

Contrato De Locacion Danos En La Propiedad

JURISPRUDENCIA

Contrato de locación. Daños en la propiedad

Se confirma la

sentencia que hizo lugar parcialmente a la demanda interpuesta por el actor por los daños y perjuicios ocasionados en el inmueble de su propiedad durante el tiempo en que el demandado lo ocupara como inquilino.

En Buenos Aires, a los 17 días del mes de abril del año dos mil dieciocho, hallándose reunidas las señoras jueces de la Sala ?M? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Dras. Elisa M. Diaz de Vivar, María Isabel Benavente y Mabel De los Santos, a fin de pronunciarse en los autos ?Di Serio, Miguel Ángel c/Monzón, Alberto Augusto s/daños y perjuicios?, expediente n°38.380/2013, la Dra. Diaz de Vivar dijo:

I-. En su sentencia de fs. 78/80, el Dr. Alejandro C. Verdaguer hizo lugar parcialmente a la demanda interpuesta por Miguel Ángel Di Serio contra el Alberto Augusto Monzón, por los daños y perjuicios ocasionados en el inmueble de su propiedad durante el tiempo en que el demandado lo ocupara como inquilino.

En su escrito de inicio, Di Serio explicó que suscribió con el demandado un contrato de locación respecto del inmueble sito en la Av. Gral. Benjamín Victorica n° ..., de esta Capital, a contar desde el 1° de diciembre de 2007 con vencimiento el día 30 de noviembre de 2010. El contrato preveía que Monzón asumiera tanto el pago de los impuestos y tasas de la finca, como también las reparaciones necesarias en la propiedad, cualquiera fuese su origen y magnitud (fs.4).

Sin embargo, luego de recuperar la tenencia del inmueble en marzo de 2010 -para lo cual fue necesario iniciar los juicios de ejecución de alquileres y desalojo, que tengo a la vista- se constató que se encontraba en condiciones deplorables. Faltaba revoque en las paredes, habían sido arrancadas algunas aberturas, faltaban sanitarios y el tablero electrónico estaba arrancado.

El demandado fue declarado rebelde (fs.35). El sentenciante de grado, hizo lugar a la demanda por \$121.840, sobre los \$75.000 reclamados por limpieza y reparaciones, \$48.000 por los meses que no dispuso de su inmueble y \$12.000, por la privación de uso durante los cuatro meses que duró la reparación.

II-. La parte actora apeló a fs. 82 y en su expresión de agravios de fs. 94, se quejó por el monto otorgado por el primer concepto mencionado, ?limpieza y reparaciones?, al que consideró exiguo. Manifestó que la estimación del experto por los daños acaecidos alcanzaba la cifra de \$345.000 y que del líbello inicial surgía la cifra reclamada de \$173.000. Expuso que si bien no existían en autos facturas que acreditaran dicha erogación, no podían desconocerse los datos que surgían de la peritación, que además no había sido impugnada.

III-. En primer lugar, es oportuno recordar que ?la ponderación del juicio del juzgador acerca de los hechos y de la apreciación de la prueba rendida por las partes, debe medirse tomando el proceso en su desarrollo total y con respecto a la lógica y razonabilidad de las conclusiones que sienta en su mérito. La prueba debe ser así valorada en su totalidad, tratando de vincular armoniosamente sus distintos elementos de conformidad con las reglas impuestas por el Código Procesal, puesto que el proceso debe ser tomado en su desarrollo integral y ponderado en múltiple unidad: las pruebas arrimadas unas con las otras y todas entre sí; resultando censurable la descomposición de los elementos, disgregándolos para considerarlos aislada y separadamente? (conf. Morello A., ?Códigos Procesales...?, T.V-A, pag.251, Editorial Abeledo Perrot 1991).

Esta manera de apreciar el material probatorio en su conjunto es la única manera de crear la certeza moral necesaria para dictar el pronunciamiento judicial definitivo. Es que no es la certeza absoluta lo que ha de buscar el juzgador al ponderar la prueba, sino la certeza moral de características harto distintas. Esta última se refiere al estado de ánimo en virtud del cual el sujeto aprecia, ya que no la seguridad absoluta, sí el grado de probabilidad acerca de la verdad de la proposición de que se trata, de tal suerte que superada la mera opinión pueda el juez fundar su pronunciamiento. Muchas veces, dicha certeza moral no se obtiene con una evaluación aislada de los diversos elementos de prueba sino en su totalidad, que es bien diferente.

En el caso de autos, el informe pericial presentado a fs. 66/67 por la perito arquitecta designada de oficio, María Laura Piraino ratificó lo descripto por la parte actora en su escrito inicial, luego de haber constatado que los reclamos por los daños en la finca de la Av. Gral. Benjamín Victorica, se correspondían con los que se observan en las fotografías de fs. 10/22 (tomadas en la constatación notarial agregada al expediente).

Explicó que los gastos de limpieza incluían el alquiler de uno o más volquetes para realizar la limpieza de escombros. También puntualizó que debía llevarse a cabo una demolición parcial, nuevas instalaciones eléctricas y sanitarias, trabajos de carpintería y herrería, colocación de vidrios, pulido y reparación de pisos y, finalmente, emplacados de yeso y pintura. Estimó que el costo por la reparación de daños y limpieza del inmueble alcanzaba la cifra de \$345.000.

