

Danos Ocasionados Al Inmueble Locado

JURISPRUDENCIA

Daños ocasionados al inmueble locado

Se confirma la

sentencia que hizo lugar a la demanda deducida por el locador, por indemnización de los daños ocasionados al inmueble dado en locación con destino comercial, consistentes en diversos deterioros en instalaciones eléctricas, plomería, pintura, pisos, revestimientos, etcétera, así como también en cambios en la construcción del local no autorizados por el locador y en desaparición de objetos existentes en el inmueble.

En la ciudad de Azul, a los 10 días del mes de Abril del año Dos Mil Dieciocho, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, Doctores Jorge Mario Galdós, María Inés Longobardi y Víctor Mario Peralta Reyes, para dictar sentencia en los autos caratulados ?González Ricardo Federico c/ González Mónica Isabel y ot. s/ Daños y Perjuicios - Incumplimiento contractual? (Causa N° 62.685), habiéndose procedido oportunamente a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C., resultando de ella que debían votar en el siguiente orden: Dr. Peralta Reyes- Dr.Galdós - Dra. Longobardi -. Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: -CUESTIONES- 1era. ¿Es justa la sentencia apelada de fs.488/500? 2da. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? -VOTACION- A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Doctor Peralta Reyes, dijo: I. Ricardo Federico González, en su condición de locador, promovió demanda por indemnización de los daños ocasionados al inmueble dado en locación con destino comercial, consistentes en diversos deterioros en instalaciones eléctricas, plomería, pintura, pisos, revestimientos, etcétera, así como también en cambios en la construcción del local no autorizados por el locador y en desaparición de objetos existentes en el inmueble. La suma reclamada ascendió a \$ 281.108,76, sujeta a lo que en más o en menos resulte de la prueba, con más intereses, y la demanda se dirigió contra Mónica Isabel González (locataria) y Oscar Antonio Menchón y Sara Cristina Elichabe (codeudores solidarios y principales pagadores). Sostuvo el actor en su demanda que, con fecha 1 de enero de 2007, se celebró entre las partes el contrato de locación del inmueble con destino comercial sito en calle Pinto n° 736 de Tandil, con un plazo de duración de treinta y seis meses, venciendo, en consecuencia, el día 31 de diciembre de 2009. Manifestó el actor que luego de envíos postales cursados por la locataria, el inmueble fue entregado el día 3 de diciembre de 2009, por lo que en ese momento labró un acta notarial con la intervención del notario Alejandro Agustín Zubiaurre y la presencia de varias personas con conocimiento en diversas temáticas de la construcción, a los efectos de constatar los daños ocasionados en el inmueble, los que se detallaron en este escrito inicial del proceso (fs.93/95vta.). En la parte final de la demanda se reclamó el lucro cesante por la imposibilidad de alquilar el inmueble en el futuro, ante los daños provocados por culpa del locatario (fs.97/98), y se practicó liquidación de los diversos rubros integrantes del reclamo (fs.98/98vta.). II. La aludida demanda fue contestada por Oscar Antonio Menchon, quien negó las distintas aserciones insertas en la demanda y sostuvo que, una vez restituido el inmueble (previo acondicionamiento para su devolución), el actor procedió a alquilarlo a otros locatarios el día 27 de noviembre de 2010, en perfecto estado de funcionamiento, aseo y conservación; por lo que los rubros reclamados en autos no fueron generados por hechos causados por los aquí demandados. Agregó que los presupuestos acompañados con la demanda son posteriores a la restitución del inmueble por su parte (año 2009) y a la nueva locación (año 2010); por lo que solicitó el rechazo de la demanda incoada (fs.141/142vta.). Similar contestación de demanda presentaron Mónica Isabel González y Sara Cristina Elichabe (fs.158/159vta.). Posteriormente se decretó la apertura a prueba de las actuaciones (fs.162) y se procedió a la recepción de las probanzas ofrecidas por las partes. Culminado el período probatorio se dictó la sentencia de la anterior instancia, la que ha sido motivo del recurso de apelación traído a esta alzada. III. En la sentencia apelada se hizo lugar a la demanda y se condenó a Mónica Isabel González, Oscar Antonio Menchon y Sara Cristina Elichabe a pagarle al actor la suma de \$ 638.237,33, comprensiva de los siguientes conceptos: a) Por daño emergente derivado del costo de materiales y mano de obra que demandará el arreglo de los daños causados al local, se fijó la suma de \$ 578.237,33, con más intereses a la tasa pasiva del Banco Provincia, desde la fecha de presentación de la pericia de arquitectura (11 de septiembre de 2014) y hasta el efectivo pago; b) Por lucro cesante derivado de la imposibilidad de celebración de un nuevo contrato de locación hasta el mes de noviembre de 2010, se estableció la suma de \$ 60.000, desde la fecha de presentación del informe pericial de martillero (3 de septiembre de 2013) y hasta el efectivo pago. Las costas del juicio se impusieron a los demandados con arreglo a la regla objetiva del vencimiento (fs.488/500). Para arribar a esta decisión reprodujo el juzgador los términos de las cláusulas quinta y sexta del contrato de locación, tras señalar que la obligación de mantener la cosa locada en buen estado se rige, esencialmente, por la voluntad de las partes, quienes pueden delimitar qué gastos son a cargo del locador y cuáles a cargo del locatario (fs.494/495). Seguidamente se abocó a la valoración de la prueba aportada al proceso, de las fotografías y video allegado por el actor, así como también de las actas notariales confeccionadas por las

