

## Contrato De Locacion Conservacion Del Inmueble En Buen Estado Reparaciones Por Deterioro De La Cosa

### JURISPRUDENCIA

### Contrato de locación. Conservación del inmueble en buen estado.

Reparaciones por deterioro de la cosa Se hace lugar parcialmente al recurso extraordinario de casación interpuesto contra la decisión de Cámara que confirmó la sentencia que había admitido la demanda derivada de un contrato de locación suscripto por las partes, descartando los créditos identificados como arreglo del portón y cambio del sistema de calefacción, haciendo lugar a la compensación alegada.

En la ciudad de Ushuaia, Capital de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, a los 4 días del mes de mayo del año dos mil dieciocho, se reúnen en Acuerdo ordinario los miembros del Superior Tribunal de Justicia de la Provincia, Sres. Jueces Javier Darío Muchnik y Carlos Gonzalo Sagastume, para dictar pronunciamiento en el recurso interpuesto en los autos caratulados: ?Millao Huenchur, María Eduviges c/ Myvean S.A. s/ Cobro de Pesos?, Expte. Nº 2493/17 STJ-SR. La Sra. Juez María del Carmen Battaini no participa del presente acuerdo por encontrarse en uso de licencia.

**ANTECEDENTES** I. La Sala Civil de la Cámara de Apelaciones desestimó el recurso de la demandada y confirmó, de tal manera, la condena impuesta en primera instancia -v. fs. 177/186-. Se puso de relieve que no fue objeto de controversia la aplicación de la ley 23091, tratándose el caso de uno que requiere interpretar el contrato de locación habido entre las partes. Juzgó razonablemente interpretados los plazos según el convenio. Desestimó la compensación pedida porque las partes no la previeron. Se determinó que el valor de alquiler a tener en cuenta es el correspondiente al último de los tres (3) años pactados. Descartó la crítica formulada respecto del testigo Peralta porque la accionada no estuvo en la audiencia. También confirmó el crédito por el servicio eléctrico, por considerarlo dentro del tiempo de la locación. II. La demandada interpuso recurso extraordinario de casación a fs. 191/197. Se queja por la interpretación dada a los plazos de acuerdo a lo estipulado en el contrato, así como la fecha de entrega del inmueble. Asimismo, porque debió tenerse en cuenta el valor de locación del segundo año y no el del tercero. Cuestiona lo decidido acerca del testimonio de Peralta, porque su parte impugnó su valoración. Entiende que no puede ser responsable del pago de los equipos de calefacción, citando la prueba testimonial. Finalmente, expresa que es de aplicación el art. 818 del Cód. Civil. En orden a la ley 23091, afirma que se analiza el contrato sin tener en cuenta dicha normativa. III. Debidamente sustanciado el recurso -v. fs. 198- el mismo no resultó contestado -v. fs. 199-. La Sala Civil lo concedió a fs. 201/202. IV. El Sr. Fiscal ante este Tribunal dictaminó en los términos de fs. 208. Llamados los Autos al Acuerdo -v. fs. 209-, la causa queda en estado de resolver de conformidad al sorteo realizado a fs. 210. **VOTO DEL JUEZ JAVIER DARÍO MUCHNIK:** I. La demandada locataria optó por rescindir anticipadamente el contrato según lo convenido y lo establecido por la ley 23091. A partir de allí se discute lo debido a consecuencia de tal obrar. Está controvertido el valor del alquiler mensual a tener en cuenta, el pago del mes de agosto de 2014, y los gastos realizados por la locadora en relación a la maquinaria de calefacción y un portón. También la compensación que solicitó la accionada. Se agravia la recurrente, asimismo, por la desatención de la ley 23091. II. La demandada dice: ?El punto de directa relación se encuentra por cuanto la sentencia recurrida saca conclusiones de lo que las partes han pactado, sin tener en cuenta ni siquiera en mínima medida que se han limitado a copiar el texto dado por la ley 23.091.? -v. fs. 197, segundo párrafo-. La crítica dirigida a la sentencia, contenida en un acápite titulado ?NO APLICACIÓN DE LA LEY 23.091 DE ORDEN PÚBLICO.? -v. fs. 196, punto III.H.-, carece de mínimas precisiones. No puede discreparse acerca de la aplicabilidad de una ley de orden público, pero se desconoce de qué manera los sentenciantes han desoído sus disposiciones. El agravio luce, en este aspecto, con clara deficiencia. III. Respecto de la fecha de entrega del inmueble, no cabe hesitar que ésta se produjo no antes del 9 de agosto de 2014, pues así lo aseveró la accionada -v. fs. 60 vta.- y dentro de las dos primeras semanas de ese mismo mes, según lo declaró el testigo que cita la casacionista -v. fs. 192 vta., primer párrafo-. Sobre tal base, entiendo que la inteligencia atribuida a las cláusulas contractuales es razonable en lo relativo al precio a computar y al pago del alquiler de agosto de 2014. Es oportuno memorar: ?...que en la instancia extraordinaria ? la cual engloba el recurso de casación - su admisión y procedencia es de carácter restrictivo y exige del planteo recursivo una argumentación razonable que demuestre la eventual configuración de algunas de las causales requeridas por la ley o establecidas por la doctrina judicial sentada por este Tribunal. En tal contexto, el examen de las cláusulas contractuales, abarcativo de la llamada ?cláusula penal?, resulta materia fáctica ajena como tal a la instancia extraordinaria (v. Superior Tribunal de Justicia de Santiago del Estero, sala Civil y Comercial, ?Utrera, Mariano R. (h) c. Dinar Líneas Aéreas y otros?, 04/08/2005; [laleyonline.com.ar](http://laleyonline.com.ar); cita online: AR/JUR/4380/2005; entre otros). ?No obstante, arraigada jurisprudencia sostiene que aquél límite no rige cuando el mantenimiento del tenor resolutivo ponga en crisis el sentido, alcance e implicancias del entramado obligacional: ?Ahora bien, es sabido que esta Corte no puede entrar a juzgar nuevamente sobre la inteligencia que los

