

Locacion De Inmuebles Accion De Danos Y Perjuicios Acta Notarial De Constatacion

JURISPRUDENCIA

Locación de inmuebles. Acción de daños y perjuicios. Acta notarial

de constatación Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda de daños y perjuicios derivados de la locación de un inmueble, al concluirse que el sinalagma jurídico que ligaba a las partes obligaba al locatario a devolver la cosa al término de la locación en buen estado de conservación y según las condiciones pactadas. En definitiva, se comprobó el incumplimiento contractual de los demandados en cuanto a la devolución del local comercial en el estado en que había sido recibido al comienzo de la relación locativa; ello impuso el resarcimiento al locador del daño contractual y la restitución al estado anterior de las cosas.

En Buenos Aires, a 2 días del mes de julio del año 2018, hallándose reunidos los señores Jueces integrantes de la Sala ?H? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a los efectos de dictar sentencia en los autos: ?Banfi, Oscar Raúl c/ Peracho, Norberto Jorge y otro; s/daños y perjuicios. Ordinario? y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden de sorteo de estudio, la Dra. Abreut de Begher dijo: I) Vienen los autos a este Tribunal con motivo del recurso de apelación interpuesto por los demandados, María Eugenia Gimenez Gramajo y Norberto Jorge Peracho, contra la sentencia de fs.563/574 que hizo lugar a la demanda de daños y perjuicios derivados de la locación de un inmueble, entablada por Oscar Raúl Banfi. Expresan agravios a fs. 614/621, los que son respondidos por la actora a fs. 624/627. En consecuencia, las actuaciones se encuentran en condiciones para que sea dictado un pronunciamiento definitivo. II) Agravios Los demandados pretenden que se revoque el decisorio de grado. Se agravan porque la Sra. Jueza de grado tuvo probada, con las diligencias llevadas a cabo por el Oficial de Justicia y la escribana, la existencia de los daños en el inmueble. Sostienen que, del mandamiento de entrega de tenencia agregado en los autos sobre desalojo, no surge la entidad de los daños que se reclaman. Dicen que el Oficial de Justicia no es un profesional idóneo para determinar supuestos daños, y menos su origen, como los presuntos faltantes; que las diligencias fueron realizadas sin citación ni participación de los demandados, y que ninguna autoridad asistió a la escribana para dar fe de la existencia de los daños y/o faltantes (art. 980 CC). Destacan que entre el recupero de la tenencia y la constatación notarial transcurrieron 41 días, y que durante ese tiempo el inmueble no estuvo bajo su guarda. Se quejan de que la sentenciante haya tomado el informe pericial como uno de los fundamentos de la condena, aunque el perito no haya visto el inmueble al momento de su restitución. En segundo lugar, critican el monto de la condena por retención indebida, calculada desde el vencimiento del contrato y hasta la desocupación del inmueble -5 meses- y por el plazo que insumió efectuar las reparaciones -2 meses-. Indican que el proceso de desalojo se inició por la causal de falta de pago de alquileres y no existió un requerimiento formal de devolución del local formulado con posterioridad al plazo contractual pactado (arts. 1622 CC y 1218 CCC), y que solo podían reclamar los pactados hasta la fecha de recupero de la tenencia (Conf. alquiler pactado \$1.500 mensual). III) Ante todo cabe señalar que, en cuanto al encuadre jurídico que habrá de regir esta litis, atendiendo a la fecha en que tuvo lugar el incumplimiento que la generó, entiendo que resulta de aplicación al caso lo dispuesto en la normativa contenida en el Código Civil, hoy derogado, por aplicación de lo dispuesto en el art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación, actualmente vigente. a) Ahora bien, sentado ello, debo señalar que la Magistrada tuvo en cuenta para decidir los contratos de locación celebrados entre las partes, que dan cuenta de una relación contractual que mantuvieron desde