partes (fs.496/498). Finalmente, procedió a la cuantificación del daño emergente y del lucro cesante con arreglo a la prueba pericial de arquitecto y de martillero practicada en autos (fs.498/500). IV. La referida sentencia fue pasible del recurso de apelación deducido por los demandados, quienes en esta instancia expresaron sus agravios mediante el escrito de fs.563/566. Se agravieron los accionados porque a su entender se incurrió en falta de imparcialidad y arbitrariedad en la valoración de la prueba, formulando diversas consideraciones sobre el video, las fotografías, los presupuestos y demás elementos obrantes en la causa. En los desarrollos siguientes del presente voto se examinará el contenido de esta pieza recursiva. La expresión de agravios fue contestada por la parte actora, quien en el inicio de su presentación sostuvo que la pieza en responde no constituye una crítica concreta y razonada del fallo apelado (fs.568/574). Este planteo carece de asidero puesto que el escrito recursivo supera el umbral mínimo de admisibilidad exigido por este tribunal; de allí que en los desarrollos siguientes habré de examinar la procedencia del recurso interpuesto (art.260 del Cód. Proc.). Posteriormente se cumplimentaron los pasos procesales de rigor, habiéndose llamado autos para sentencia (fs.575) y practicado el sorteo de ley (fs.577), por lo que han quedado estos actuados en condiciones de ser abordados a los fines del dictado del presente decisorio. V. Cabe precisar, ante todo, que los hechos que son materia del presente juicio se cumplieron en su integridad durante la vigencia del Código Civil; de allí que ésta es la normativa aplicable en la especie (art.7 del C.C. y C.). No obstante ello, el código actualmente vigente sirve de valiosa guía de interpretación jurídica, como lo ha destacado este tribunal en numerosos precedentes (causa n°62298, ?Liuzzi?, del 8/2/2018, entre muchos otros). VI. En el pronunciamiento de grado se delimitó la cuestión litigiosa y se puntualizó que ?lo que debe ser materia de análisis y determinación es la existencia o no, de daños en el inmueble locado al tiempo de la restitución, y en caso afirmativo, establecer quién debe cargar con tales gastos y a cuánto ascienden los mismos? (fs.493). Seguidamente se señaló que la distribución de la obligación de mantener la cosa en buen estado es supletoria de la voluntad de las partes, ya que éstas podrían acordar hacerlo de otra manera, delimitando en el instrumento contractual qué gastos son a cargo del locador y cuáles a cargo del locatario; o sea que el locatario responderá por cualquier deterioro siempre y cuando le sea imputable subjetivamente -por obrar u omisión culposa de su parte- u objetivamente por ser de aquéllos que el régimen o el contrato presumen a su cargo (fs.494). En la sentencia se transcribió la cláusula quinta del contrato de locación celebrado entre las partes, donde se señaló que ?el locatario recibe el inmueble compuesto de salón, 4 baños, escritorio, vestidor, depósitos, cocina, antecocina, con sus paredes pintadas, con sus pisos, aberturas, vidrios, herrajes, llaves, instalaciones de agua, electricidad y gas, cloacas, desagües, artefactos sanitarios, y demás accesorios?. A continuación, en esta cláusula se detallaron los