Tribunales de grado han atribuido a las cláusulas de los contratos, desde que ello constituye cuestiones de hecho ajenas a la casación. Sin embargo, tal límite, propio de este recurso extraordinario, no opera cuando puede advertirse una clara y palmaria desinterpretación que conduzca a conclusiones inaceptables (conf. doct. B.A., causas Ac. 27.528, del 16-X-79, Ac. 27.634, del 31-VII-79)?. (Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, 01/07/1980; ?Novo de Martino, Emilia c. Gaggiano, Horacio J.? (ver autos ?Las Barrancas S.R.L c/Ibarra Rodríguez Francisco y otros s/ incumplimiento de contrato - nulidad de convenio?, expte. N° 1726/12 STJ-SR de la Secretaría de Recursos, sentencia del 19 de marzo de 2014, registrada en el T° XX, F° 179/190). Aprecio que la demandada, en relación a este punto, solo propone entender lo pactado de modo diverso al establecido en la instancia de grado, cuando debió demostrar que la tarea interpretativa fue absurda. Como dije, las disposiciones del contrato fueron bien aplicadas en cuanto al monto a pagar y los períodos a tener en cuenta. Véase que la cláusula segunda, que trata precisamente sobre la ?rescisión anticipada?, contempla en su última parte que el: ?...alquiler se pacta por períodos de mes entero y aunque LA LOCATARIA desocupase el inmueble antes de finalizar un mes ya empezado, abonará íntegramente el alquiler de ese mes.? -v. fs. 38, in fine/ 39, primer párrafo-. Luego, si según admite entregó el inmueble el 9 de agosto de 2014, es claro que debe abonar ese mes, no obstante no haber finalizado la totalidad de ese período mensual. En cuanto al valor mensual de la locación, cuya importancia reside tanto respecto del valor del mes de que debe pagarse como para determinar la indemnización por haberse retirado antes de tiempo, bien señaló la sentencia de segunda instancia que el precio convenido por cada año queda comprendido entre el mes de agosto de uno y el de julio del siguiente -v. fs. 183, punto XI-, porque así se computan los doce (12) meses de un año. En consecuencia, si la indemnización se cuantifica en relación a un mes de alquiler y el que debe contarse es el del ?momento de desocupar el bien? -v. fs. 38, hacia el final, cláusula segunda-, por haberlo dejado en agosto de 2014 -lo que no se halla en discusión-, ése es el precio que debe abonarse; es decir, el correspondiente al tercer año, por ser agosto el primero de cada período -v. cláusula sexta, fs. 39-. IV. En cuanto a la evaluación del testimonio de Peralta, de fs. 95, entiendo que las conclusiones de la sentencia son arbitrarias. La demandada no impugnó al testigo, sino la valoración realizada. De tal modo que no puede considerarse a la crítica como tardía, pues solo dictada la sentencia puede observarse el modo en que fue sopesada la prueba. Negada la reparación del portón -v. fs. 59 vta.