el 1º de febrero del año 2007, cuando el actor dio en locación a María Eugenia Giménez Gramajo el local comercial sito en la Av. Álvarez Thomas ..., de esta Ciudad, constituyéndose como fiador el demandado Norberto Jorge Peracho. Vencido el contrato con fecha 31 de enero de 2010 se celebró una nueva locación, que finalizaría el día 31 de enero de 2013. Del instrumento celebr ado el día 1º de septiembre de 2010 se desprende que el inmueble fue recibido por el locatario en buen estado de conservación y funcionalidad, ?con todos sus elementos componentes de la unidad, sin perjuicio de lo pactado y descrito en la cláusula quinta, punto 3. El local está constituido por el salón para comercio, cielo raso de madera machambrada y barnizada, un toilette instalado, ante toilette, un sótano con escalera y baranda fija, rejas en las dos vidrieras y en la puerta de acceso principal, dos ventiladores/extractores eléctricos colocados sobre cada una de las vidrieras. Todas las instalaciones se encuentran en perfecto estado de conservación y funcionamiento. Asimismo, el inmueble contiene los siguientes bienes muebles propiedad del locador -que el locatario recibe y podrá utilizar gratuitamente durante el tiempo que mantenga ese carácter-: 1 heladera, con motor exterior, frente de aluminio y dos puertas vidriadas, sin especificación de marca visible; 3 hornos pizzeros industriales, con frente de aluminio y dos controles de temperatura cada uno; 2 heladeras verticales, con puerta vidriada, una de ellas, marca Silben; 1 heladera mostrador con dos puertas de madera y motor exterior, sin especificación de marca a la vista...? (ver fs. 265). El locatario se obligó a restituir el inmueble en la fecha que vencía el plazo contractual, en las condiciones en que lo recibió, salvo el desgaste

natural por el transcurso del tiempo y el uso cuidadoso, y en perfecto estado de limpieza. También a restituir los bienes muebles indicados, en perfecto estado de uso y conservación. Y en caso de incumplir la obligación de restituir los bienes del locador, el locatario debería reparar los daños y perjuicios y, de corresponder, abonar los objetos que faltasen y/o los desperfectos. En la cláusula quinta del primer contrato celebrado -con fecha 31 de enero de 2007- se estipuló: "El locatario declara recibir el bien objeto del presente contrato en perfecto estado de conservación y mantenimiento incluyéndose en ello la instalación eléctrica, de gas, agua, cloacas, paredes, pisos, techos, escalera, puertas, vidrios, llaves, herrajes, cerrajería, grifería y accesorios existentes, obligándose a devolverlos en las mismas condiciones que lo recibe y aceptando pagar el importe de los objetos que faltaren o estuvieren rotos así como los deterioros ocasionados salvo los que resultaren del buen uso y de la acción del tiempo..." (ver fs. 203). Mientras que en la cláusula quinta del contrato de locación celebrado con el demandado Peracho, titulada "Mejoras y/o Modificaciones" surge que las partes estipularon: "...Más allá de lo expuesto en el punto 1 de esta cláusula, el locatario se obliga a realizar las siguientes reparaciones en el inmueble locado: a) en el baño: arreglar mesada y bacha del vanity, la ducha, las paredes, la puerta, el piso y hacer el cielo raso; cambiar la tapa y el depósito del inodoro; b) arreglar las paredes y el piso del ante baño; c) arreglar cielo raso del sótano; d) colocar y cambiar tapas de encendido de luz de todo el local; e) colocar cerámicas faltantes en la cocina; f) colocar cerámicas rotas del piso en el hall de entradas; g) colocar perfil en L en el escalón de entrada al local. El locatario utilizó el bien locado y sus instalaciones durante el periodo 01/02/2007 - 31/01/2010 desarrollando la actividad de elaboración venta y delivery de pizzas -la locataria durante ese periodo fue su cónyuge, doña María Eugenia Giménez Gramajo-. Los desperfectos cuya reparación y mejora se obliga el locatario, se produjeron durante el uso que del bien hizo éste último durante el periodo 