

## Contrato De Locacion De Inmueble Filtraciones En El Inmueble Locado

### JURISPRUDENCIA

### Contrato de locación de inmueble. Filtraciones en el inmueble locado

Se desestima el reclamo en concepto de pérdida de chance y se confirma el resto de la sentencia que hizo lugar parcialmente a la demanda en la que se reclama el reintegro de los gastos que debió afrontar el accionante para poner en condiciones el local arrendado para utilizarlo conforme a los fines previstos, circunstancia que se vio truncada por la aparición de graves filtraciones provenientes de la terraza.

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 23 días del mes de abril de dos mil dieciocho, reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excma. Cámara Nacional de la Apelaciones en lo Civil, Sala 7ª, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados "Saenz, Mariano y otro c/ Longhi, Ana María y otro s/ daños y perjuicios", el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: señores jueces de Cámara doctores Osvaldo Onofre Álvarez, Liliana E. Abreut de Begher y Patricia Barbieri. A la cuestión propuesta el doctor Osvaldo Onofre Álvarez, dijo: Viene este expediente al acuerdo para resolver el recurso de apelación interpuesto a fs. 399 contra la sentencia de fs. 383/398. I.

Antecedentes a) Mariano Sáenz demanda a Ana María Longhi procurando el cobro de la suma estimativa de \$ 102.693.-, en concepto de daños y perjuicios ocasionados en virtud del contrato de locación del inmueble de Av. Julio A. Roca n° ... de la ciudad de Hurlingham, Pcia. de Buenos Aires. Según refiere, el día 17 de octubre de 2008 suscribió con la demandada un contrato de locación, mediante el cual se constituyó en locatario del inmueble mencionado en el párrafo anterior, con el objeto de destinarlo a la explotación de un negocio de venta de automotores. Como el local se encontraba en muy malas condiciones de pintura y sin instalación eléctrica, requiriendo la realización de refacciones para su utilización con la provisión de fondos necesaria a esos efectos, se acordó compensarlo con la dispensa de la entrega del depósito en garantía; pero el costo final de la inversión resultó mucho mayor que el de la exención. Destaca que con posterioridad a la puesta en condiciones del inmueble y luego de comenzada su utilización, aparecieron graves filtraciones en el techo que impidieron su adecuado uso conforme al destino previsto; en razón de lo cual formuló los pertinentes reclamos a la locadora para tratar de obtener una solución a la situación creada por los vicios ocultos de la propiedad, que eran de su conocimiento al tiempo de la suscripción del contrato de locación, recibiendo como respuesta la rotunda negativa de su responsabilidad, tornando insoslayable la imperiosa necesidad de su parte de proceder al distracto contractual, y así lo instrumentó por carta documento como colofón del intercambio epistolar que detalla. Conforme a la discriminación que practica, su pretensión indemnizatoria comprende: la devolución del importe de las mejoras, gastos derivados del contrato y su resolución, gastos causídicos por el inicio de éstos obrados y los causados por otras actuaciones judiciales tramitadas en el marco del conflicto generado entre las partes, daño moral y pérdida de chance (cfr. fs. 61/71). b) La demanda es resistida por la accionada, quien en su presentación de fs. 151/168 solicita su rechazo. Allí, luego de una negativa pormenorizada de los hechos relatados en el escrito liminar, expone los argumentos que contienen los fundamentos para cuestionar su procedencia. Desconoce en concreto su obligación de reparar los perjuicios que menciona su oponente, así como la atendibilidad de las respectivas partidas y sus montos.

