

## Danos En La Propiedad Alquilada

### JURISPRUDENCIA

### Daños en la propiedad alquilada

### En el marco de una acción

de daños y perjuicios en una propiedad alquilada, se confirma la sentencia que hizo parcialmente, pues la recepción sin reserva del inmueble, en principio, equivalía a la conformidad de la locadora sobre la forma en que lo recibió. En la ciudad de San Isidro, a los 26 días del mes de abril de 2018, reunidos en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Tres de la Excma. Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Isidro en virtud del art. 36 de la ley 5827 y el Ac. Extraordinario del 7-8-2017 de esta Excma. Cámara de Apelación, doctores MARIA IRUPE SOLANS, HUGO O. H. LLOBERA Y MARIA FERNANDA NUEVO, para dictar sentencia en los autos caratulados: ?FRANZA OSCAR VICENTE Y OTRO/A C/ DRZEWKO DARIO AARON Y OTRO/A S/ DAÑOS Y PERJUICIOS? expediente n° 698736; practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resultó que la votación debía tener lugar en el siguiente orden: Dres. Soláns, Llobera 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: I. El asunto juzgado. I.A) Oscar Vicente Franza y Silvia Cristina Carballo inician medida cautelar de prohibición de innovar y contratar contra Darío Aarón Drzewko, Silvina Gisela Drzeweko, Enrique Drzewko y Carolina Inés Bernard respecto del inmueble sito en la calle Sarmiento .../19/21, unidad funcional n°3 C.A.B.A. Refieren ser titulares del inmueble sito en la calle Bartolomé Cruz ..., de la localidad de Olivos, Partido de Vicente López, que dieran en locación a la Sra. Carolina Inés Bernard desde el 10-9-2011 hasta el 9-9-2013, quien no cumpliera con la devolución del mismo en tiempo y forma oportuna por -haberlo entregado totalmente destrozado tal como surge de las fotos certificadas que acompaña-. Agregan que la locataria jamás les solicitó realizar reparación alguna, y que encontraron los techos y alfombras destruidas por la filtración del agua, como así también el horno eléctrico; y un estado general de abandono y suciedad. I.B) A fs. 152/8 la parte actora amplía demanda fijando la suma de \$315.032.2, más intereses y costas como monto del perjuicio sufrido por la imprudencia e incorrecta utilización del bien; que resulta extensible a los garantes. Especifica los daños reclamados en la privación de uso que sufriera en atención al tiempo que duraron los arreglos (4 meses), el daño moral que sufrieran por el estado en que se entregara el bien, y gastos por las distintas reparaciones realizadas (según factura emitida por el Sr. Vargas, firma L'élite, reposición de horno, jardinería y plantas, confección de llaves y reparación de tres cerraduras, gastos de escribanía y cartas documento). I.C) A fs. 19/25 Silvina Gisela Drzewko opone falta de legitimación pasiva, y subsidiariamente contesta demanda, efectuando la negativa ritual y dando su versión de los hechos ocurridos. Alega en tal sentido que de conformidad con el art. 1582 bis del C.C. su obligación cesó ante el vencimiento del contrato, y la consecuente prórroga del mismo de la que no diera consentimiento alguno. Dice que el contrato venció el 9-9-2013 y posteriormente, locador y locatario, continuaron tácitamente con el mismo; y que además no fue notificada por el locador por ningún daño o deuda sino hasta un año después del vencimiento contractual. Sostiene que resulta cierto que firmó el contrato de locación el 18-8-2011 con la actora, constituyéndose junto a su hermano y padre como fiador de las obligaciones de la locataria, ofreciendo en garantía el inmueble sito en la calle Sarmiento ... de C.A.B.A.; cuya duración era de 24 meses a partir del 10-9-2011 hasta el 9-9-2013. Asimismo, menciona que el 19-9-2014 recibió una carta documento en que la accionante lo citaba para tratar los daños, esto es un año posterior al vencimiento referido; y que por otro lado, de las fotos que se acompañan no se observan los destrozos que se alegan. Agrega que respecto las manchas de humedad de cimientos y filtraciones de los techos en baños y habitación principal, las mismas resultaban una obligación de la locadora, siendo que además fue avisada en distintas oportunidades requiriéndole su arreglo. Refiere por otro lado que el relato de los accionantes es contradictorio en cuanto a la entrega del inmueble, y que el acta de constatación fue realizada -al menos- dos meses luego de la entrega del mismo, por lo que pudo acondicionar el inmueble para que luzca destrozado -como lo alegaran en la demanda-. I.D) A fs. 59/65 los demandados Darío Aarón Drzewki y Enrique Drzewko oponen falta de legitimación pasiva y contestan demanda subsidiariamente en similares términos que los referidos en el apartado anterior. I.E) A fs. 124/37 la Sra. Carolina Inés Bernard contesta demanda, efectúa la negativa ritual y da su versión de los hechos. Refiere que suscribió el contrato en cuestión que comenzó a regir el 10-9-2011, finalizando el 9-9-2013; y que una vez terminado, decidieron de común acuerdo continuar la locación de manera verbal, habiendo intervenido la inmobiliaria únicamente en la suscripción. Acompaña recibo por el pago del alquiler de noviembre de 2013 lo que demuestra sus dichos, y la falsedad en la negativa de entrega del inmueble que refirieran los actores. Dice que el inmueble tenía graves problemas de humedad y filtraciones, que al momento de contratar fueron imposibles de visualizar, al igual que la parte superior de los techos; y que luego del granizo del año 2013, las filtraciones y humedades aumentaron notoriamente. Alega haber

reclamado en diversas oportunidades el arreglo de los mismos sin haber obtenido favorable respuesta; habiéndose incluso contactado con un arquitecto que le presupuestara los arreglos, siendo rechazados por excesivos por los propietarios. Así, sostiene que tal era el único problema que tenía el inmueble, que resulta una obligación de la parte locadora. Por otro lado, sostiene que la entrega de la casa se hizo el 29-7-2014 y no el 30-8-2014 como alegaran los actores. Así, refiere haber realizado la entrega de llaves el 29-7-2014, día en que luego de retirarse con el camión de mudanza, su marido y el Sr. Franza la efectivizaron sin ninguna otra persona (contrariamente a la presencia del Sr. Rosales que se alegara). En tal contexto, dice que el Sr. Franza recibió las llaves sin poner reparo alguno, habiéndose acordado que una persona iría a limpiar la casa; a quién no la dejaron ingresar en dos posteriores oportunidades. Continúa su relato diciendo que 15 días después de la entrega de la casa, el locador llama a su marido reclamándole deterioros que no estaban al momento de la entrega, salvo las manchas de humedad en el techo. Adiciona que luego de reclamarle la devolución del depósito, recibió una carta documento, dos meses después donde la invitaron a contactarse con la letrada por daños en el inmueble. Alega también que los supuestos daños no se desprenden de las fotografías acompañadas -más allá de las filtraciones y humedades referidas-, y que el inmueble se puso en alquiler el 28-9-2014, sin hacerse alusión en su publicación a rotura alguna. Impugna la liquidación y los distintos rubros reclamados. Por último, reconviene por devolución o compensación -en caso de prosperar el reclamo- del dinero entregado como depósito, que no fuera devuelto por la accionante (US\$ 2.000).

