía probar y no probó (Airasca Ivana M. ?Reflexiones sobre la doctrina de las cargas probatorias dinámicas? LL Litoral 2003 (mayo), 543; art.375 CPCC; Morello ?Códigos...? V., pág.98 y sig. de.Platense, causa 106541 del 4.6.09 y 103959 del 22.4.10, de Sala III). Por tanto, considerando que en las presentes no se ha demostrado la causa efectiva del incendio que provocó los

daños cuya indemnización se reclama, apreciado en relación a la carga de la prueba que la existencia de la cláusula referida generaba sobre la accionante, determina que el incumplimiento de la carga impide en la especie endilgar responsabilidad al locador contractualmente liberado. Por ello, la sentencia habrá de ser revocada en este aspecto, debiendo rechazarse, en consecuencia, la demanda interpuesta por la actora Adriana Inés Vila contra el locador Augusto Marcelo Cabrera. De conformidad con lo dispuesto por el art. 274 del C.P.C.C. y de acuerdo al principio objetivo de la derrota, corresponde a la actora cargar con las costas del proceso por el rechazo de la acción, por resultar sustancialmente vencida (art. 68 del C.P.C.C.). Ello así, y no siendo menester tratar sino los agravios conducentes a la resolución del caso en análisis, la sentencia habrá de ser modificada. Con las modificaciones propuestas, voto por la afirmativa. En virtud del resultado arrojado por la votación a la primera cuestión, corresponde a) revocar parcialmente la sentencia, debiéndose rechazar la acción de daños y perjuicios interpuesta por la actora Adriana Inés Vila contra Augusto Marcelo Cabrera, b) confirmar la sentencia apelada en todo lo demás que ha sido materia de agravio, c) imponer las costas por el rechazo de la acción iniciada por Adriana Vila contra Augusto Cabrera en ambas instancias a la actora perdidosa (art. 68 del C.P.C.C.); y las suscitadas ante esta Alzada por la reconvencción interpuesta por Augusto Cabrera contra Adriana Vila, al reconviniente perdidoso (art. 68 del C.P.C.C.), y por las generadas por la acción de Augusto Cabrera contra Rosa Herminia Panigazzi y Gisela Romina Falcon, al actor vencido (art. 68 del C.P.C.C.), difiriendo la regulación de honorarios hasta tanto se encuentren fijados los de primera instancia (art. 31 ley 8904). Así lo voto. La señora Dra. Juez Nuevo por los mismos fundamentos vota en igual sentido. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA POR ELLO, en virtud de las conclusiones obtenidas en el Acuerdo que antecede y de los fundamentos expuestos en el mismo corresponde a) se revoca parcialmente la sentencia, y se rechaza la acción de daños y perjuicios interpuesta por Adriana Inés Vila contra Augusto Marcelo Cabrera, b) se confirma la sentencia apelada en todo lo demás que ha sido materia de agravio, c) se imponen las costas por el rechazo de la acción iniciada por Adriana Vila contra Augusto Cabrera en ambas instancias a la actora perdidosa (art. 68 del C.P.C.C.); y las suscitadas ante esta Alzada por la reconvencción interpuesta por Augusto Cabrera contra Adriana Vila, al reconviniente perdidoso (art. 68 del C.P.C.C.), y por las generadas por la acción de Augusto Cabrera contra Rosa Herminia Panigazzi y Gisela Romina Falcon, al actor vencido (art. 68 del C.P.C.C.), difiriendo la regulación de honorarios hasta tanto se encuentren fijados los de primera instancia (art. 31 ley 8904). Regístrese, notifíquese y devuélvase.

019117E