Menciona que tanto el actor como su socio Claudio Saitta -cogarante del contrato- tuvieron oportunidad de comprobar personalmente el estado del inmueble previo a la suscripción del instrumento que los vincularía por el término pactado para la locación, y así quedó plasmada su conformidad en el mismo, al igual que la asunción de los costos de las reparaciones necesarias para su operatividad. Aclara que es por ello que no se cobraron los dos meses de depósito de estilo y se estipuló un alquiler inicial para el primer año que estaba un 20% por debajo del valor de mercado de un local de similares características y ubicación. Manifiesta a su vez que procedió a dar por resuelto el vínculo locativo por culpa del inquilino en razón de los incumplimientos de obligaciones que se encontraban a su cargo. En tal sentido señala la falta de entrega de los comprobantes de pago de servicios desde el inicio de la locación, tasa municipal y cambio de titularidad de los mismos; no acreditación de la contratación de seguro contra incendio y responsabilidad civil por la suma acordada contractualmente; incumplimiento en el pago de los cánones correspondientes a los meses de marzo y abril de 2009. Denuncia haber promovido contra el accionado sendos juicios, uno de desalojo por falta de pago, y otro por cobro de alquileres; ambos finalizados, el primero con acuerdo de pago homologado cumplido, y el restante mediante el allanamiento del demandado, con sentencia y recupero de la tenencia de la propiedad vía mandamiento. Opone excepción de falta de legitimación activa para ser tratada como defensa de fondo, al mismo tiempo que solicita la citación como tercero del aludido Claudio Antonio Saitta en su condición de socio del actor en el emprendimiento, y de los restantes garantes del contrato. II. Fallo y agravios Comenzó la Sra. Juez de grado sus considerandos formulando el encuadre legal del caso conforme a las previsiones del Código Civil vigente a la fecha de la celebración del contrato, por cuanto tanto la situación jurídica