II. La sentencia de primera instancia

II.1) La sentenciadora tuvo por acreditado el vínculo contractual que uniera a las partes con respecto al inmueble objeto de la Litis, desde agosto de 2011 hasta julio de 2014. Así, sin perjuicio del vencimiento establecido en el contrato el 9-9-2013, tuvo por acreditado el acuerdo entre las partes para que la locataria continuara ocupando el inmueble una vez acontecido éste último. De allí que su ocupación hasta la fecha referida resultara legítima. En lo que a los daños reclamados respecta, destacó que en el caso no hubo acta de restitución de tenencia con descripción de la situación de la propiedad; y que era necesaria la protesta formal de la locadora al hacérsela entrega de las llaves, para que el locatario pudiese controlar la procedencia de las observaciones. Puso de manifiesto también en este aspecto que la constatación material se hizo dos meses después de la entrega, por lo que la actora debía cargar con las consecuencias de su omisión de efectuarla en tiempo propio. De allí que la recepción sin reserva, en principio equivalga a la conformidad de la locadora. En tal contexto, luego de analizar la prueba rendida, consideró que la locataria no debía cargar con los daños de humedad y filtraciones, las manchas en el techo del baño, la sustitución de la alfombra, la reposición del horno, los muebles del quincho, el cambio de cerraduras, ni los gastos por cartas documento y acta notarial. Desestimó también el reembolso solicitado de las sumas facturadas por servicios, la privación de uso y el daño moral reclamado. Por el contrario, de conformidad con el art. 1206 del C.C., entendió que debía responder por los daños que presentara las instalaciones eléctricas y la mancha horizontal entre la cocina y el comedor, que encontrarán su causa en el poco cuidado que se le diera; y también por los gastos de limpieza. En lo que hace a la reconvenición deducida, tuvo por acreditada la intimación cursada al Sr. Franza para la devolución del depósito, y que este admitiera la posibilidad de compensarlo con la indemnización pertinente; por lo que la misma habría de prosperar. Por último, y sin perjuicio del saldo a favor de los demandados (que a priori considerara), y la consecuente abstracción de la falta de legitimación pasiva opuesta por los fiadores; consideró que dada la tácita prórroga de los contratantes (locador-locatario) sin la intervención del garante, los mismos resultaban ajenos al reclamo en virtud del art. 1582 bis de C.C.

II.2) Como consecuencia de lo anterior resolvió:

- Hacer lugar a la demanda interpuesta por Oscar Vicente Franza y Silvia Cristina Carballo, condenando a la demandada Carolina Inés Bernard a pagar la suma de \$21.161 a los actores, más intereses calculados a la tasa pasiva más alta del Banco de la Provincia de Buenos Aires.
- Hacer lugar a la reconvenición deducida por Carolina Inés Bernard, condenando a los actores Oscar Vicente Franza y Silvia Cristina Carballo a restituir a la demandada la suma de US\$ 2.000, más intereses del 6% anual.
- Establecer que dichas sumas sean compensadas en la etapa de ejecución de sentencia, imponiendo al deudor el plazo de diez días para que abone el saldo, bajo apercibimiento de ejecución.
- Imponer las costas por la demanda y la reconvenición admitidas en el orden causado.
- Rechazar la demanda interpuesta contra Dario Aaron Drzewko, Silvina Gisela Drzewko y Enrique Drzewki, con costas a la actora.

III. La articulación recursiva

Apela la parte actora a fs. 423, conforme memoria de fs. 437/59; contestados a fs. 461/7.

IV. Los agravios

Sostienen que el contrato de locación tuvo vigencia desde el 10-9-2011 hasta el 9-9-2013, y no hasta agosto como refiriera la sentenciante. Dicen además, que no puede interpretarse que un recibo otorgado con fecha posterior pueda ser entendido como un acuerdo de voluntades para continuar ocupando la finca, no habiéndose acreditado -tampoco- ningún otro pago. Se queja también que el judicante haya considerado el contrato de locación que suscribiera la demandada con la inmobiliaria D'Aria, el pago acreditado a la empresa de mudanzas y la declaración del testigo Chamorro, para tener por acreditado que el contrato continuó hasta julio de 2014. Reprocha la confesión ficta que considerara la sentenciante, en tanto ésta se diera como consecuencia de irregularidades en notificaciones de primera instancia. Por otro lado, refiere que el esposo de la accionada, al realizar la entrega de las llaves, no le permitió realizar una descripción de los daños observados en el inmueble, por lo que debió hacer la constatación