- que, junto con la calefacción fueron las reparaciones que se dijo tuvieron que hacerse -v. fs. 45, cuarto párrafo- la accionante debía demostrar que, efectivamente, se llevó a cabo. La facturación fue reconocida por el testigo, identificándose el lugar del arreglo, pero no fue establecido el costo por el concreto trabajo sobre el portón, en tanto la factura menciona otros trabajos como reparación de tapia y colocación de ventana, no discriminándose los valores establecidos por cada uno de los conceptos. Agrego que la factura, que no indica la fecha del arreglo, fue datada el 26 de septiembre de 2014 -v. fs. 33- y el 15 de ese mismo mes y año fue entregado el inmueble a otro inquilino que declara haber recibido el inmueble ?en perfecto estado de funcionamiento? -v. cláusula décima, fs. 36 vta.-. Contrato que, aclaro, acompañó la propia demandante. Es del caso señalar que el testimonio de Ríos, posterior locatario de la actora, no pone fin a la duda respecto de la reparación, porque no queda establecido desde cuándo se hizo necesaria -v. fs. 94-. De tal manera no puede determinarse con certeza la existencia de ese gasto de pesos ocho mil (\$ 8.000) y que se encontrara a cargo de la accionada su abono. Análogas razones me llevan a descartar el crédito reclamado por el cambio del sistema de calefacción del inmueble. El técnico que hizo efectivo el cambio del aparato anterior por los nuevos expuso que aquél no sirve para nada por el mal mantenimiento y ?por los años del equipo?, habiendo aclarado un poco antes: ?...que el equipo viejo también lo habrá vendido por su parte, pero en el año 1980 aproximadamente...?, pues es concesionario de la marca Carrier desde hace más de cuarenta y dos (42) años -v. fs. 93-. Si se pactó que la locadora debía hacerse cargo de las reparaciones mayores, mencionándose a modo ejemplificativo la humedad, rajaduras ?aún cuando no afecten el uso y la habitabilidad del bien locado? -v. cláusula novena, fs. 40-, parece indudable que debía cambiar la calefacción si ésta era inservible, pues claramente afecta la habitabilidad. De otro lado, después que entregó el inmueble la actora locadora se encontraba obligada a conservarlo en buen estado y a mantener a la accionada locataria en el goce pacífico de éste por todo el tiempo de la locación, haciendo todos los actos necesarios a ese objeto (art. 1515 del Cód. Civil anterior, que rige el caso porque el contrato es anterior al nuevo Código Civil y Comercial de la Nación). Obligación que incluye hacer las reparaciones que exige el deterioro de la cosa cuando proviene del efecto natural del uso o goce (art. 1516 del mismo código). De manera tal que no puede endilgarse a la demandada el pago del cambio del sistema de calefacción cuando éste debía ser mutado merced al deterioro propio del tiempo de su uso o por deficientes mantenimientos que no pueden ser imputados a la misma. Los créditos reclamados por el arreglo del portón y por el cambio de los calefactores, consecuentemente, deben ser detraídos del monto de la condena. V. Resta por examinar lo atinente a la compensación que pide la accionada. Entiendo que, como lo expresa la recurrente, se ha dejado sin aplicar el art. 818 del Cód. Civil. El depósito de pesos treinta mil (\$ 30.000) -cuya existencia no se encuentra controvertida- debe ser devuelto cuando el contrato termina: ?... de acuerdo a las condiciones en que sea entregado el inmueble.? -v. cláusula décimo primera, fs. 40-, lógica consecuencia de tener como propósito el ser garantía de lo convenido, según