como las consecuencias de ella devengadas han quedado constituidas a su amparo. Bajo esa óptica determinó las obligaciones de ambas partes en razón de su vínculo contractual, como así su respectiva responsabilidad relacionada con el objeto del presente litigio. En tal contexto, luego de proceder al análisis de las pruebas aportadas a la causa, concluyó que las filtraciones provenientes de la terraza del inmueble constituyen un vicio grave aparecido con posterioridad al inicio de la relación locativa, en cuya virtud la reparación de sus consecuencias es responsabilidad de la locadora conforme se desprende de los términos de las cláusulas de la convención de que se trata. Admitió entonces parcialmente la demanda condenando a Ana María Longhi a abonar a Mariano Sáenz la suma de \$ 50.718,60, que responde a los siguientes conceptos: mejoras realizadas \$ 15.718,60; daño moral \$ 15.000.-; y pérdida de chance \$ 20.000. Respecto de los intereses impuso su cálculo a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, en los términos del plenario del fuero in re: "Samudio de Martínez, Ladislao c/ Transportes Doscientos Setenta S.A. s/ daños y perjuicios", desde la fecha de la mediación -11/06/2009- y hasta el efectivo pago. Desestimó la defensa de falta de legitimación activa opuesta por la demandada en razón de que la pretensión indemnizatoria fue encaminada por el actor a título personal, además de no haber aportado la excepcionante ningún elemento probatorio para acreditar la supuesta sociedad entre aquél y el Sr. Claudio Saitta. Impuso a la accionada la totalidad de las costas de la instancia en su condición de vencida, y difirió la regulación de honorarios para cuando exista liquidación firme. La demandada controvierte fundamentalmente la atendibilidad de la acción incoada con la consiguiente atribución de responsabilidad, como así también la procedencia e importes de los conceptos que componen la condena en su contra. Así dice sentirse agraviada por: la falta de ponderación de la ruptura del nexo causal provocado por la cláusula novena del contrato que contempla entre otras, la eximición de su responsabilidad por daños causados por filtraciones; la omisión de tomar en cuenta para resolver, una prueba esencial como ser el incumplimiento del locatario relacionada con la falta de entrega de comprobantes de pago de servicios, cambio de titularidad de los mismos, falta de contratación de seguros a su cargo y de pago de alquileres; la adhesión irrestricta por parte de la juzgadora a la pericia realizada por el profesional en el expediente de prueba anticipada y en el presente proceso; la descalificación de su planteo sobre la calidad de productos aislantes existentes en el mercado y acompañamiento de páginas de Internet; que la a-quo sostuviera que la accionada centró su defensa en refutar la técnica y/o productos que sugiere el arquitecto, cuestionando los costos y materiales para dar solución a las filtraciones desviando el objeto de este proceso; incongruencias en las apreciaciones y en la calificación de los desperfectos relativos a las fisuras existentes en la terraza del inmueble y la carga impuesta de su reparación contraviniendo los términos del negocio jurídico de que se trata; la desestimación de la excepción de falta de legitimación activa; la incorrecta valoración de los dichos de los testigos; la concesión de la pérdida de chance pedida por el actor; el otorgamiento del daño moral; y la imposición de costas, pues al entender que la demanda debe ser rechazada, deben ser establecidas a cargo del vencido. Los citados reproches se encuentran expresados a fs. 409/415, y contestados a fs. 417/426. III. La solución 1) Responsabilidad - Mejoras - Excepción Los argumentos expuestos por la apelante en su memorial, lejos se encuentran de cumplir los requisitos mínimos para constituir una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que considera equivocadas (conf. art. 265 CPCC); resultando por ende, insuficientes para descalificar los fundamentos que lo sustentan. Es dable recordar que la formulación de simples apreciaciones personales sin dar bases jurídicas a un distinto punto de vista, omitiendo concretar punto por punto los errores u omisiones en los que habría incurrido el "a-quo" respecto de la apreciación y valoración de los elementos de convicción a los que arriba en la aplicación del derecho, no constituye fundamento suficiente para la expresión de agravios. La misma, para poder ser considerada como tal, debe contener la crítica específica y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas. Lo concreto se refiere a decir cual es el agravio, en tanto que lo justipreciado se dirige a la exposición de por qué se configura el agravio. Esto último consiste en precisar, punto por punto, los pretendidos errores, omisiones y demás deficiencias que se atribuyen al fallo, especificando con exactitud los fundamentos de esas objeciones. Es decir, deben refutarse las conclusiones de hecho y de derecho que vertebran la decisión del a-quo, a través de la exposición de las circunstancias jurídicas por las cuales se tacha de erróneo el pronunciamiento (conf. Morello-Sosa-Berizonce, "Códigos Procesales...", t.III, p. 351 y sus citas). Por ello, al expresarse agravios se deberá indicar expresamente las deficiencias de la sentencia recurrida sin que las afirmaciones genéricas, las impugnaciones en general, la remisión a escritos anteriores o el mero desacuerdo con lo resuelto puedan considerarse agravios en los términos exigidos por el art. 265 y 266 del Código procesal Civil y Comercial de la Nación. Recordemos que el actor reclama, entre otros conceptos, el reintegro de los gastos que debió afrontar para poner en condiciones el local arrendado para utilizarlo conforme a los fines previstos, circunstancia que se vio truncada por la aparición de graves filtraciones provenientes de la terraza de la unidad. Sentado lo anterior y sin perjuicio de ello, se impone destacar que tanto en lo atinente a la determinación de la responsabilidad emergente, como en la evaluación de los deméritos en la propiedad que propiciaron la realización de las mejoras cuyo reintegro se procura, y en el aspecto relacionado con la defensa de falta de legitimación activa opuesta por la accionada, la colega de la anterior instancia ha sido sumamente precisa al analizar los antecedentes del caso a la luz de

las constancias incorporadas a la causa y de la prueba pericial practicada a sus efectos, como así en detallar las razones que determinaran su decisión sobre los mencionados aspectos de la cuestión sometida a juzgamiento; circunstancias y condiciones que omito iterar por razones de brevedad remitiendo a su lectura. Huelga señalar que la apelante no ha logrado rebatir siquiera mínimamente ninguno de tales argumentos. En tal contexto aprecio que en los aspectos anteriormente referenciados, el escrito de la parte no constituye una expresión de agravios en los términos de los artículos citados, resultando solamente un mero desacuerdo con lo decidido por la Sra. Juez a-quo. La pieza procesal de que se trata se extiende en sostener y reiterar los mismos argumentos ya esgrimidos en el instrumento refutatorio en cuya virtud quedara trabada la contienda. Se impone entonces declarar sin más la deserción de su recurso en los aspectos de la referencia.