accesorios que quedaron instalados en el local, en una larga enumeración comprensiva de diversos elementos: tablero de luces trifásica, focos y fluorescentes, pileta ángulo, bachas de acero inoxidable, termotanque, extractor, campanas extractoras, chimeneas de tiraje, lámparas de diferentes tipos, ventiladores de techo con luces, columna para letrero luminoso en vereda con cartel doble faz, tubos y otros elementos de iluminación, motor elevador para tanque de agua, equipo de calefacción Carrier completo, mesas, sillas, etc. (ver contrato a fs.14/14vta. y sentencia a fs.494/494vta.). También se consignó en esta misma cláusula que se encontraba ?todo en perfecto estado de conservación, aseo y funcionamiento, siendo todo parte de este contrato de locación. Obligándose el locatario a mantener y devolver el inmueble en las mismas condiciones y a pagar el importe de los objetos que faltaren o estuvieren rotos y los deterioros ocasionados?. Y se culminó esta cláusula puntualizándose que: ?En razón de ello se deja expresamente convenido y es condición del presente contrato, que las reparaciones que deban efectuarse en la cosa locada, cualquiera sea el origen o causa que las motive, en cualquier parte, principal o accesoria, estarán siempre a cargo del locatario y que en ningún caso el locador tendrá que asumir gasto alguno? (fs.14vta. y fs.494vta.; lo destacado me pertenece). También se transcribió en la sentencia la cláusula sexta del contrato de locación, donde se consignó: ?el locatario deberá entregar a la finalización del contrato, el inmueble alquilado, totalmente limpio, con pisos libres de manchas, con las paredes, cielo raso y azulejos de la propiedad limpios, sin roturas, en buen estado, con todos los herrajes, llaves, vidrios, azulejado completo, instalaciones eléctricas en perfecto funcionamiento, interruptor de las mismas colocado, equipo de calefacción funcionando, trifásica instalada y habilitada, campanas de extracción colocadas, mesada con bacha de acero inoxidable colocada en cocina, todas las canillas de agua fría y caliente funcionando (en baños, depósito y cocina), baños funcionando perfectamente, desagües de cloacas y pluviales libre de obstrucciones, con los tapones de seguridad de gas colocados, con las paredes y cielo rasos de la propiedad totalmente pintados con pintura Latex de color blanco de primera calidad a satisfacción del locador o bien hacerse cargo del importe que resulte la realización de dichos trabajos, los que surgirán de dos presupuestos solicitados por el locador al tiempo de la desocupación. El incumplimiento en lo aquí especificado dará lugar a que el locador promueva una acción judicial por cobro de los gastos que se originen en los trabajos llevados a cabo y a que se hace referencia en esta misma cláusula, los que podrán ser por la vía ejecutiva? (ver contrato de locación a fs.14vta. y sentencia a fs.494vta./495). Luego de estas citas sostuvo el a quo que las partes, en uso de la facultad de distribuir las obligaciones de mantener, conservar y reparar el inmueble, describieron con un alto nivel de detalle, las condiciones en las que el locador entregó el inmueble y aquellas en las que el locatario debía reintegrarlo, acordando, además, que las reparaciones que debieran efectuarse en la