notarial; y que por tanto no pueda entenderse -tal omisión- como conformidad de su parte. Agrega que la devolución de llaves debió acreditarse con recibo emanado de los locadores, según las cláusulas del contrato y no fue cumplido por los accionados. Alegan que la accionada Bernard no dio cumplimiento con la entrega en tiempo y forma del inmueble, por haberlo entregado destrozado de conformidad con las fotografías acompañadas y lo declarado por los testigos en la medida cautelar; de quienes el juez evitó su declaración en la audiencia supletoria. Agrega que nunca informó ni solicitó reparación alguna por las filtraciones, por lo que no le son trasladables dichos perjuicios; y que incumplió con la obligación del art. 1562 del C.C. por no devolver el inmueble en las condiciones pactadas. Dice que la propia demandada reconoció la existencia de daños en su contestación inicial. Y que en definitiva los accionados no probaron que los daños certificados no fueran realizados por ellos. Se alza también contra el rechazo por el rubro solicitado en relación a los daños en las alfombras, puesto que a entender, la sentenciante vinculó los daños de las mismas en relación a su antigüedad y no al abandono y mal uso que se le diera. Con respecto al cambio de cerraduras, sostienen que de la audiencia video filmada surge que el testigo Álvarez reconoció que la demandada Bernard lo recibió en la casa para la reparación de las tres cerraduras, lo que demuestra que se encontraba en el inmueble, por lo que dichos gastos deben ser cargada por ésta última. En lo que hace a las cartas documento y constatación notarial, refiere que las mismas tuvieron su origen en el incumplimiento de la locataria de otorgar un uso debido y conservar el inmueble, por lo que debe cargar con dichos gastos. En cuanto a la privación de uso desestimada, dicen que no alegaron en su demanda que se haya fracasado una oferta locativa -tal como argumentara la juez-, y que el perito de autos estimó el tiempo de los arreglos en dos meses, por lo que corresponde el progreso del rubro. Se alzan por otro lado por el rechazo del daño moral reclamado, en atención a la insatisfacción material y espiritual sufrida por no usar el inmueble propio dado el estado en que se devolviera. Reprochan también que el sentenciante haya convertido a pesos la suma dada en garantía, y que le haya aplicado intereses, en tanto se contradice con lo pactado en el contrato. Se quejan por el rechazo de la demanda interpuesta contra los garantes, pues refieren que su obligación de garantía continúa hasta la efectiva entrega a satisfacción de los locadores; y que resulta erróneo que se haya prorrogado el contrato sin el consentimiento de los mismos. Por último requieren se aplique la tasa activa del banco de la provincia, y reprocha asimismo la imposición de costas en el orden causado por la demanda y reconvenición, y a su cargo por el rechazo contra los fiadores; las que entienden deban ser cargadas en su totalidad por la parte accionada. V. El análisis de la resolución atacada en función de los agravios expresados V.1) Extensión del vínculo contractual. No se encuentra controvertido que las partes suscribieron el 18-8-2011, el contrato de locación obrante a fs. 31/4 de los autos sobre medidas cautelares, mediante el cual los Sres. Oscar Vicente Franza y Silvia Cristina Carballo, dieron en alquiler a la Sra. Carolina Inés Bernard el inmueble sito en la calle Bartolomé Cruz n°..., de la localidad de Olivos, partido de Vicente López; por el período comprendido entre el 10-9-2011 y el 9-9-2013, como así tampoco que, a pesar del vencimiento de éste último, la demandada continuó ocupando el bien. En tal contexto, la sentenciante concluyó que hubo una tácita prórroga entre las partes hasta julio de 2014, lo que resulta tema de agravio por los accionados. Ahora bien, tal como fuera referenciado en la sentencia apelada, se acreditó en la causa que el recibo de \$1500 -por el alquiler del inmueble de autos correspondiente al mes de noviembre de 2013- obrante a fs. 87, fue suscripto por el accionado Franza; de lo que se desprende expresamente la continuidad de la relación locativa (por comprender un periodo posterior al vencimiento contractual). Así, la mención que formulan los quejosos en tanto ello no pueda ser considerado como un acuerdo de voluntades para seguir ocupando el inmueble resulta dogmático y una conducta contradictoria a su obrar. Y sabido es que las partes no pueden reclamar una solución que implique contrariar un acto propio precedente, deliberado, jurídicamente relevante y plenamente eficaz (S.C.B.A., Ac. 33.658 del 20-11-84, causas 98.120 del 7-7-09 RSD 66/09, Causa 104.737 del 16-7-09 RSI: 271/09 de Sala III°); por lo que su agravio al respecto no logre conmovier lo decidido en este aspecto. En lo que hace a la falta de pruebas de pagos hasta julio de 2014, cuadra señalar que a fs. 249 se declaró la confesión ficta de los actores con respecto de los pliegos de fs. 247 y 248 que dan cuenta de dichas circunstancias (pagos efectuados hasta julio de 2014 al demandado Franza); ni tampoco surgen otros elementos que lo controviertan. Cabe destacar también que no fueron reclamados dichos conceptos en la demanda, ni la devolución del bien de conformidad con el art. 1609 del C.C.. Así, la confesión ficta (art. 415 CPCC) tiene pleno valor probatorio si -como en el caso- no se le oponen otras pruebas idóneas capaces de llevar al ánimo del Juez a conclusiones contrarias a las que resulten de aquella (SCBA., L-33.962 del 30-11-84; causas 41.319 del 21-8-86, 38.645 del 10-12-84, 46.296 del 30-3-88, 46.971 del 15-12-88, 86.663 y 86.640 del 4-4-01 de Sala II, Causas 106.193 del 17 de febrero de 2009. RSD: 4/09, SI-18391/2010 del 5/2/13 RSD: 1/2013, SI-23185-2009, r.s.d. 208/2016 del 06/12/2016 de Sala III°). Y cuadra apuntar también que las irregularidades procesales que refieren los quejosos con respecto a dicho medio probatorio, ya fueron abordadas oportunamente en la instancia de origen y se encuentran alcanzadas por los efectos de la preclusión; y por tanto resultan inatendibles por esta Alzada (fs. 253). Debe considerarse al respecto que la preclusión es un instituto del derecho procesal que tiene como consecuencia que una actuación que ha adquirido firmeza no puede replantearse con posterioridad, alcanzando sus efectos no sólo a las partes sino también al órgano jurisdiccional (Causa 107.918 del 4-6-09 RSI

207/09, 107.040 del 27-08-09 RSI 312/09, Causa n° 82.811 n° 43/10, A-5494-2002, r.i. 187 del 29-5-2012, SI-21642-2013 del 5-10-17 RSI 436/17 de Sala III°). Por otro lado, tuvo en consideración la sentenciante que el testigo Chamorro dijo haber visitado la casa en Julio de 2014 y haber visto cajas de mudanza, y que asimismo se acreditó mediante prueba informativa que la demandada alquiló otro inmueble y que contrató una empresa de mudanza para tal período (julio de 2014) (fs. 260/5, 300); de las que los accionantes reprochan su valoración de manera dogmática al referir el yerro en la valoración de la Juez. Y es que sabido es que la verdadera labor impugnativa de una sentencia no consiste en denunciar ante el Tribunal de Alzada sus supuestas falencias o injusticias, sino en demostrarlas, con la mención -más o menos específica según las circunstancias del caso- de los elementos de prueba que justifiquen tal impugnación (arts. 260, 266 CPCC.). Y los apelantes no lo hacen. No basta así que afirmen una opinión en contrario, porque es su carga probar concreta y razonadamente en qué radica el error que atribuye al juez, en el ejercicio de la sana crítica, al concluir con una solución distinta a la por ellos propugnada. Es que los agravios deben ser suficientes sobre cada una de las cuestiones debatidas y cuya modificación se pretende. Aquellas sobre las que la impugnación resulta vaga o meramente afirmativa, o traduce una simple discrepancia subjetiva que no configura una crítica razonada quedan excluidas de la consideración de la Alzada (arts.260, 261, 266 CPCC., Causas 106.532, RSD 12/09 del 16-04-2009, 106.230 RSD: 31/09, Causa 107.224 del 28-5-09 RSD: 45/09, 107.286 del 25-2-10 RSI 41/10, 108.287 del 1/12/2009 RSD: 147/09 de Sala III°). Debe tenerse en cuenta también que según las reglas clásicas de distribución de la prueba, 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 C.P.C.C.; Morello ?Códigos...? V, pág. 98 y sig. ed. Platense, Causas 106.541 del 4-6-09, 99.658 del 15-7-10 RSD 83/10 del 15-7-10, D-32587-03 del 11-4-13 RSD 20/13, D3896/07 del 13/03/2014 RSD: 23/2014 de Sala III°). Por todo lo expuesto, no demostrado entonces dónde existe el error y cuál es el hecho, prueba o circunstancia acreditada en el proceso con virtualidad para destruir los argumentos desarrollados por la juzgadora para tener por concluido que el contrato de locación se extendió de manera consensuada por las partes hasta julio de 2014 en que la locataria se retirara del inmueble (FASSI, "Código Procesal..."; 2da. ed., vol. I, pág. 720; causa 54.974 del 3-12-1991 de la Sala IIª remanente), han de rechazarse los agravios esgrimidos por resultar inhábiles para demostrar error alguno en la sentencia (art. 260 del C.P.C.C.).