01/02/2007 - 31/01/2010...Asimismo la conservación del inmueble alquilado requiere la realización de las obras descritas de forma urgente; en este contexto, se establece que el locatario deberá realizar la totalidad de las reparaciones y obras hasta el 30 de septiembre de 2010..." (ver fs. 266). De lo expuesto no puede obviarse que el sinalagma jurídico que ligaba a las partes obligaba al locatario a devolver la cosa al término de la locación en buen estado de conservación y según las condiciones pactadas. Debe recordarse que en materia de locaciones de inmuebles, nuestra legislación es contundente en el sentido que se presume que el bien es recibido en buen estado de conservación -salvo que se prueba lo contrario- y, por ende, al vencimiento locativo debe ser restituido en idéntico estado. En efecto, incumbe al locatario -en su calidad de tenedor- el deber jurídico de conservar la cosa en buen estado y responde del daño que cause (conf. art.1561 C. Civil). En el sub-judice, el contrato de locación vinculante es sumamente claro en cuanto al estado del inmueble y las reformas, mejoras, e instalaciones que se obligó a realizar el locatario, por cuanto dispone que son a su cargo y que, finalizado el contrato, el bien debía ser restituido al locador en buen estado de mantenimiento, conservación y uso (conf. art. 1534; art. 1198 C.Civil). Lo cierto es que, en su expresión de agravios, los demandados no logran introducir elementos que contradigan lo razonado por la Magistrada, sino que, por el contrario, reafirman el acierto de sus conclusiones. El contrato de locación obrante en autos da cuenta que se recibió el local comercial "en perfecto estado de conservación y mantenimiento?". Ahora bien, por ante el mismo juzgado tramitó la causa "Banfi, Oscar Raul c/ Peracho Norberto Jorge s/ Desalojo por Falta de Pago" (Expte. N°14.123/2012). Allí, con fecha 25 de abril del 2013, se tuvo por concluido el proceso, declarando operada la extinción de la relación locativa que vinculaba a las partes. En consecuencia, se ordenó devolver la tenencia del inmueble al actor. A fs. 78 se ordenó que en ese mismo acto se verificara el estado material y de conservación del inmueble. Del informe efectuado por el Oficial de Justicia (fs. 82) surgen los daños materiales existentes en el local. Precisamente, se desprende que "Siendo 3 de julio de 2013...Se constata la inexistencia de ocupantes y asimismo de bienes muebles. Acto seguido procedo a constatar el estado del inmueble pudiendo constatar lo siguiente: local: 1) Sobre dos paredes hay faltantes de cerámicos, 2) En otra pared la cerámica está rota y cayéndose, 3) En esa misma pared hay sectores del revoque rotos, 4) Todas las paredes y el techo de mampostería se encuentran sucias de grasa, 5) También el piso se encuentra sucio y engrasado, 6) Falta una pileta de lavado de acero inoxidable ya que se encuentran las canillas y el desagüe instalado, 7) Hay sectores del piso que tienen la cerámica rota, 8) Baño: se encuentra totalmente sucio, con el mármol de la bacha roto y el cielorraso ostenta una chapa que reemplaza la mampostería, el piso se encuentra deteriorado, 9) Sótano: no funciona la electricidad, faltan pasamanos y baranda de la escalera que lleva al sótano, paredes y cielorraso deteriorados por humedad con mampostería y revoque caídos, 10) Vidrios del local: rotos los de la puerta y uno de los vidrios de la vitrina, 11) En un sector (2 plafones) del salón no funciona la electricidad, 12) 2 extractores de aire sobre la pared del exterior no funcionan...". Luego, a requerimiento del actor, la escribana Cynthia Giselle Canzani realizó una constatación más detallada del bien el día 3 de agosto del 2013. En el acta se dejó constancia que "...Siendo las 15.30 horas nos constituimos con el requirente en el inmueble...El requirente me solicita saquemos fotografías del exterior, lo que procedemos a hacer, corroborando el estado del mismo, me solicita deje constancia que el frente se encuentra escrito con aerosol, el zócalo está deteriorado y en partes dañado, la reja que se encuentra sobre las vidrieras y la puerta se encuentran en mal estado de conservación, hay un agujero en la pared que traspasa hasta el interior del inmueble, un vidrio roto en la vidriera, y la parte superior se encuentra muy deteriorada, todo