2) Daño moral Debe reconocerse la extrema dificultad que presenta al juzgador su estimación, pues tratándose de vivencias personales, no puede precisar cuánto sufrió el damnificado a raíz de un suceso, pudiendo sólo evaluar la magnitud de la aflicción que puede provocar el hecho en el común de las personas, valorándolo a la luz de las circunstancias particulares acreditadas en la causa. Este daño ha sido ampliado sensiblemente por doctrina y jurisprudencia en los últimos años, pues no se reduce a reconocer un monto al precio del dolor, o a la pérdida de afecciones, sino que apunta a toda situación negativa en las calidades de sentir, de querer y entender. A partir de su carácter resarcitorio, éste desempeña la función de satisfacer perjuicios que no sean mensurables con exactitud, teniendo en cuenta las condiciones personales de los afectados y la gravedad objetiva del perjuicio, como así también las otras circunstancias del caso. Si bien, en principio, las meras molestias derivadas de filtraciones en un inmueble no tienen entidad para ser consideradas generadoras de daño moral, cuando su persistencia y magnitud han provocado una perturbación significativa en la utilización del inmueble arrendado conforme a los fines previstos por el titular de la explotación comercial de que se trata, debe entenderse que existe una lesión de índole espiritual que debe ser reparada.

En consecuencia, ponderando la repercusión que en los sentimientos del Sr. Sáenz debió generar la imposibilidad de disfrutar plenamente de la propiedad conforme a su destino y características propias, debido a los estropicios provocados en dicho inmueble por la irrupción de filtraciones provenientes de la terraza del mismo, considero que en el caso se encuentran reunidas las condiciones que justifican la admisión de la pretensión resarcitoria por el concepto que se trata. En ese orden de cosas, si bien coincido con la ponderación de la colega de primera instancia en relación con la disvaliosa impronta aludida anteriormente, entiendo que la indemnización concedida es reducida para compensar sus padecimientos. No obstante ello, me encuentro constreñido a proponer la confirmación de la partida asignada al concepto aquí expuesto, por no haber mediado agravio del beneficiario.

3) Pérdida de chance El actor pretende por el concepto del rubro una reparación que estimativamente calcula en la suma de \$ 60.480.-, habiendo el magistrado de grado admitido la pretensión asignando una compensación de \$ 20.000.-, causando el agravio de la demandada expresado en los términos que informa el memorial anejado a fs. 409/415. La pérdida de chance constituye un daño futuro, entendido como la pérdida de la posibilidad u oportunidad de contar con una ayuda o mejora de contenido económico. Se caracteriza por la incertidumbre pues si así no fuere, si el bien futuro resultara cierto, no habría probabilidad de pérdida sino directamente daño a un bien que habría de llegar de todos modos. Lo que se indemniza es la privación de una esperanza. Pero para que resulte admisible el reclamo indemnizatorio exigido a título de pérdida de chance, la privación de tal esperanza debe contener ciertos visos de seriedad; que en el caso, teniendo en consideración los argumentos vertidos por el demandante para sustentar su pretensión, a la luz de la escasa prueba aportada no se aprecia mínimamente configurada. Se tiene dicho que la pérdida de chance no genera la obligación de indemnizar cuando se trata de la frustración de meras expectativas, es decir, cuando éstas son muy vagas o generales, pues en tales casos el daño que se invoca sería puramente eventual o hipotético, y resulta improcedente conceder indemnizaciones por meras conjeturas (CNCiv., sala B, ?Lodeiro, Osvaldo Marcos c/ Transportes Metropolitano General Roca S.A.?, 31/03/2011, DJ 06/07/2011, 76; RCyS 2011 VIII, 194; AR/JUR/20827/2011). En consecuencia, habida cuenta de la orfandad probatoria, aunque sea en forma estimativa de las sumas generadas por la actividad que el actor habría dejado de percibir como consecuencia del hecho motivo de estas actuaciones, considero que en el caso no corresponde admitir el presente reclamo. Por ende, habré de propiciar la admisión de los agravios de la demandada y revocar la sentencia en lo que a éste rubro respecta.