V.2) Daños en el inmueble alquilado. Sabido es que las reparaciones necesarias de una unidad locada no derivadas de una causa imputable al locatario, son a cargo del locador; y el locatario está exonerado de responsabilidad respecto de los deterioros ocasionados por el desgaste natural producido por la acción del tiempo y el buen uso, y sólo está obligado a reponer o pagar lo que se deterioró por su culpa o negligencia, debiéndose incluir la obligación de reparar los desperfectos provenientes del hecho de quienes habitan en él. De allí que deba indemnizar los daños sufridos por la cosa que se podrían haber evitado con la debida precaución y diligencia (arts. 1515, 1516, 1561 y cc. del C.C.. conf. Salgado, ?Locación, comodato y desalojo?, Ed. La Rocca 2008, pág.110). De manera contraria, se exime de responsabilidad al inquilino si la pérdida o el deterioro del objeto locado se produce por calidad, vicio o defecto de la cosa, ya que en virtud del art. 1516 del C.C. recae sobre el locador la obligación de mantener la cosa en buen estado de conservación (conf. obra citada pág. 165). Así, el locatario debe restituir el inmueble tal como lo recibió del locador, sin perjuicio de los deterioros propios del uso normal, del desgaste, envejecimiento u obsolescencia de la cosa alquilada por el tiempo o causas inevitables; y si las mismas excedieran el desgaste mencionado, para eximirse de responsabilidad debe acreditar que los mismos se produjeron por caso fortuito o fuerza mayor, por algún hecho del locador, o por el vicio propio de la cosa (obra citada pág. 233). El daño que registre al momento de restituirse el inmueble locado, se presume originado por culpa del inquilino, salvo prueba en contrario. Es el inquilino quien debe acreditar que los deterioros fueron provocados por vicio de la cosa, o por fuerza mayor, o que son los normales producidos por su correcto uso (causa SII13674/2009 del 13-11-12 RSD 128/12 de Sala III). Ahora bien, cuadra apuntar al respecto que el concepto de "buen estado" en que la locataria recibiera la cosa conforme a los términos del contrato, solo implica su obligación de devolverla en iguales condiciones según lo pactado, con las salvedades a que se refiere el art. 1615 del Cód. Civil (arg. arts. 581, 586, 587, 1556, 1561, 1569 del cód. citado), y, para poder ser imputados al locatario, el locador debe documentar los daños inmediatamente o soportar el riesgo de no poder establecer ulteriormente la relación causal entre los tardíamente verificados con la locación que finaliza (causa 58.734 del 28-5-93, Causa n° 94.151 r.s.d 28 del 26-02-04 de Sala II°). En la especie, tal como fuera puesto de manifiesto en la sentencia apelada, las partes no documentaron la entrega de llaves del inmueble ni el estado del inmueble al momento de su devolución (fines de junio de 2014); haciendo esto último la actora de manera unilateral recién dos meses después (el 1-10-2014) mediante acta de constatación notarial acompañada en el inicio de las medidas cautelares (fs. 22/98 de tales obrados). Ello debe apreciarse considerando que los demandados negaron ser los autores de los daños referidos (fs. 22, 62, 125). La actora al agravarse sostiene que no se labró acta al momento de la entrega porque la parte demandada le impidió realizarla (descripción de los daños al reintegrarle la tenencia del inmueble); de allí que la recepción no pueda