cosa locada, cualquiera sea el origen o causa que las motive, estarían siempre a cargo del locatario y que en ningún caso el locador tendría que asumir gasto alguno (fs.495, segundo párrafo). Formuladas estas consideraciones se abocó el juzgador a la valoración de la prueba aportada al proceso, siendo esta temática la que constituye la materia litigiosa traída a esta alzada, pues la demandada apelante sostiene que en la sentencia se incurrió en falta de parcialidad y arbitrariedad en la evaluación de la prueba (fs.564). VII. Tal como ya lo vengo poniendo de relieve, el núcleo motivacional del decisorio apelado se centra en la valoración de la prueba rendida en autos (fs.495vta./498), habiendo realizado el a quo un detenido análisis de las fotografías del inmueble acompañadas por los litigantes en los escritos liminares del proceso, en ambos casos acompañadas por sendas actas notariales (ver a fs.25/73 el acta notarial y fotografías allegadas por el actor, y a fs.111/129 las fotografías y acta notarial acompañadas por la demandada). Considero que estas probanzas son de valía para el esclarecimiento de los hechos acontecidos en el sub caso, por lo que a continuación procederé a efectuar su evaluación.

1. Con fecha 30 de noviembre de 2009 se labró el acta de constatación n° 445, con intervención del notario Jorge Marcelo D'Alessandro, a requerimiento de Miguel Angel Merigone, quien actuó en representación de la locataria Mónica Isabel González. Esta acta notarial resulta por demás escueta y se encuentra destinada -esencialmente- a dejar constancia de la entrega de las llaves por parte de la locataria; ya que en lo referente al estado de conservación y mantenimiento en que se restituyó el inmueble, no se concretaron constataciones de relevancia. En efecto, sobre esta temática medular, el apoderado se limitó a manifestar que "el local se entrega pintado, de acuerdo a las condiciones contractuales. Quedando los artefactos lumínicos y cajas térmicas, existentes al momento de la locación" (fs.128). Seguidamente, el apoderado entregó diecisiete fotografías pertenecientes a distintas dependencias del inmueble, habiendo constatado el notario que las mismas correspondían a los distintos sectores del local (fs.128/128vta.). Las actuaciones posteriores de la diligencia notarial estuvieron dirigidas a concretar la entrega de las llaves (fs.128vta.).

2. Un marcado contraste se observa entre el acta notarial examinada en el párrafo anterior y el acta notarial allegada por el actor en su escrito de demanda, que fue labrada unos pocos días después, con fecha 3 de diciembre de 2009 (fs.25/73). A diferencia de la anterior, esta segunda acta contiene una minuciosa descripción de los diferentes deterioros que presentaba el local en el momento en que la locataria entregó las llaves. Además, en lo que constituye un dato de singular valía, esta actuación se realizó con participación del apoderado de la locataria, Dr. Miguel Angel Merigone (o sea la misma persona que intervino en la ya analizada acta de constatación del día 30 de noviembre de 2009) y de Roberto Esteban Acevedo, maestro mayor de obras al cual la inquilina le encomendó la realización de algunas tareas de mantenimiento del local. Asimismo, esta segunda acta contó con la intervención de personas idóneas en los diferentes rubros de la construcción (cuyo conocimiento en las respectivas materias no ha sido puesta en tela de juicio). De este modo, se está ante un instrumento público que se erige como elemento probatorio decisivo en orden a la dilucidación de la cuestión planteada en los presentes actuados (arts.980, 993, 994, 995 y ccs. del Cód. Civil; arts.310, 311, 312 y ccs. del C.C. y C., invocados como útil pauta interpretativa; arts. 375, 384 y ccs. del Cód. Proc.). Y esta segunda acta de constatación que ahora nos toca analizar, se formalizó en escritura n° 290 de fecha 3 de diciembre de 2009, a requerimiento del actor y con intervención del notario Alejandro Agustín Zubiaurre, habiendo participado en la diligencia -como anticipé- el apoderado de la locataria Dr. Miguel Angel Merigone, y el maestro mayor de obras Roberto Esteban Acevedo, quien ya había efectuado mantenimiento del local a solicitud de la locataria. Asimismo, estuvieron presentes en el acto personas idóneas en lo que respecta a plomería, gas, pintura, albañilería y construcción, equipos de aire acondicionado y electricidad (cuya idoneidad, reitero, no ha sido cuestionada), y también otra persona que efectuó una filmación de la propiedad en sus distintos ambientes (ver esta parte del acta notarial a fs.25 y el video acompañado por la actora a fs.18).

Pues bien, en la sentencia apelada se le dio una marcada importancia a la intervención que en esta diligencia tuvieron las personas idóneas en las diferentes materias constructivas. Así se ponderaron en la sentencia las manifestaciones de Alfredo Aníbal Arias (de profesión plomero y gasista), quien detectó pérdida de agua en el inodoro, falta de la tapa de la mochila de agua y desconexión del caño flexible de ducha; observó que al ser modificados los baños no se realizó la instalación de agua caliente, así como la falta de funcionamiento de la canilla de piletta de la cocina. Una vez en el patio interno, esta persona manifestó que el tanque de agua se encontraba con las cañerías desconectadas; y en cuanto a la instalación de gas, expresó que la misma debería verificarse con los planos respectivos y haciendo las pruebas hidráulicas de estilo (ver acta a fs.26vta. y sentencia a fs.496vta.). Pero las que revisten particular trascendencia en esta parcela del acta son las manifestaciones allí vertidas por el actor Ricardo Federico González, relativas a importantes elementos que fueron enunciados en el contrato de locación y que faltaban en el momento de la constatación. La falta de estos elementos fue constatada por el notario actuante pero, además, no recibió ninguna clase de aclaración, justificación o cuestionamiento por parte de las personas que en ese momento supervisaron la diligencia por encomienda de la locataria: su apoderado Dr. Miguel Angel Merigone y su profesional en la materia, maestro mayor de obras Roberto Esteban Acevedo. Esta notoria pasividad de las personas que debían resguardar la postura de la locataria -en el marco de una situación que ya se había tornado conflictiva- se erige en un indicio de sumo valor para solidificar la reclamación del actor (art.163 inciso 5 del Cód. Proc.). Precisamente, los faltantes denunciados en esa diligencia por el actor