lo cual surge de las fotografías que se toman en este acto. A continuación abre la puerta, la cual tiene el zócalo y unos vidrios rotos, y me manifiesta el requirente falta el perfil del zócalo. Nos dirigimos al interior, a primera vista hay faltantes de cerámicos en las paredes internas que dan a la calle. Nos encontramos en un ambiente amplio, con grandes manchas en piso y paredes, sobre la pared izquierda dando la espalda a la entrada y la pared central de frente a la entrada, se ven faltantes de cerámicos, caños a la vista y grandes manchas que oscilan del marrón al negro intenso...Asimismo me solicita deje constancia que en el inmueble no hay electricidad, para lo cual nos dirigimos a la caja de luz, que también está en mal estado de conservación, pero no conseguimos ningún cambio en los artefactos eléctricos que continúan apagados, ninguno se enciende a excepción de dos tubos sobre la pared izquierda. Así también me solicita deje constancia que los pisos están en muy mal estado de conservación, con cerámicos rotos y renegridos. Asimismo, podemos observar una abertura a la derecha que da al baño, y una escalera que da al sótano. El requirente me solicita que pase al baño, el cual está en mal estado de conservación, con manchas de diversas formas y colores, conforme surgen de las fotografías. Luego me solicita lo acompañe al sótano, donde me muestra que la baranda de la escalera se encuentra desprendida, y tanto el techo como las paredes en su totalidad están cubiertas de manchas oscuras que varían entre gris, marrón, verde y negro, procediendo a tomar las fotografías de las mismas...Durante la diligencia se procedieron a tomar 46 fotografías, con asistencia de luz externa en el sótano...? (ver fs. 101/102). A fs. 103/169 lucen agregadas las fotografías tomadas en dicha diligencia. Sentado ello, viene al caso recordar que la locación es un contrato de tracto sucesivo, por el que después de entregar la cosa, el locador está obligado a conservarla en buen estado y a mantener al locatario en el goce pacífico de ella por todo el tiempo, haciendo todos los actos necesarios a su objeto (arts. 1515, 1516 a 1519, 1521 y 1522 y concs. del Cód. Civil). El art. 1514 dispone que: "El locador está obligado a entregar la cosa al locatario con todos los accesorios que dependan de ella al tiempo del contrato, en buen estado de reparación para ser propia al uso para el cual ha sido contratada, salvo si conviniesen en que se entregue en el estado en que se halle. Este convenio se presume, cuando se arriendan edificios arruinados, y cuando se entra en posesión de la cosa sin exigir reparaciones en ella?". Esta norma contempla una excepción al principio general consagrado en la primera parte, y es que las partes convengan que se entregue el bien en el estado en que se halle, hipótesis que se presume cuando el locatario entra en posesión, debe entenderse tenencia, de la cosa sin exigir reparaciones. A su vez, el art. 1561 dispone que el inquilino estará obligado a conservar la cosa en buen estado y a responder por todo daño o deterioro que se causare por su culpa o por el hecho de las personas que con él habitan. Tan primordial es aquella obligación que asume todo inquilino que se presume que los daños que existan al tiempo de la restitución se originan en su culpa, siendo a su cargo la prueba que se deben al vicio o defecto de la cosa, o al caso fortuito o de fuerza mayor (Conf. Borda, Guillermo, "Contratos", t. I, Ed. Perrot, 1979, pág. 562). Por otra parte, la presunción legal sentada en el art. 1616 del Cód. Civil obra en favor del locador, de modo que si al verificarse el reintegro del inmueble se observan deterioros que excedan los propios de su uso normal, éstos son a cargo del