considerarse como conformidad de su parte-. Tal planteo resulta novedoso en tanto no fue puesto a consideración de la sentenciante de grado. Y sabido es que este Tribunal debe pleno respeto al principio de congruencia, por lo que no puede decidir sobre capítulos no propuestos al Juez de Primera Instancia, ni tratar argumentos que no fueron puestos oportunamente a su consideración; hacerlo importaría violar los arts. 34 inc. 4º, 163 inc. 6º, 270 y 272 del CPCC y el derecho constitucional de defensa en juicio en tales normas implícito (art. 18 de la Const. Nac.). No constituye agravio alguno que el juez no considerara una defensa o algún hecho que no le fueron planteados, ni podía considerar de oficio (SCBA. Ac. 34.562 del 18-6-85 y 77.763 del 28-3-01 entre otros; causa 54.498 del 25-7-91 de la entonces Sala II, Causa 109.247 del 19-3-10 RSI 77/10, Causa 105.081 del 29-4-10 RSI 138/10, Causa 103.959 del 22-4-10 RSD 39/10 de Sala IIIº). Cuadra señalar además que el acta notarial se realizó el 1-10-2014, es decir dos meses después de la entrega del inmueble -según los términos en que quedara encausada la litis en relación a lo ut supra abordado-, o -aun así- un mes después de la fecha de entrega alegada en el escrito inicial de la medida cautelar (30-8-2014); lo cual -en su caso- tampoco demuestra la voluntad de la accionante de haber documentado en tal oportunidad los daños que pretende cobrar (doct. art. 1198 del C.C., art. 375 y 384 C.P.C.C.). Por otro lado, y de manera previa a analizar cada daño en particular, he de destacar que la queja de la parte actora en relación a que los accionados tomaron conocimiento de las declaraciones de los testigos Rosales y Del Prete al contestar la presente acción, o al pedir el levantamiento de la medida en dichos obrados (para el caso de Darío y Enrique Drzewko), y que por tanto deban ser considerados para fallar, no logra demostrar error en la valoración de la sentenciante (art. 260 del C.P.C.C.). Y es que tal como lo manifestara la Sra. Juez a quo, dichas declaraciones fueron tomadas sin la intervención de la demandada -en atención al marco de la medida cautelar en que se realizaron (trámite previo del art. 197 del C.P.C.C.);- siendo que además la mecánica de los hechos allí referidos en relación a la entrega del inmueble fueron controvertidos por la Sra. Bernard al contestar la acción, y el testigo no compareció luego a prestar declaración con la participación de ambas partes en el marco del litigio trabado. De allí que la queja de la accionada no logre demostrar error alguno en la valoración efectuada por la sentenciante con respecto a la apreciación de dichas declaraciones en resguardo del derecho de defensa de los accionados (arts. 440 y cc. del C.P.C.C., art. 18 C.N.). Y con respecto a las irregularidades que refiere en relación a tal falta de declaración en audiencia supletoria, cuadra apuntar que tales circunstancias han sido alcanzadas por los efectos de la preclusión, y por tanto se encuentran consentidas e inatendibles por esta Alzada (art. 260 del C.P.C.C., art. 18 CN). Por otro lado, cabe destacar también que los apelantes no refieren en su caso cuál de los distintos daños reclamados se encuentra debidamente probado con tales declaraciones -en atención a lo resuelto para cada uno de éstos-, y que por tanto, comprenda su queja una crítica razonada y concreta hábil para demostrar el error en la valoración efectuada por la judicante con relación a los deterioros demandados (art. 260 C.P.C.C.). V.2.a) Trabajos de pintura por humedades y filtraciones. Cuestionan los actores el rechazo del reclamo efectuado con relación a las humedades existentes en atención a que las mismas fueron acreditadas por las fotografías, por el reconocimiento de la accionada y por la pericia de autos. Dicen también que éstas no les son trasladables por no haber sido anoticiado por la locataria. Ahora bien, debe señalarse en lo que aquí respecta que la sentenciante no rechazó el reclamo por no haberse probado el perjuicio en la pintura de la casa que ocasionaran las humedades y filtraciones; sino que lo hizo por ser ésta una obligación de la parte locadora, por constituir un vicio o defecto de la cosa en los términos del art. 1516 del C.C. En tal contexto, el perito ingeniero designado en autos sostuvo que los trabajos de pintura se deben en gran medida a la aparición de humedades, que se producen cuando falla la capa aisladora en las paredes o los fieltros aislantes en el techo. Dijo que la capa aisladora está cubierta por los revoques, y los fieltros por el machimbre, por lo tanto no están al alcance de quienes habitan la vivienda y no se deterioran con el uso de la misma; y que si falla la impermeabilización entra humedad esté o no el edificio habitado (fs. 189 vta.). Mismas consideraciones efectuó con respecto a las reparaciones en el quincho y galería, las que destacó se debieron a humedades cuyos daños no fueron consecuencia del mal uso (fs. 190). Sostuvo que de conformidad con el estado en que se declaró haber entregado el inmueble (perfecto estado), las mismas debieron aparecer con posterioridad a la firma del contrato (agosto 2011) (fs. 190). Cuadra señalar también que informó el experto que si hay humedades antes de pintar se las debe solucionar, pues de lo contrario el problema continúa y la humedad vuelve a aparecer (fs. 191). Asimismo, agregó al contestar las explicaciones solicitadas, que la causa de los daños es la falla en las capas aisladoras y fieltros, y que los mismos no fueron causados intencionalmente (fs.200). Dijo allí que si se pinta sobre las humedades sin solucionar las mismas, se ocultan los vicios, pero que éstas vuelven a aparecer (fs. 201 vta). Por último, informo el experto que las fallas en las capas aisladoras no son imputables al uso, y que se dan esté el edificio habitado o no (fs.213). En tal contexto entonces, siendo que los daños de las filtraciones no tienen origen en el mal uso que pudiera haber tenido por parte de la locataria; los mismos no le son imputables en los términos anteriormente referenciados (arts. 1515, 1516, 1561 y cc. del C.C., arts. 375, 384 y 474 C.P.C.C.). Por otro lado, en lo que hace a la responsabilidad que endilgan los accionantes ante la omisión de aviso por parte de la ocupante, cuadra señalar que el experto en la materia destacó que no era posible saber si el cuadro de deterioros debido a las humedades ya era grave cuando se produjo o se fue agravando en el tiempo (fs.213). De allí que tampoco pueda imputarse a los

accionados la responsabilidad por los daños en la pintura (consecuencia) que fueran generados por el vicio referido en las capas aislantes (causa); teniendo en cuenta además las circunstancias referidas por el experto en cuanto a las consecuencias de pintar las partes afectadas sin haber realizado las reparaciones pertinentes (arts. 375 y 384 C.P.C.C.). En lo que hace a las manchas en el techo del baño, cabe señalar que éstas fueron rechazadas en atención a que el perito dictaminara que las mismas tenían su origen en el vapor de la ducha por no estar conectado el baño a un conducto de ventilación. Respecto de tales consideraciones nada dicen los apelantes, por lo que resultan consentidas para estos, y por tanto fuera del alcance de este tribunal. Por ello, los agravios expresados resultan inhábiles para conmovir lo decidido en la sentencia criticada (art. 260 C.P.C.C.) V.2.b) Daños en alfombras.