son de gran magnitud, habiendo manifestado el requirente de la actuación notarial ¿que en el sector de la cocina faltan las amplias mesadas de granito, sus bachas, grifería, desagües, etcétera, una pileta de ángulo y tres bachas de acero inoxidable, los extractores y las campanas extractoras, que estaban colocadas y que se encontraban en perfecto estado de uso al momento de la entrega y una mesa de cocina enchapada en acero inoxidable, de dos metros?. Asimismo, en el patio interior, el actor agregó ¿que falta un motor elevador para el tanque de agua?. Tal como puede apreciarse, se trata de objetos que fueron expresamente enumerados en la cláusula quinta del contrato de locación (ver apartado VI, segundo párrafo), y que en el momento de la constatación notarial no se encontraban en el salón; por lo que se está ante un hecho gravitante en orden a la definición del litigio, al no haber merecido ninguna clase de observación o aclaración por parte de las personas que participaron en la diligencia en representación de la locataria aquí demandada (art.163 inc.5,375, 384 y ccs. del Cód. Proc.). Otra persona idónea que concurrió al acto fue Ricardo Javier Cano, de profesión pintor, quien pudo comprobar la falta de pintura de las distintas dependencias, falta de limpieza y grasa adherida (fs.25vta.), lo que constituye un claro incumplimiento a lo estipulado por las partes en la cláusula sexta del contrato de locación (ver apartado VI, tercer párrafo). También son relevantes las manifestaciones de Ramón Muñoz, de profesión constructor-albañil, quien señaló que en el salón los pisos se encuentran cachados y algunos rotos en su gran mayoría; los revestimientos de cocina están rotos y agujereados; falta revestimiento en algunos sectores de las paredes; faltan puertas de hierro con vidrios en la cocina, como así también en el patio interno y sus ventanas; los azulejos de la parrilla hay que sacarlos, debiendo realizar revoques grueso y fino y pintura y dejarlo abierto hacia el patio de luz como era antes (fs.25vta./26). Vuelvo a reiterar que estas manifestaciones de los técnicos no merecieron ningún tipo de refutación por parte de las personas que representaron a la locataria en el acto de la constatación notarial (arts.165 inc.5, 375, 384 y ccs. del Cód. Proc.). En un aspecto que reviste especial gravedad debe destacarse la manifestación del actor al señalar que ¿al momento de entregar el local, los pisos eran de piedra granito y que la propiedad constaba de cuatro baños con sus instalaciones, y no como está en la actualidad, con dos baños y en pésimo estado, encontrándose además algunos espejos rotos, etcétera. Asimismo hay reformas edilicias en la parte del salón que daba al patio de luz, las que no fueron autorizadas? (fs.26). Seguidamente, el actor hizo la reserva del caso en cuanto a la cuestión edilicia por las paredes derribadas, ya que ello puede haber afectado la estructura del inmueble en general, con el consecuente riesgo para los habitantes de la planta alta (fs.26). Tal como puede apreciarse se está ante reformas edilicias realizadas en franco detrimento del inmueble locado, todo lo que constituye un indudable incumplimiento a lo dispuesto en las cláusulas quinta y sexta del contrato de locación (analizadas en el apartado VI), sin que en el acto de la diligencia notarial haya mediado algún tipo de aclaración por parte de quienes actuaban por encomienda de la locataria (arts.163 inciso 5, 375, 384 y ccs. del Cód. Proc.). También es de utilidad lo expuesto en el acta notarial por Atilio Mussa, de profesión electricista, quien sostuvo que los tableros de electricidad no tienen la calidad de materiales que él mismo había colocado antes de la entrega del local al inquilino. Dijo que las instalaciones en general son deficientes y con riesgo en caso de utilización sin previa inspección, y agregó que los artefactos eléctricos deben ser reemplazados ya que se observa que tienen faltantes, como por ejemplo ventiladores deteriorados, sin aletas y otros completamente desconectados; no estando instalada ni habilitada la luz trifásica (fs.26). En este estado manifestó el actor que en el salón faltan las mesas y sillas de Algarrobo, los bafles y las vigas de madera que se encontraban colocadas; en su frente la vidriera se encuentra rota sobre un lateral, falta el cartel doble faz, tubos, reactancias, zócalos, arrancadores y tres luces afuera que se encontraban colocadas (fs.26). Por último se tienen las manifestaciones de Julio Valetutto, persona dedicada a equipos de aire acondicionado y calefacción, quien puso de resalto las distintas deficiencias que presentaban estos sistemas (fs.26/26vta.). Tal como puede apreciarse, una vez más, se trata de daños causados al inmueble que revisten mucha entidad, a lo que se suma el faltante de elementos esenciales que fueron enumerados en el contrato de locación (arts.163 inciso 5, 375, 384 y ccs. del Cód. Proc.). VIII. Luego del análisis de las actas notariales efectuado en el apartado precedente, es posible contar con un panorama esclarecedor de los daños provocados al inmueble, del importante faltante de elementos que integraron el contrato de locación, y de la realización de reformas edilicias en franco detrimento del bien objeto de la contratación. En la sentencia apelada se cotejaron las fotografías allegadas por las partes en sus respectivos escritos de demanda y contestación de demanda, y se observó una supuesta contradicción sobre el estado del bien ilustrado por cada grupo de fotos, sosteniéndose que esa contradicción no es tal, toda vez que en las fotografías se han tomado distintos espacios o partes del mismo local (ver fs.496, último párrafo). Esta aserción del juzgador es acertada, pues del simple cotejo de ambos grupos de imágenes fotográficas, surge que las mismas reflejan distintas partes del local; y, más aún, esas placas se han obtenido desde diferentes distancias y ángulos, lo que pone de relieve que no media ninguna contradicción entre ellas. Así puede apreciarse, por ejemplo, que las fotos allegadas por la demandada han sido tomadas -en su mayoría- desde distancias más alejadas (ver fs.111, 112, 113, 114, 115, 116, 121, 123 y 125), mientras que las obtenidas por el actor tienen una mayor cercanía y un nivel más elevado de detalles (ver fs.27 a 74). A esta aserción le adiciona el juzgador la ponderación del video allegado por la actora, que viene a corroborar esta tesis (ver fs.496/496vta.). Pero lo que debe remarcarse, es que las referidas fotografías deben ser

