

Danos Y Perjuicios Indemnizacion Dano Material Vivienda

JURISPRUDENCIA

Daños y perjuicios. Indemnización. Daño material. Vivienda

Se resuelve que no se viola el derecho de defensa en juicio de la parte demandada en lo que refiere a la cuantificación de la indemnización reclamada, sobre todo porque los diferentes ítems y sus montos están incluidos en el escrito introductorio de la litis y no se ha demostrado que esa estimación hecha al origen sea irrazonable o peticionada de mala fe. En la ciudad de Rafaela, a los 26 días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete, se reúnen en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Cámara de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral de la Quinta Circunscripción Judicial, Dres. Alejandro A. Román, Lorenzo J. M. Macagno y Beatriz A. Abele, para resolver los recursos de nulidad y de apelación interpuestos por la parte actora, contra la sentencia dictada por la Señora Jueza de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial de la Tercera Nominación de esta ciudad, en los autos caratulados: "Expte. N° 51 - Año 2016 - ELGOYHEN, Susana Guadalupe c/ ROSSI, Miguel Francisco y MATTALIA, Elsa Eusebia s/ ORDINARIO". Dispuesto el orden de votación, en coincidencia con el estudio de la causa resulta: primero, Dr. Alejandro A. Román; segundo, Dr. Lorenzo J. M. Macagno; tercera, Dra. Beatriz A. Abele. Acto seguido el Tribunal se plantea las siguientes cuestiones: 1era.: ¿Es nula la sentencia apelada? 2da.: En caso contrario ¿es ella justa? 3ra.: ¿Qué pronunciamiento corresponde emitir? A la primera cuestión, el Dr. Alejandro A. Román dijo: En lo que aquí es de interés destacar, contra la sentencia dictada en la instancia anterior la parte actora interpuso recurso de nulidad conjuntamente con el de apelación (fs. 179), aunque a la hora de expresar sus agravios (fs. 193/198), desiste del recurso de nulidad planteado. Así entonces, si bien cabe admitir su postura -pues constituye el ejercicio de un derecho no sujeto a condición alguna, implicando la renuncia a una potestad de la cual la advierto que existan vicios en el proceso llevado adelante que hagan procedente una declaración nulificatoria de oficio. Por lo tanto, mi respuesta a la pregunta inicial es negativa. Así voto. A la misma cuestión, el Dr. Lorenzo J. M. Macagno dijo que por idénticos fundamentos votó asimismo por la negativa a esta primera cuestión. A esta primera cuestión, la Dra. Beatriz A. Abele dijo que, atento a la existencia de dos votos concordantes, se abstiene de emitir opinión (art. 26, Ley 10.160). A la segunda cuestión, el Dr. Alejandro A. Román dijo: 1. Que, en la resolución impugnada la Jueza de grado rechazó la pretensión actora en su totalidad; y, en un sentido acorde al criterio objetivo de vencimiento, le impuso las costas (fs. 166/178). Las razones por las cuales se adoptó esa decisión parten del examen del evento dañoso denunciado, a fin de deslindar las responsabilidades de sus protagonistas. Así, se analizan las pruebas ofrecidas por ambos litigantes en forma pormenorizada, a la luz de la sana crítica y con suma estrictez, destacándose que la actividad probatoria de la actora no era suficiente, por lo cual no había forma de determinar la verdad de los hechos que alegaba en su escrito de apertura de la instancia de origen. Se indica que conforme surge de autos, si bien el contrato de locación aludido existió al igual que la rescisión del mismo, se señala que en las presentes actuaciones corresponde determinar si existe el nexo causal entre la vinculación jurídica de las partes y el daño reclamado, tema relevante para la reparación del daño pretendida. Se destaca así que esa carga pesaba sobre la demandante, a quien le incumbía probar los hechos en que fundaba la acción; puntualizándose que no se puede tener por probado el perjuicio. En suma, dada la omisión de producir pruebas tendente a acreditar las alegaciones invocadas en la demanda se tornaron relevantes las defensas opuestas por los accionados. 2. Que, como señalé previamente, la actora apela contra aquel pronunciamiento (fs. 179). Al dar los fundamentos de su impugnación (fs. 193/198), se agravia básicamente por el rechazo de su pretensión. Expresa que su reclamo se origina en el incumplimiento por parte del Sr. Rossi y su garante Mattalía de devolver el predio cedido en arrendamiento en las mismas condiciones en las que fue entregado y no, como erróneamente entiende la Sra. "A-quo", por una reparación de daños extracontractuales en donde es imperativo determinar el nexo causal. Resalta que en esta causa lo que hay que demostrar es la existencia del incumplimiento contractual. Critica que se sostenga que la actividad probatoria desplegada no es suficiente. Sostiene que esto es falso por cuanto, su parte, proveyó todas las pruebas aportadas. Dice que se yerra en el razonamiento efectuado, en virtud de que no se está ante un caso de responsabilidad extracontractual sino de responsabilidad contractual. Por último se agravia porque la Jueza no otorga a la constatación efectuada por el Escribano Bianchi y el Ingeniero González la identidad que la misma tiene. En suma, cita doctrina y jurisprudencia y pide que se revoque la sentencia anterior y se admita la demanda, con costas. 3. Que, a su turno, contesta los agravios la parte accionada en un sentido adverso al pretendido por la recurrente; es decir, postulando su rechazo y pidiendo la confirmación de la sentencia impugnada en todos sus términos (fs. 213/215). 4. Que, para comenzar la actividad revisora debo indicar que surge de autos lo siguiente: a) El 03/01/2005, las partes celebraron un contrato de arrendamiento rural; b) Dicho acuerdo fue rescindido por la demandada en fecha 30/01/2007; c) La parte actora quedó en posesión del predio en fecha 01/04/2007; todo en los términos de la cláusula décimo segunda de aquel pacto. Estos datos no han sido