Reprochan los accionantes que la sentenciante haya rechazado el reclamo por vincular los daños existentes en la alfombra a la antigüedad de las mismas y no al mal uso otorgado por la accionada Bernard y su familia. El perito mencionó al respecto que en el acta se informa que las alfombras están en mal estado, con manchas y roturas, y que hay dos fotos de la alfombra de la escalera en las que se observa que están gastadas. Refirió en tal oportunidad que la vida útil de las alfombras es de 10 años si son bien cuidadas; y que si las mismas fueron colocadas antes de alquilar el inmueble la rotura de las mismas se debió al mal uso, pero si fueron colocadas hace diez años, el estado de las mismas era consecuencia del desgaste del uso normal. Agregó al respecto que no contaba en autos con la fecha de colocación referida (fs. 189 vta.). En tal contexto es que la sentenciante de autos estimó que el reclamo no debía prosperar en atención a que no se acreditó que la alfombra tuviera menos de diez años. Cuadra señalar al respecto que los quejosos no alegaron en la demanda, ni en los agravios la antigüedad de las alfombras, sino que reiteran que los daños que encontraran en la alfombra se dieron por el mal uso que se les diera, pero sin criticar tales consideraciones efectuadas. Y es que sabido es que probar el daño - y su magnitud- incumbe a quien reclama su reparación, pues su existencia no se presume (conf. SCBA, Ac y Sent, 1956-V, 650); y el victimario no puede ser condenado a enjugar más daño que el que comprobadamente produjo (arts.901 y sig. del CC y 375 del CPCC, causas 37515 del 31.7.84, 47432 del 10.11.88, 53832 del 25.4.91 de la anterior Sala II, Causa 106.841 del 30-8-09 RSD 64/09 de Sala III°). Además de ello, debe considerarse también que sin perjuicio de que en la constatación se hace referencia a alfombras en mal estado, con manchas y roturas; lo cierto es que de la pericia surge que existen alfombras en los dormitorios, escaleras y primer piso del quincho (fs. 191), y en el acta no se especifica en qué medida o extensión se hubieran encontrado tales daños referidos, que tampoco surgen de las fotografías acompañadas, de las que -como dijo el perito-, surgen alfombras gastadas (fs. 22, 60, 64, 71, 73,77, 90). Por otro lado, debe señalarse también que la constatación notarial fue realizada dos meses después de la entrega del inmueble, e incluso un mes después de que comiencen los arreglos en el mismo (según los propios términos de la pretensión -fs.154-), por lo que no puede imputarse directamente las suciedades y roturas que refiere el acta notarial a la accionada (art. 375 y 384 del C.P.C.C.). De allí que los agravios esgrimidos en tal aspecto resulten también inhábiles para conmovir lo decidido (art. 260 C.P.C.C.) V.2.c) Cambio de cerraduras. La sentenciante de autos desestimó el presente rubro en atención a no considerar probado que el cambio en cerraduras se hubiera realizado por encontrarse rotas o por razones de seguridad. En tal contexto, la queja de los accionantes en tanto sostienen que la accionada debe cargar con las mismas por haber sido reconocida por el testigo como la persona que le permitiera el acceso a la casa para realizar la tarea resulta abiertamente desentendida de los fundamentos dados en el fallo apelado; y por tanto resultan insuficiente para fundar la apelación y conmovir lo decidido (art. 246, 260 C.P.C.C., Causas 106.363 del 15/7/11 RSI 249/11, SI-43.404/2009 r.i. 337 del 29-9-2011 de Sala III°). Por lo demás, cuadra apuntar que el testigo refirió también no recordar quién lo había recibido, y si había sido la demandada u otra persona (según declaración video filmada recibida por sistema informático), por lo que su afirmación carece también de sustento en la causa; y los agravios deban ser desestimados. V.2.d) Gastos de cartas documentos y actuación notarial.

Mismas consideraciones han de efectuarse con respecto a la queja esgrimida en relación a los gastos por las cartas documento y actuación notarial, en tanto la sentenciante de autos destacó que el rubro reclamado integraba las costas del proceso -y que por tanto no resultaba trasladable a la locataria-. Así los accionantes alegan -desentendiéndose de ello-, que las mismas deben ser soportadas por la demandada en atención a que la intimación cursada se dio por el incumplimiento de la locataria. De allí que su queja deba ser también desestimada por no demostrar error alguno en lo decidido al respecto (art. 260 C.P.C.C.) V.2.e) Privación de uso. Tal como ha quedado resuelta la causa, los accionados resultaron adjudicatarios de responder por los perjuicios sufridos por las reparaciones de las instalaciones eléctricas, la mancha horizontal en la barra divisoria entre la cocina y el comedor, y por los gastos de limpieza. De allí que la sentenciante de grado estimara que los arreglos para tales perjuicios no debían exceder el tiempo en que el locador ofrezca nuevamente el inmueble en locación, teniendo en cuenta además que no había prueba directa de tal dilación, ni fracaso de una oferta locativa. En tal contexto, los agravios referidos por los accionantes, en tanto pretenden se los resarza por el período estimado por el perito ingeniero para la realización de la totalidad de los rubros reclamados -en su mayor parte desestimados- resultan carentes de sustento en autos, e inhábiles para demostrar error alguno en el fallo atacado. Y es que no demuestran en sus agravios, ni surge de la causa, que se vieran privados de disponer el inmueble por un período mayor que el que se