apreciadas juntamente con las actas notariales de las que forman parte integrante, ya que estos instrumentos públicos poseen la fuerza probatoria que le otorgan los arts.993, 994 y 995 del Código Civil. En este orden de ideas, tal como lo vengo señalando, cobran especial relieve las diversas manifestaciones del actor en el acto de la diligencia notarial de fs.25/26vta., sobre los daños de magnitud causados al inmueble, las que no merecieron ninguna clase de observación, impugnación o aclaración por parte de las personas que allí actuaron por encomienda de la locataria. Es cierto que, como lo puntualiza Rivera, la fe pública no ampara la sinceridad de las manifestaciones, sino exclusivamente la existencia material de los hechos que el oficial público hubiese enunciado como cumplidos por él mismo o que han pasado en su presencia; por lo que la insinceridad de lo vertido en el instrumento puede demostrarse por cualquier medio de prueba (Instituciones de derecho civil, parte general, Bs. As. 1993, tomo II, págs.673 y 674; ver también Derecho Civil Parte General, Rivera-Medina directores, Rivera-Crovi autores, Bs. As. 2017, pág.704). Pero no menos cierto es que en el supuesto de autos no sólo no se probó la insinceridad o inexactitud de las manifestaciones del actor, sino que en el mismo acto de la diligencia no se formuló ninguna clase de cuestionamiento por parte de las personas que representaban a la locataria (su apoderado Dr. Miguel Angel Merigone y su profesional en la materia, maestro mayor de obras Roberto Esteban Acevedo). Estas circunstancias, a mi juicio, resultan decisivas para sellar la suerte adversa del recurso de apelación interpuesto (arts.919, 993, 994, 995 y ccs. del Cód. Civil; arts.296, 311, 312 y ccs. del C. C. y C., invocados como pauta hermenéutica; arts.163 inc.5, 375, 384 y ccs. del Cód. Proc.). En definitiva, la locataria demandada no probó la insinceridad o inexactitud de las manifestaciones volcadas por el actor en el acta notarial de fs.25/26vta.; más aún, las consintió tácitamente mediante el silencio de aquellas personas que la representaban en esa diligencia (conf. Orelle en Código Civil y leyes complementarias, director Belluscio, coordinador Zannoni, tomo 4, págs.551 a 554). De allí que hayan quedado debidamente acreditados los graves daños causados al inmueble y el faltante de objetos enunciados en el contrato de locación; debiendo destacarse -especialmente- que no existe ninguna otra constancia de la causa que permita avizorar una solución diferente. A ello debe agregarse que, como ya lo puntalicé supra, en el contrato de locación las partes describieron con mucho detalle las condiciones en las que el locador entregó el inmueble, y aquellas en las que la locataria debía reintegrarlo, acordando, además, que las reparaciones que debieran efectuarse en la cosa locada, cualquiera sea el origen o causa que las motive, estarían siempre a cargo del locatario y que en ningún caso el locador tendría que asumir gasto alguno (ver apartado VI del presente voto). En este punto son de interés las consideraciones que efectúa Lorenzetti, quien señala: "El riesgo económico en la locación está representado por la posibilidad de deterioro de la cosa por el uso normal y anormal, por el caso fortuito, por las mejoras que haya que hacerle o las partes deseen hacer, todo lo cual representa un costo económico que es adjudicado por el contrato. Las disposiciones existentes en el Código Civil sobre este tema no se compadecen con su utilización práctica, toda vez que, siendo reglas supletorias, han sido abandonadas por la costumbre comercial, en la que proliferan los pactos que transfieren estos riesgos al locatario. Por esta razón, es preciso distinguir el modelo legal del comercial; el deber ser que propone el derecho supletorio, de lo que las partes han efectuado. En cuanto al primero, el Código establece un modelo conforme a lo que haría un buen contratante en dos aspectos relativos a los riesgos: los deterioros y las mejoras de la cosa, fijando reglas sobre quién debe soportarlos. Éste es el acuerdo al que llegarían dos contratantes ideales en condiciones de libertad, y que por ello se considera justo. Por supuesto que pueden darse situaciones en las que existan motivos válidos para apartarse de este modelo de negociación, pero el régimen del Código no exige ninguna explicación, siendo suficiente pactar otro régimen" (Tratado de los contratos, tomo II, págs.399 y 400; lo destacado me pertenece). Aplicando estos conceptos al caso de autos, puede afirmarse que en el contrato de locación celebrado entre las partes se estableció -de un modo claro y preciso- la obligación de la locataria de realizar todas aquellas reparaciones que fueran necesarias para restituir la cosa locada en el perfecto estado en que la misma fue entregada; tratándose éste de un pacto que la ley admite porque no es imperativa, sino -como expresa Lorenzetti- meramente supletoria de la voluntad de las partes (arts.1137, 1197, 1554, 1556, 1559, 1561, 1562, 1615 y ccs. del Cód. Civil). IX. Luego de las motivaciones antedichas se muestra nítida la improcedencia de los agravios expuestos por la demandada apelante, quien le atribuye a la sentencia falta de imparcialidad y arbitrariedad en la evaluación de la prueba, aduciendo que el juzgador tomó como válido todo lo aseverado en el video que no tiene fecha de filmación, y afirmando que la actora no produjo ninguna prueba sobre los daños causados al inmueble (fs.564). Así realiza una enumeración de las distintas partes del inmueble y remarca que no hay prueba de los daños reclamados por el actor, ni de las reformas edilicias, ni del faltante de elementos integrantes de la locación; pretendiendo ampararse en el acta notarial labrada por su parte y en las fotografías incorporadas a la misma (fs.564/564vta.). Esta argumentación de la apelante carece de todo asidero, ya que la pretensión del actor se encuentra sustentada en un sólido marco probatorio, integrado por los propios términos del pacto al que las partes arribaron y por lo que resulta de las actas notariales allegadas con los escritos constitutivos de la litis; surgiendo evidente que el acta notarial agregada a fs.25/26vta., debe prevalecer sobre la otra acta notarial que consta a fs.128/129 (para evitar reiteraciones innecesarias me remito a lo dicho en el apartado VII de este voto). En efecto, el acta allegada con la demanda contó con la presencia de personas idóneas en los diferentes rubros de la construcción que se