Si bien el informe no fue cuestionado, recuerdo en este punto que el valor probatorio de un peritaje, se mide por su apoyo gnoseológico o científico, es decir por la exhaustividad del camino seguido por el experto para arribar a sus conclusiones. Dado que el juez es entonces un sujeto cognoscente de segundo grado ya que conoce a través del perito y con el auxilio técnico que éste le brinda, la estimación de la fuerza de convicción del dictamen se subordina a un análisis crítico de las razones y fundamentos que han conducido al experto a la formulación de sus juicios.

La opinión del experto es pues, un elemento auxiliar para el conocimiento del juez, sin que por su propia índole de carácter

interpretativo de hechos que están al alcance del juzgador, resulte de por sí vinculante u obligatorio; porque el informe pericial tiene por objeto integrar el conocimiento del magistrado y no sustituirlo en su misión jurisdiccional. El Tribunal tiene libertad absoluta para apartarse de la pericia y resolver de conformidad con el resto de la prueba producida y los conocimientos que el mismo posea sobre la cuestión debatida ello conforme las máximas de experiencia y las reglas de la sana crítica -arts. 386, 388, 476 y concs. del Código Procesal. Si bien la sana crítica que como criterio valorativo impone el mencionado art. 386, aconsejaría frente a la inexistencia de otros elementos científicos que se le opongan, adherir sin más a las conclusiones del dictamen pericial, si las conclusiones del informe no resultan precisas, corresponde apartarse del mismo (CNCiv., Sala J; ?Domínguez, Fabrizio Aarón c/ Geada Carlos José y otros s/ Daños y perjuicios?; 16/05/17). De acuerdo a lo antedicho, y en coincidencia con lo manifestado por el sentenciante de grado, es dable decir que en el caso, las consideraciones del experto no poseen respaldo documental o de cualquier otro tipo que las avalen de manera suficiente, a fin de alcanzar el presupuesto estimado, que además considero excesivo. Por otra parte, aún en el caso de que la parte actora hubiera efectuado una reserva al fijar el alcance de la partida indemnizatoria pretendida, mediante el empleo de la fórmula "o en lo que en más o en menos resulte de la prueba a producirse en autos", lo que tampoco ocurrió en el caso, ello no habilitaría a modificar la valoración del perjuicio que el propio damnificado efectuó al impetrar la acción, sin prueba que demuestre fehacientemente que en fecha posterior a la demanda se hubiere agravado el daño que allí se cuantificó (CNCiv. Sala A; ?Gómez, Claudio Orlando c/ Bauso, Pablo Andrés s/ Daños y perjuicios?; 12/04/06) Así pues, propondré al Acuerdo rechazar el agravio planteado por la parte actora a este respecto. IV-. En definitiva, por todo lo expuesto, si mi voto fuera compartido, propongo a mis distinguidas colegas confirmar la sentencia de primera instancia, otorgando la suma de \$100.000 por ?gastos de reparación de la propiedad?, e imponer las costas de esta instancia por su orden (conf. art. 68 Cód. Procesal). Las Dras. María Isabel Benavente y Mabel De los Santos adhieren por análogas consideraciones al voto precedente. Con lo que terminó el acto, firmando las señoras jueces por ante mí que doy fe. Fdo.: Elisa M. Diaz de Vivar, María Isabel Benavente, Mabel De los Santos. Ante mí, María Laura Viani (Secretaria). Lo transcripto es copia fiel de su original que obra en el libro de la Sala. Conste.

MARIA LAURA VIANI Buenos Aires, abril 17 de 2018. Y Visto: Lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedente, el Tribunal Resuelve: 1) confirmar la sentencia de primera instancia, otorgando la suma de \$100.000 por ?gastos de reparación de la propiedad?. 2) Imponer las costas de esta instancia por su orden (conf. art. 68 Cód. Procesal). 3) A los efectos de conocer respecto de la apelación de fs. 81, deducida por considerar bajos los honorarios regulados en la instancia de grado, se tendrá en cuenta la naturaleza del asunto, el interés económico comprometido, el mérito de la labor profesional, apreciada por la calidad, la eficacia, la extensión del trabajo realizado, el resultado obtenido, las etapas cumplidas y pautas legales de los arts. 6, 7, 8, 9, 10, 14, 19, 37, 38 y cc. de la ley n°21.839 t.o.24.432. En consecuencia, por ser reducidos los honorarios regulados al letrado apoderado de la parte actora en la sentencia, Dr. Nunzio A. Fischetti, a la suma de PESOS TREINTA Y CINCO MIL (\$35.000). Finalmente, por la labor profesional realizada en esta instancia, se regulan al letrado mencionado precedentemente, la suma de PESOS OCHO MIL OCHOCIENTOS (\$8.800). Regístrese, notifíquese y devuélvase.- ELISA M. DIAZ de VIVAR MARIA ISABEL BENAVENTE MABEL DE LOS SANTOS MARIA LAURA VIANI

028760E