diera por ponerlo nuevamente en alquiler; como así tampoco surge de la naturaleza de las tareas a realizar (arts. 375, 384 y 260 del C.P.C.C.). Habrá de ser entonces desestimado el presente agravio. V.2.f) Daño Moral. Sabido es que cuando el daño moral tiene origen contractual (art.522 del Código Civil) debe ser apreciado con criterio estricto, desde que generalmente en ese ámbito de interacción humana sólo se afectan intereses pecuniarios. Corresponde, pues, a quien reclama la indemnización del daño moral la prueba de su existencia, es decir, la acreditación de las circunstancias fácticas susceptibles de llevar al ánimo del juzgador la certidumbre de que la actitud del incumplidor provocó un efectivo menoscabo de su patrimonio moral, puesto que de su mismo concepto se desprende que el mero incumplimiento contractual no basta para admitir su procedencia en los términos de la norma citada (CN.Com, Sala E, 7.9.90, LL 1990-E-16, citado por Ghersi, Carlos, Daño Moral y Psicológico, pág.166, Ed.Astrea, 2002, causa SI38128/2008 del 29/5/2012 RSD: 57/2012, Causa SI-15410-2009 del 28/02/2014 RSD: 14 de Sala III°). En la especie la accionante alega que el estado de deterioro, daños y roturas en el inmueble -y el impedimento del uso del inmueble- fue lo que produjo el sufrimiento. Cuadra resaltar al respecto que constituye un principio común que el resarcimiento del daño moral requiere la existencia de un perjuicio en el orden espiritual o físico, que constituya la secuela de los padecimientos que la víctima ha debido soportar con motivo del hecho ilícito o incumplimiento contractual. Empero, esos extremos no existen cuando el damnificado solo ha sufrido un daño patrimonial, el que queda íntegramente resarcido con el pago de los costos de la reparación (art.1094 del CC). Las contrariedades, las molestias o incomodidades ocasionadas, o las inquietudes propias y corrientes no revisten la necesaria entidad como para constituir el daño moral resarcible (art.1078, 522 del CC) (conf. Arg. CC0201 LP, 103326 RSD 14.5. S.22.2.2005 Juba B255555, D1221/6 del 19/9/2013 RSD: 122/2013, y Causa SI6736/2010 del 19/9/2013 RSD: 123/2013 de Sala III°). En tal contexto entonces, no habiéndose probado por ningún medio probatorio los perjuicios que refieren haber sufrido, la queja esgrimida resulta insuficiente para demostrar el error invocado; y por tanto habrá de desestimarse el agravio (art. 260 del C.P.C.C.). V.2.g) Depósito dado en garantía. Se quejan los actores por la conversión e intereses que se dispusiera con respecto a la suma de US\$2.000 dada en garantía. La cláusula 13° del contrato de locación dispone que "la suma en garantía quedará en calidad de depósito en garantía, no podrá ser aplicada al pago de alquileres atrasados, no devengará interés alguno y le será restituida a la locataria en la misma moneda y una vez desocupado el bien libre de efectos personales al concluir la locación y previa restitución de llaves del mismo en las condiciones pactadas, quedando igualmente facultados los locadores para retener o deducir de dicha suma los importes a que hubiere lugar en concepto de pago de servicios e impuestos, daños a la propiedad, faltantes y demás sumas que la locataria adeudare a esa fecha en virtud del presente contrato" (fs. 33 vta. de los autos sobre medidas cautelares). Dicho ello, cabe señalar que sin perjuicio del pacto en relación a la moneda que debiera ser reintegrada por el depósito, en autos se hizo lugar a la compensación de los daños encontrados en el inmueble con dicha suma otorgada, en atención a que así lo solicitaran las partes en la reconvencción y contestación pertinente (fs. 133/4 y 151). En tal contexto entonces, la conversión que dispusiera la sentenciante -para la etapa de ejecución de sentencia- a fines de compensar los créditos por los daños a la propiedad (fijados en pesos) y la suma dada en garantía (en dólares estadounidenses), deviene necesaria (arts. 818, 819, 820 y cc. del C.C.). Por lo demás, tampoco demuestran que gravamen le causa a los apelantes; resultando entonces dogmático el planteo y por tanto habrá de ser desestimado (art. 260 C.P.C.C.). Con respecto al impedimento de aplicar intereses por haberlo así establecido el contrato, cuadra apuntar que dicha imposición fue establecida para la vigencia del contrato, y no así para el período posterior a la finalización del mismo y una vez incumplida la obligación de restituir la suma otorgada (arts. 622, 968, 1071, 1198 y cc. del C.C., art. 28 C.N.). De allí que la queja no deba prosperar. V.2.h) Tasa de interés de los daños prosperados. Reprochan los apelantes la tasa pasiva más alta fijada por la sentenciante con respecto al monto que progresara contra el demandado, y solicita la aplicación de la tasa activa. Ahora bien, he de señalar que por mayoría de fundamentos, nuestro Superior Tribunal Provincial sostuvo que la tasa de interés ha de liquidarse según la tasa pasiva más alta fijada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos a treinta (30) días, vigente al inicio de cada uno de los períodos comprendidos y, por aquellos días que no alcancen a cubrir el lapso señalado, el cálculo debe ser diario con igual tasa, desde la fecha del hecho dañoso hasta el día de su efectivo pago (arts. 622 y 623, Código Civil de Vélez Sarsfield; 7 y 768, inc. "c", Código Civil y Comercial de la Nación; 7 y 10, ley 23.928 y modif., SCBA CAUSA 119.176, "Cabrera, Pablo David c/ Ferrari, Adrián Rubén s/ daños y perjuicios". sentencia del 15/06/2016). Ello así, siendo que hace a la seguridad jurídica adecuar las decisiones a las de la Suprema Corte, y que de acuerdo a las circunstancias actuales, tal índice resulta el más adecuado para compensar la imposibilidad de uso del capital desde el momento del hecho, la sentencia habrá de ser confirmada también en este aspecto (conf. Causa D-3119-2007, r.s.d.192/2016, Causa SI-9979-2013, r.s.d. 170/2016 de Sala III°). V.2.i) Solidaridad de los fiadores. Sostiene los quejosos que la obligación de garantía continúa hasta la efectiva entrega a satisfacción de los locadores; y que resulta erróneo que se haya prorrogado el contrato sin el consentimiento de los mismos. Ahora bien, cuadra apuntar que tal como referenciara la sentenciante, el art. 1582 bis al Código Civil, dispone que la obligación del fiador cesa automáticamente por el vencimiento del término de la locación, salvo la que derive de la no restitución a su debido tiempo del

inmueble locado, y que si hubiere prórroga pactada, el fiador queda desobligado excepto que preste su consentimiento con posterioridad al vencimiento contractual. En ese sentido, se ha dicho que la circunstancia de tratarse de un deudor solidario, o de haberse estipulado que respondería por el cumplimiento del contrato hasta la desocupación total del inmueble locado y entrega efectiva de las llaves, no puede derivar en la imposición de una nueva obligación -distinta o más gravosa que la asumida- si no media intervención y consentimiento del codeudor, lo que constituye la "ratio" del art. 2046 del C.Civil. No es dable al afianzado agravar las condiciones del fiador, siendo las estipulaciones en tal sentido inoponibles a quien no fue parte en ellas (CSJN., 29-4-97, "Rodríguez Hernández c/Garde"; cit. en causas 74.621 del 17-3-98, y 96.695 r.i. 259/04 Sala II, Causa 107.726 del 11-06-2009 RSI 215/09 de Sala III°). Y en el caso, lo cierto es que tal como se abordó oportunamente, las partes prorrogaron tácitamente el contrato de locación extendiéndolo luego del vencimiento en Agosto de 2013, hasta Julio de 2014 sin haberse acreditado la intervención de los fiadores por dicha prórroga. Así entonces, y dado que tampoco se probó que los daños que prosperaran tuvieran lugar por el incumplimiento de las obligaciones asumidas con anterioridad a la extinción del contrato (conf. Kemelmaje de Carlucci, cit. en Ricardo Luis Lorenzetti, "Código Civil Comentado, Contratos parte especial", T°I, Ed. Rubinzal Culzoni editores 2005, pág.590); los agravios no logran demostrar error alguno al respecto, y por tanto la sentencia habrá de ser confirmada (art. 260 C.P.C.C.).