manifestaron sobre el estado del inmueble, con precisas manifestaciones del actor que resultan congruentes con lo pactado en el contrato de locación, y con el silencio de las personas que en ese acto representaban a la locataria, quienes no formularon objeciones o aclaraciones de ninguna índole. En este orden de ideas es un dato irrelevante que el actor haya vuelto a dar en locación el inmueble a partir del mes de noviembre del año 2010 (fs.564vta., anteuúltimo párrafo). Más aún, la apelante no criticó las motivaciones brindadas en este punto por el juzgador, en el sentido de que se observan notables diferencias entre el texto de este nuevo contrato y el texto del contrato que motiva este litigio. Así se sostiene en la sentencia, en consideraciones no cuestionadas por la apelante (art.260 del Cód. Proc.), que "en la misma cláusula y en la siguiente (sexta) del contrato celebrado entre las partes de autos, se realizó una amplísima descripción del inmueble detallándose además, los accesorios que lo integraban, a los que no se hace referencia alguna en el nuevo contrato, circunstancia que coincide con la afirmación formulada por el actor, respecto a que luego de haber realizado las reparaciones mínimas y necesarias se alquiló el inmueble en noviembre de 2010" (fs.497vta./498). Otra aseveración del escrito recursivo que carece de sustento es la referencia a que el actor acompañó presupuestos (no facturas) fechados en diciembre de 2011, o sea dos años después de la desocupación y entrega del local (fs.564vta./565vta.). Insisto en que esto es completamente irrelevante, por cuanto los presupuestos fueron allegados a los solos fines de cuantificar el reclamo indemnizatorio (fs.75/90 y fs.98), y ninguna incidencia puede tener la fecha de los mismos en lo que respecta a la atribución de responsabilidad por los daños causados. Por lo demás, la cuantía del resarcimiento se estableció en el fallo apelado sobre la base de la pericia de arquitectura (ver pericia a fs.436/437 y sentencia a fs.498/499vta.), sin que haya mediado crítica idónea en el escrito de expresión de agravios (arts.165, 260, 375, 384, 474 y ccs. del Cód. Proc.). Finalmente, en el escrito recursivo tampoco se visualiza alguna impugnación con respecto a la pericia de martillero que sirvió para establecer el valor locativo del inmueble (fs.422), sobre cuya base se estableció en la sentencia el monto de la indemnización por lucro cesante (fs.499vta./500). Por el contrario, el apelante se limitó a formular un rechazo genérico de esta pericia sin brindar ningún fundamento valedero en respaldo de dicha aseveración (ver fs.565).