4) Costas En relación con las costas se tiene dicho que en los procesos de daños y perjuicios deben imponerse al demandado vencido aun cuando no hayan prosperado todos los rubros pretendidos por el actor, atento al principio de reparación integral y a la naturaleza resarcitoria que revisten estos gastos, como parte integrante de la indemnización, sin que obste a ello la demasía en la pretensión esgrimida, pues fue la actitud del accionado la que hizo necesario tramitar el pleito. (cfr. CNCivil, sala ?G?, 29/02/2008, ?Luna, Marcelo Sebastián c. Collia, Pablo Walter y otro?, LL 2008-C-274). La admisión parcial del reclamo indemnizatorio no quita al accionado la calidad de vencido a los efectos del pago de las costas, la cual ha de ser fijada con una visión sincrética del juicio y no por análisis aritméticos de las pretensiones y los resultados. (cfr. CNCiv., sala M, ?Muñoz, Miguel Ángel c. Calvo, Christian Rodolfo y otro s/daños y perjuicios?, 06/09/2012, La Ley Online, AR/JUR/58566/2012).

Por lo demás, las costas no representan una sanción, sino el resarcimiento de los gastos que la parte se vio precisada a realizar

para obtener el resultado al que se llega por el pronunciamiento, y debe considerarse vencido a esos efectos a aquel cuya resistencia no encontró tutela en él (conf. CNCiv., sala ?D? Dos Patricios S.A. c. Rodríguez Pardo, José y otro 02/10/2007 DJ 23/04/2008, 1085 DJ 2008 I, 1085 AR/JUR/7809/2007). En ese orden de cosas, habida cuenta el tenor de la impronta que contiene la queja expresada por la parte demandada y el resultado arribado en torno al debate planteado en la causa, por imperativo del principio general contemplado en el art. 68 del CPCC, corresponde confirmar lo decidido en la instancia de grado sobre el particular. IV. Resumen, costas Por lo expuesto, y si mi opinión fuera compartida propongo al acuerdo: 1) Se declare desierto el recurso de apelación interpuesto contra la decisión de las cuestiones relativas a la responsabilidad, mejoras, y excepción de falta de legitimación activa. 2) Se modifique parcialmente la sentencia, desestimando el reclamo en concepto de pérdida de chance. 3) Se la confirme en todo lo demás que fuera materia de apelación y agravios. 4) Se impongan las costas de esta instancia a la demandada por haber resultado sustancialmente vencida (art. 68 CPCC). Así lo voto. Las señoras jueces de Cámara doctoras Liliana E. Abreut de Begher y Patricia Barbieri, por análogas razones a las aducidas por el señor juez de Cámara doctor Osvaldo Onofre Álvarez, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto. OSVALDO ONOFRE ÁLVAREZ- LILIANA E. ABREUT DE BEGHER -PATRICIA BARBIERI Este Acuerdo obra en las páginas n° n° del Libro de Acuerdos de la Sala ?D?, de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, de abril de 2018. Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: 1) Declarar desierto el recurso de apelación interpuesto contra la decisión de las cuestiones relativas a la responsabilidad, mejoras, y excepción de falta de legitimación activa; 2) modificar parcialmente la sentencia, desestimando el reclamo en concepto de pérdida de chance. 3) confirmar el fallo recurrido en todo lo demás que fuera materia de apelación y agravios. 4) imponer las costas de esta instancia a la demandada por haber resultado sustancialmente vencida Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2° párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. Notifíquese por Secretaría y devuélvase. Osvaldo Onofre Álvarez Liliana E. Abreut de Begher Patricia Barbieri 033253E