locatario, salvo que pruebe que tales daños ya existían al tiempo de celebrarse el contrato o que se deban a circunstancias por los que no deba responder (arts. 1615 y 1616, Cód. Civil). Es decir que en virtud de la obligación que pesa sobre el locatario de conservar la cosa en buen estado, se presume que todo daño o deterioro existente al tiempo de la restitución se origina en la culpa del inquilino, a quien corresponde probar, para exonerarse, que se deben al caso fortuito o fuerza mayor, al vicio o defecto de la cosa o que se trata de deterioros derivados del uso correcto del inmueble (Conf. CNCivil, Sala A, 21/10/1996, LL, 1997-E, 904). Por consiguiente, el locatario debe indemnizar al locador todos aquellos daños sufridos en la finca locada, aunque no sean intencionales, si no son consecuencia de su desgaste natural o uso normal y hubieran podido evitarse de haber adoptado las medidas de precaución correspondientes. Al no acreditarse que los deterioros que presenta la finca en el momento de restituirla al locador se deben a vicio o defecto de la cosa o a fuerza mayor, o que por la índole de ellos son de los que se producen normalmente por el uso adecuado de ella, el locatario deberá responder por las consecuencias de su proceder (Conf. CNCivil, sala L, 24/09/1993, Lexis N° 10/6109). El informe elaborado por el Oficial de Justicia, el acta notarial y las fotografías del inmueble certificadas ante escribano, como la pericia de autos, dan cuenta del estado del local comercial. Debo destacar que los daños que se detallan en las dos constataciones realizadas, aun cuando hayan transcurrido 41 días entre la realización de una y de la otra como exponen los quejosos, se corresponden, y dan cuenta del estado de deterioro del inmueble. No encuentro ningún elemento que me lleve a considerar que el estado del inmueble reflejado en el acta notarial ha sido modificado desde la entrega de la tenencia. El hecho que el Oficial de Justicia no conociera el estado anterior del inmueble de ninguna manera le resta valor a su constatación. En efecto, el oficial en ningún momento hizo una apreciación acerca de si el inmueble se encontraba en mejor o en peor estado, sino que se limitó a describir lo que observó al momento de realizar la diligencia, lo que no fue cuestionado por las partes en ningún momento del proceso. Cabe destacar que, como ya fue consignado, el locatario recibió el inmueble en perfecto estado de conservación y mantenimiento, conforme a lo asentado en el contrato de locación que suscribió con el actor. Respecto del acta realizada por la escribana para acreditar los daños en el bien, se ha sostenido que: "Un acta de constatación es un verdadero instrumento público, (art. 979, Cód. Civil), por lo que todo lo que el notario actuante sostiene pasado

en su presencia o que ha realizado por sí mismo, tiene la autenticidad que le confiere el art. 993 del Cód. Civil, por lo que su eficacia probatoria en juicios civiles sólo podría ser exitosamente desconocida por querella civil de falsedad que permitiera comprobarla? (Conf. CNCivil, Sala C, 22/03/1983, ?Vilán, Manuel c. Vanderbilt, S. A.?, La Ley Online). De conformidad con lo dispuesto por el art. 979 CC., ?no sólo son instrumentos públicos las escrituras públicas hechas por escribanos públicos en sus libros de protocolo, y las copias de esos libros sacadas en la forma prescripta por la ley (inc. 1), sino también cualquier otro instrumento que extendieren los notarios en la forma que las leyes hubieren determinado (inc. 2) -en la especie acta notarial que acredita el estado de abandono del inmueble-, y en virtud de la preceptiva del art. 993 CC., las manifestaciones contenidas en los mismos hacen plena fe mientras no fueran argüidos de falsos, por acción civil o criminal, pudiendo ser articulada la falsedad mediante dos vías: la acción autónoma o la incidental? (Conf. CNCivil, Sala B, 06/11/1995, JA 1997-III-síntesis). En un caso como el presente relacionado con daños derivados de la locación, se dijo que corresponde