cuestionados, por lo tanto, debo tomarlos como información objetiva de hechos que precedieron a este litigio. A su vez, del texto del acuerdo de voluntades original, advierto que en la cláusula segunda las partes dejan constancia que "en el predio objeto del contrato existen las siguientes mejoras: Alambrado perimetral; 10 hectáreas sembradas con alfalfa de 1 año; 15 hectáreas sembradas con alfalfa de 2 años y 5 hectáreas sembradas con alfalfa de 3 años; un molino y una casa habitación en buen estado con todas sus dependencias...?". Ese contrato, reitero, no está controvertido en cuanto a su existencia; luce suscripto por la parte demandada, por lo que se puede considerar que está consentido en cuanto a su contenido. Al menos, esos puntos del contrato no han sido desconocidos. Por lo tanto, no es aventurado señalar que el inmueble rural fue recibido en óptimas condiciones y con las mejoras descriptas. Véase que no hubo reparos manifestados fehacientemente por la parte arrendataria al tiempo de la recepción del predio, al comienzo del arrendamiento, señalando que las condiciones del objeto recibido no eran las estipuladas en el acuerdo. En todo caso, no hay constancias en la causa de que dichas observaciones se hubiesen efectuado. Por otro lado, advierto que el 12/03/2007, la actora intimó a los demandados para que procedan a realizar las reparaciones descriptas en esa comunicación (fs. 18). La respuesta niega que corresponda realizar dichos arreglos; data del 21/03/2007. Posteriormente, en fecha 14/05/2007, la actora solicita al escribano Mario Marcelo Bianchi para que, conjuntamente con un Ingeniero Agrónomo, constate las condiciones en las que se encontraba el predio. Ya, en sede judicial, los accionados niegan que dicha acta sea legítima y legal. De dicho instrumento se extrae que "se observan chapas de cinc del techo desclavadas y levantadas; junto a la puerta de ingreso del lado Este se observa una rajadura en la mampostería de la pared; la ventada junto a la puerta presenta dos vidrios rotos; en el interior de la vivienda, faltan mosaicos de piso de la cocina y del comedor, se observa un boquete en la pared Oeste del dormitorio del lado Sur; sobre el frente de la vivienda del lado Oeste, existe una galería con techo de tejas, faltando aproximadamente el cincuenta por ciento de las teja; una dependencia contigua a la vivienda sobre el lado norte, presenta rotura de vidrios y gran cantidad de suciedad y elementos varios en su interior; falta una hoja de la puerta de ingreso. En las instalaciones destinadas a la cría de porcinos, faltan las chapas correspondientes al techo de las parideras. Acto seguido, procedemos a reconocer los distintos potreros del predio, comenzando por el que se ubica al Oeste de la casa habitación y lindante con el camino de acceso al predio; ... que el potrero se encuentra cubierto de malezas observándose plantas de rebrotes de sorgo forrajero, agregando que dicha plantación carece de utilidad productiva. El alambrado perimetral exterior emplazado en el lado Sur del potrero, sobre el camino referido, presenta tres hilos de alambre observándose faltantes de varillas y un sector de aproximadamente treinta metros se encuentra caído, con ausencia de postes; todo el sector circundante al alambrado presenta malezas y renovales de distintas especies. El alambrado del sector Oeste presenta faltantes de postes y varillas, encontrándose caídos por sectores?. Más adelante, y en lo referente al potrero ubicado al norte y lindante con el constatado anteriormente se observa "...que se encuentra cien por ciento malezado, agregando que esporádicamente se observan plantas de alfalfa?. También que "un potrero situado al Este del callejón central ...que posee una superficie estimada de diez a quince hectáreas ... que dada la poca cantidad de plantas de trébol y alfalfa, la pastura resulta improductiva y no podría ser recuperada mediante trabajos de desmalezamiento y fertilización. El alambrado del lado Este presenta tres hilos y faltantes de postes en algunos tramos, en los que los alambrados han sido asentados en algunos árboles de paraíso ubicados en el límite de la propiedad. ...?; entre otras referencias de un tenor similar. Ahora, no puede soslayarse que los instrumentos públicos hacen plena fe de la existencia material de los hechos que el oficial público hubiese anunciado como cumplidos por él mismo o que han pasado en su presencia, hasta que sea argüido de falso, por acción civil o criminal. Esto último no surge de autos. Cabe memorar que los arts. 994 y 995 del Cód. Civil -bajo cuya órbita debe juzgarse este conflicto por cuanto los hechos se suscitaron durante la vigencia de dicho cuerpo legal- disponen que las cláusulas dispositivas y las manifestaciones de las partes directamente relacionadas con el acto jurídico instrumentado por medio de pruebas preconstituidas de carácter público, hacen plena fe. Pero, se deba destacar que, aunque esa "plena fe" debe interpretarse como una prueba completa, ello no implica que se trate de un medio indiscutido, pues aún con sus particularidades y fortalezas propias, las manifestaciones vertidas en la misma pueden ser desvirtuadas por los carriles adecuados, como señalé previamente. Así entonces, en base al Acta de Constatación N° 122 y a las pruebas aportadas por las partes, debo tener por acreditado que los daños en el predio objeto del presente, existieron. Resta entonces, analizar, si esos daños deben ser soportados por el demandado o no. Del estudio pormenorizado de las pruebas arrimadas -además de la constatación, pueden señalarse testimoniales, por ejemplo; v. Hille e Imsand, fs. 61- surge que el campo se encuentra en muy malas condiciones. Si a dicha situación se la contrasta con el contenido del contrato de arrendamiento, del cual se desprende que el predio se entregaba a la parte arrendataria en buenas condiciones, con la casa habitación en buen estado y con adecuado alambrado perimetral y que no hubo -no está demostrado- objeción alguna por la parte que recibió así el inmueble resulta difícil de aceptar que los daños existían con anterioridad a la vigencia del contrato. Las objeciones que ahora realiza la parte demandada debió formularlas por escrito en el contrato, o no recibir el inmueble en ese momento. En suma: estando acreditado el contrato de arrendamiento y su contenido, las buenas condiciones del predio y demás particularidades del mismo, así como la existencia de un instrumento público -no atacado por