X. Es por todo lo expuesto que propicio la confirmación de la sentencia apelada de fs.488/500, en todo lo que decide y ha sido motivo de agravio (arts.919, 980, 993, 994, 995, 1137, 1197, 1554, 1556, 1559, 1561, 1562, 1615 y ccs. del Cód. Civil; arts.163 inciso 5, 165, 375, 384, 474 y ccs. del Cód. Proc.); con imposición de las costas de alzada a los demandados apelantes que han sido vencidos en el trámite recursivo (art.68 del Cód. Proc.). Así lo voto. A la misma cuestión, los Dres. Galdós y Longobardi, por los mismos fundamentos, adhieren al voto que antecede, votando en igual sentido. A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Doctor Peralta Reyes, dijo: Atento a lo que resulta del tratamiento de la cuestión anterior, se resuelve confirmar la sentencia apelada de fs.488/500, en todo lo que decide y ha sido motivo de agravio (arts. 919, 980, 993, 994, 995, 1137, 1197, 1554, 1556, 1559, 1561, 1562, 1615 y ccs. del Cód. Civil; arts.163 inciso 5, 165, 375, 384, 474 y ccs. del Cód. Proc.); imponiéndose las costas de alzada a los demandados apelantes que han sido vencidos en el trámite recursivo (art.68 del Cód. Proc.). Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (arts.31 y 51 del dec. ley 8.904/77; S.C.B.A. causa I-73016 "Morcillo", sentencia del 08-11-17). Así lo voto. A la misma cuestión, los Dres. Galdós y Longobardi por los mismos fundamentos, adhieren al voto que antecede, votando en igual sentido. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Azul, Abril de 2018. - AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts.266, 267 y concs. del C.P.C.C., se resuelve: confirmar la sentencia apelada de fs.488/500, en todo lo que decide y ha sido motivo de agravio (arts. 919, 980, 993, 994, 995, 1137, 1197, 1554, 1556, 1559, 1561, 1562, 1615 y ccs. del Cód. Civil; arts.163 inciso 5, 165, 375, 384, 474 y ccs. del Cód. Proc.); imponiéndose las costas de alzada a los demandados apelantes que han sido vencidos en el trámite recursivo (art.68 del Cód. Proc.). Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (arts.31 y 51 del dec. ley 8.904/77; S.C.B.A. causa I-73016 "Morcillo", sentencia del 08-11-17). Regístrese, notifíquese por Secretaría y devuélvase a su Juzgado de origen.

029693E