el texto de la disposición mencionada. El contrato concluyó conforme lo entienden ambos contendientes, al punto de reclamar la accionante el alquiler del mes de agosto de 2014, la indemnización debida a consecuencia de la conclusión prematura y los gastos derivados de los desperfectos de los que hace responsable a la inquilina. Determiné que lleva razón en cuanto a los dos (2) primeros conceptos incluso respecto del monto pretendido. También dejé sentado que no lo lleva en relación a los arreglos que reclamó. En tales términos, no dudo en afirmar que éste es el momento de restituir la garantía, pues se zanjaron las diferencias relativas al estado de la cosa restituida. Por tratarse de un crédito líquido y exigible de la demandada, es procedente aplicar el ya mencionado art. 818 del Cód. Civil (?Código Civil de la República Argentina Explicado?, obra dirigida por Compagnucci de Caso, Ferrer, Kemelmajer de Carlucci, Kiper, Lorenzetti, Medina, Méndez Costa, Mosset Iturraspe, Piedecasas, Rivera y Trigo Represas, tomo III, págs. 31 a la 40, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2011). Ahora bien: el alegado pago de pesos seis mil (\$ 6.000) a través de un cheque del Banco Francés, no puede ser razonablemente imputado al negocio sucedido entre las partes y que motiva el presente litigio. En este sentido los argumentos vertidos por la casacionista a fs. 194 vta., últimos dos párrafos/ 195, primer párrafo- no ponen en evidencia que el juicio emitido en la segunda instancia sea absurdo. VI. Debe, pues, hacerse lugar parcialmente al recurso extraordinario de casación de la demandada de fs. 191/197, correspondiendo casar la sentencia de fs. 177/186 y sustituirla por otra conforme a la cual se hace lugar al recurso de apelación de la misma parte solo en cuanto deben descartarse los créditos invocados como arreglo del portón y cambio del sistema de calefacción, haciendo lugar a la compensación alegada por un monto de pesos treinta mil (\$ 30.000). Las costas de esta instancia deben ser distribuidas en el orden causado, por no mediar labor de la parte recurrida. Así voto. VOTO DEL JUEZ CARLOS GONZALO SAGASTUME: que adhiere a los argumentos y solución propuesta, votando en los mismos términos. Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA Ushuaia, 4 de mayo de 2018. Vistas: las consideraciones efectuadas en el Acuerdo que antecede EL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA RESUELVE 1°.- HACER LUGAR parcialmente al recurso extraordinario de casación de la accionada de fs. 191/197 y, en consecuencia, CASAR la sentencia de fs. 177/186 siendo sustituida por otra conforme a la cual se hace lugar al recurso de apelación de la misma parte solo en cuanto a que deben descartarse los créditos identificados como arreglo del portón y cambio del sistema de calefacción, haciendo lugar a la compensación alegada por un monto de pesos treinta mil (\$ 30.000). 2°.- DISTRIBUIR las costas de esta instancia por su orden. 3°.- MANDAR se registre, notifique y devuelva. JAVIER DARÍO MUCHNIK Juez CARLOS GONZALO SAGASTUME Juez JORGE P. TENAILLON Secretario T XXIV- F° 130/135. 030245E