falsedad- del cual surge un detalle de deficiencias del inmueble a su reintegro al propietario, entiendo que le asiste la razón a la parte actora en su reclamo. Por lo tanto, entiendo que corresponde dejar sin efecto la sentencia anterior. 5. Que, en resumen: la parte actora pide la reparación de los daños sufridos. Al tener ese perjuicio un factor de atribución en la responsabilidad contractual, la regla general es la culpa. Así se tiene, por un lado, que la carga de la accionante de acreditar la existencia del contrato, el derecho derivado del mismo y el incumplimiento del deudor está cumplida; y, por otro lado, que frente a ese incumplimiento no hay acreditada causa que restrinja o limite la responsabilidad de los demandados, situación que podría eximirlos de afrontar el reclamo que se les está haciendo en este litigio. Entonces, y virtud de ello cabe concluir que la actora ha logrado demostrar la existencia de los daños y su importancia, por lo que cabe acceder al valor de las reparaciones peticionado, ordenando que se abone el capital reclamado de \$ 73.432,17 comprensivo del daño material sufrido en la casa habitación, potreros y alambrado perimetral. Opino que no se viola el derecho de defensa en juicio de la parte demandada en lo tocante a la cuantificación de la indemnización reclamada, sobre todo porque los diferentes ítems y sus montos están incluidos en el escrito introductorio de la litis. Además, no se ha demostrado que esa estimación hecha al origen sea irrazonable o peticionada de mala fe. Por lo demás, a dicho monto se le deberán adicionar intereses que se calcularán desde la fecha de la constatación notarial del estado en el que se encontraba el predio y hasta el 31.12.2009, a una tasa equivalente al promedio de las tasas que establece y cobra el Banco de la Nación Argentina en operaciones de descuento de documentos y paga para depósitos a plazo fijo, ambos a treinta días. A partir del 01.01.2010, y conforme criterio de esta Cámara (fijado en ?Martínez c/ Nuevo Banco de Santa Fe S.A.?, 03.09.2013, L. de Resoluciones Tomo N° 21, Res. N° 218, F° 17/25), se aplicará la tasa del veintidós por ciento anual (22 %); ello así hasta el 30.06.2015. Y, desde el 01.07.2015 y hasta el efectivo pago la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días que establece el Banco de la Nación Argentina. 6. Que, para concluir, conforme los argumentos expuestos en los puntos anteriores, y ante la pregunta formulada al comienzo y que motiva el desarrollo de mi voto, mi respuesta es negativa. Así voto. A la segunda cuestión, el Dr. Lorenzo J. M. Macagno dijo que hacia suyos los conceptos y conclusiones del Juez de Cámara preopinante y por lo tanto, votó en el mismo sentido. A esta misma cuestión, la Dra. Beatriz A. Abele dijo que, atento a la existencia de dos votos concordantes, se abstiene de emitir opinión (art. 26, Ley 10.160). A la tercera cuestión, el Dr. Alejandro A. Román dijo: Como consecuencia del estudio realizado, propongo a mis colegas dictar la siguiente resolución: 1) Tener por desistida a la actora del recurso de nulidad interpuesto. 