V.2.j) Costas Reprochan los accionantes que las costas de la acción que prosperara y de la reconvención, fueran impuestas en el orden causado; y que por el rechazo de la acción contra los fiadores se establecieran a su cargo. Solicita su imposición a los demandados. Ahora bien, en lo que al progreso de la acción respecta, cuadra apuntar que el monto del reclamo fue por la suma de \$315.032,2, y solo prosperó por \$21.161. Así, si bien la demandada Bernard reviste la calidad de vencida por la acción, y así lo es aún cuando la demanda progrese en menor medida a lo reclamado (S.C.B.A. ac. 37.801 del 30-6-87), se justifica la excepción autorizada en el art. 68 2° párrafo del C.P.C.C. cuando -como en el caso- media una desproporción abrumadora entre el reclamo y la condena (causa 107.119 del 18-6-09, 107.294 del 18-8-09 RSD 81/09, 108.113 del 10-11-09 RSD: 137/09, y D-2307-7 r.s.d. 3/2012 de esta Sala III°). Ello así, propongo confirmar la sentencia que impone las costas por su orden siguiendo el criterio adoptado en los casos en que la demanda prosperó por menos del 10% del reclamo (causas op. cit.), teniendo en cuenta que el proceso judicial es un instrumento necesario pero peligroso, siendo exigible un obrar prudente y reflexivo al instarlo, para lo que el rito impone el patrocinio de abogado que lo garantiza (art. 56 CPCC). En lo que hace a las costas impuestas también en el orden causado por el progreso de la reconvención y a su cargo por el rechazo de la acción contra los fiadores, cabe señalar que el art. 68 del C.P.C.C., establece un principio rector en la materia, según el cual las costas deben ser soportadas por quien resulte vencido, es decir, por aquél respecto del cual se dicta un pronunciamiento adverso (conf. Palacio, Lino E., "Derecho Procesal Civil", T° III, págs. 366 y ss.; causas 106.510 del 28-4-09 RSD: 21/09, 110.201 del 21-9-10 RSI: 314/10, 1385/2010 RSI 173 del 24-5-2012, SI-17500-2010 del 5/08/2014 r.i.277/14, Causa SI-29697/2015 del 19/12/2016 R.I. 578/16 de Sala III°). Ello así, habiendo resultado vencido los actores en lo que a dichas pretensiones respecta, y no configurándose ninguna situación de excepción al respecto, sus agravios resultan inhábiles para conmover lo decidido, por lo que habrá de ser también confirmado (art. 260 C.P.C.C.).

Por todo ello, y no siendo menester tratar sino los agravios conducentes a la resolución del caso en análisis, la sentencia habrá de ser confirmada. Voto por la afirmativa. A la segunda cuestión, la señora juez doctora Soláns, dijo: En virtud de los fundamentos expuestos corresponde confirmar la sentencia apelada en todo lo que ha sido materia de agravio, e imponer las costas generadas en la Alzada a la parte actora (art. 68 del Código Procesal). Así lo voto. A la primera cuestión, el señor Juez doctor Llobera dijo: I. Comparto la solución propuesta por la distinguida colega que abre el Acuerdo respecto a la extensión del contrato de locación hasta julio de 2014; la extensión y cuantía de los daños probados, la tasa de interés fijada y el rechazo de la solidaridad de los fiadores. II. Sin perjuicio de ello, disiento con la solución propuesta con respecto a las costas del proceso. III. La Sala que integro tiene dicho en reiteradas oportunidades que en materia de condena en costas, resultan aplicables las disposiciones de los arts. 68 y 69 del CPCC, que establecen un principio rector en la materia, según el cual debe soportarlas quien resulta vencido, es decir, aquel respecto del cual se dicta un pronunciamiento adverso (conf. Palacio, Lino E., "Derecho Procesal Civil", T° III, págs. 366 y ss.), y sólo debe ceder cuando la condena en costas resulte inequitativa (causas n° 93.784 r.i. 343/03, 93.721 r.i. 429/03, 93.744 r.i. 335/03, 92.600 r.i. 97/04, 74.345 r.i. 589/97, 63.887 r.i. 446/95). Nuestro Tribunal Superior tiene resuelto que este principio establece la imposición de costas al vencido, porque tiende a lograr el resarcimiento de los gastos de justicia en que debió incurrir quien se vio forzado a acudir al órgano jurisdiccional en procura de la satisfacción de su derecho. De ahí que, en supuestos como el presente, la circunstancia de que la demanda no prospere en su totalidad no quita al accionado la calidad de vencido a los efectos de las costas, pues la admisión parcial de la demanda no resta relevancia a la necesidad de litigar a la que se vio sometido la actora (conf. C. 87.938, sent. del 5-8-2009; C. 94.657, sent. del 29-12-2008; C. 99.149, sent. del 2-3-2011; C. 106.293, sent. del 22-10-2014, C. 116.072, del 29-4-2015). Esta solución trae aparejada una disminución del monto de la condena que debe satisfacer el demandado, con lo cual se reduce de manera correlativa el parámetro sobre el que habrán de fijarse los honorarios -el

que, en principio, debe determinarse por el monto al que ascienda la condena (art. 23 su doct. del dec. ley 8.904/77; conf. causa Ac. 86.252, "Banco Finansur S.A.", sent. de 10-9-2008); de tal forma, los condenados no sufren mayor perjuicio que el que surge de la obligación que, en definitiva, se les ha imputado (conf. CNCiv., Sala A, sent. de 5-9-2006, "Toledo, Francisco c/ Transportes Metropolitanos Gral. Roca", "La Ley online"; sent. de 6-2-2005, "Giolito, Daniel c/Bco. de Boston y otro", íd. Sala F, sent. de 18-8-1992, "Mercado Ricardo c/Sirera, Pedro", SCBA C.99.149 del 2-3-2011). No advierto en el caso la concurrencia de pretensiones independientes sino la existencia de un sólo reclamo que reposa en diferentes aspectos de una única obligación. Por ello, a mi criterio, no resulta razonable alterar la condición de vencida de la demandada, aún cuando ciertos aspectos del reclamo hubieren sido rechazados (art. 68 del CPCC). En función de lo expresado y lo dispuesto por el art. 68 del CPCC, propongo al Acuerdo se modifique lo decidido en la instancia anterior en cuanto a la imposición de costas, y que se imponga las mismas en su totalidad a la parte demandada. En consecuencia, voto a la primera cuestión planteada por la negativa. A la segunda cuestión, el señor juez doctor Llobera, dijo: En virtud de los fundamentos expuestos, corresponde modificar la sentencia apelada, debiendo imponerse las costas del proceso a la parte demandada vencida. Las costas de esta instancia deben imponerse en un 25% a la parte demandada, y un 75% a la actora vencida (art. 68 CPCC). A la primera y segunda cuestión, la señora juez doctora Nuevo, dijo: Dadas las particulares circunstancias de este caso específico, y los fundamentos expuestos por la señora Juez doctora Soláns, adhiero a su voto. 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 confirmar la sentencia apelada en todo lo que decide y ha sido materia de agravio. Las costas de Alzada corresponde imponerlas a la parte actora (art. 68 del Código Procesal), a cuyo fin se difiere la regulación de honorarios para su oportunidad legal (art. 31 del Dec. ley 8904/77).  
Regístrese, notifíquese y devuélvase. 030763E