2) Admitir la apelación planteada por la misma parte. En consecuencia, cabe revocar la sentencia dictada en la instancia anterior en cuanto ha sido objeto de revisión. En su lugar, se admite la pretensión actora, ordenándose a la parte demandada para que en el término de diez (10) días abone a la Sra. Susana Guadalupe Elgoyhen la suma de \$ 73.432,17 (pesos setenta y tres mil cuatrocientos treinta y dos con diecisiete centavos) con más los intereses que se calcularán desde la fecha de la constatación notarial del estado en el que se encontraba el inmueble arrendado y hasta el 31.12.2009, a una tasa equivalente al promedio de las tasas que establece y cobra el Banco de la Nación Argentina en operaciones de descuento de documentos y paga para depósitos a plazo fijo, ambos a treinta días. A partir del 01.01.2010, se aplicará la tasa del veintidós por ciento anual (22%); ello así hasta el 30.06.2015. Y, desde el 01.07.2015 y hasta el efectivo pago la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días que establece el Banco de la Nación Argentina. 3) Imponer las costas de ambas instancias a la parte accionada, por resultar vencida en su posición. 4) Fijar los honorarios en el ...% de los que en definitiva se regulen en baja instancia. Así voto. A la misma cuestión, el Dr. Lorenzo J. M. Macagno dijo que la resolución que corresponde adoptar era la propuesta por el Juez de Cámara Dr. Alejandro A. Román, y en ese sentido emitió su voto. A esta misma cuestión, la Dra. Beatriz A. Abele dijo que, atento a la existencia de dos votos concordantes, se abstiene de emitir opinión (art. 26, Ley 10.160). Por las consideraciones del Acuerdo que antecede la CAMARA DE APELACION CIVIL, COMERCIAL Y LABORAL, con la abstención de la Dra. Beatriz A. Abele (art. 26, Ley 10.160), RESUELVE: 1) Tener por desistida a la actora del recurso de nulidad interpuesto. 2) Admitir la apelación planteada por la misma parte. En consecuencia, cabe revocar la sentencia dictada en la instancia anterior en cuanto ha sido objeto de revisión. En su lugar, se admite la pretensión actora, ordenándose a la parte demandada para que en el término de diez (10) días abone a la Sra. Susana Guadalupe Elgoyhen la suma de \$ 73.432,17 (pesos setenta y tres mil cuatrocientos treinta y dos con diecisiete centavos) con más los intereses que se calcularán desde la fecha de la constatación notarial del estado en el que se encontraba el inmueble arrendado y hasta el 31.12.2009, a una tasa equivalente al promedio de las tasas que establece y cobra el Banco de la Nación Argentina en operaciones de descuento de documentos y paga para depósitos a plazo fijo, ambos a treinta días. A partir del 01.01.2010, se aplicará la tasa del veintidós por ciento anual (22%); ello así hasta el 30.06.2015. Y, desde el 01.07.2015 y hasta el efectivo pago la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días que establece el Banco de la Nación Argentina. 3) Imponer las costas de ambas instancias a la parte accionada, por resultar vencida en su posición. 4) Fijar los honorarios en el ...% de los que en definitiva se regulen en baja instancia. Insértese el original, agréguese el duplicado, hágase saber y bajen. Concluido el Acuerdo, firmaron los Jueces de Cámara por ante mí, doy fe. Alejandro A. Román

Juez de Cámara Lorenzo J. M. Macagno Juez de Cámara Beatriz A. Abele Juez de Cámara SE ABSTIENE.
Héctor R. Albrecht Secretario Nota: (*) Sumarios elaborados por Juris online
029138E