asignar valor probatorio al acta notarial de comprobación por su evidente contemporaneidad con la data de recepción de las llaves de la finca; aun cuando fuera efectuado sin la presencia de los locatarios y los fiadores por tratarse de hechos comprobados personalmente por el funcionario público interviniente (Conf. C. Civ. y Com. Azul, sala 2ª, 18/06/1996, Lexis Nº 14/41590). Finalmente, en otro fallo emitido a propósito de análoga situación a la de autos, se ha expresado que ?Cualquiera sea la postura que se adopte en torno a la fuerza probatoria del acta notarial que constató los daños de la cosa locada, si ninguna otra prueba se produce en la causa, cabe asignarle plena eficacia a aquellas comprobación hechas por ante el escribano interviniente? (Conf. CNCivil, Sala E, 22/10/1999, LL, 2000-B, 650). Tal es la situación que aquí se presenta, por cuanto, conforme ya adelantara, los demandados no han ofrecido prueba alguna, ni han redargüido de falsa el acta en los términos del art.993 C.Civil(ver Nota de redacción, Fuerza probatoria de las actas notariales de constatación e intimación, LL 2000-B-650; Llambias, Código Civil anotado, Abeledo Perrot, reimpresión 1992, T II-B, comentario art.993). No puedo dejar de lado, además, que los demandados no han contestado oportunamente la demanda, creando una presunción favorable a las pretensiones del actor. Ello no es obligatorio para el juez, ni exime al accionante del onus probandi, dado que tal presunción puede ser desvirtuada por prueba en contrario, desde que no altera la secuencia regular del proceso, debiendo dictarse la sentencia según el mérito de la causa, lo que supone la verificación de los hechos (Fassi, Santiago C. y Yáñez, César D., ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación?, Buenos Aires, Astrea, 1988, tomo I, pág. 645; Fenochietto, Carlos E. y Arazi, Roland, ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Concordado?, Buenos Aires, Astrea, 1993, tomo 1, pág. 241; Alsina, Hugo, ?Tratado teórico y práctico de derecho procesal civil y comercial?, Buenos Aires, Ediar, 1956-1965, 2 edición, tomo I, página 336; C.S.J.N., ?Fallos?, 152:195; 155:190; 150:154; 181:245, entre muchísimos otros). En este contexto, entiendo que resulta ineludible valorar la incontestación de la demandada, como claro indicio que no hace más que corroborar, junto con las pruebas antes aludidas, que los hechos sucedieron como los relató la actora. En definitiva, en autos se comprobó el incumplimiento contractual de los demandados en cuanto a la devolución del local comercial en el estado que había sido recibido al comienzo de la relación locativa; que a esta altura, reitero como una obviedad, debe considerarse que se recibió en buen estado, por cuanto no hay elementos que demuestren lo contrario, más aún cuando así fue estipulado por las partes (conf. art.377 CPCC; art. 1561; 1573; 1113; 1615 y 1616 C.Civil). El deterioro del bien es imputable al locatario quien desconoció su deber de conservar y devolver el inmueble en buen estado. Ello impone el resarcimiento al locador del daño contractual y, desde luego, la restitución al estado anterior de las cosas (conf. Alberto Spota, Contratos, 1979, Depalma, Vol V, pág.70; conf. art. 1197; 1198; 1493; 512; 902; 1561 y cc C.C). No resulta óbice a lo dicho el argumento exculpatorio de los apelantes, en el sentido que el deterioro del inmueble se debió al normal uso de la cosa, por cuanto no hay prueba alguna que corrobore esta postura (conf. art.377). Incumbía al locatario acreditar que los daños en el local no le eran imputables o que resultaban del uso normal de la cosa o del transcurso del tiempo, o en su caso, que los daños fueron producidos por un caso fortuito o fuerza mayor, o culpa de un tercero; pues, lo medular del caso es que la ley presume que la recibió en buen estado (conf. Cobas, en Highton-Bueres, Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial, Hammurabi, 2002, TIV-A, comentario art.1561, pág.326). Basta observar las fotografías para advertir fácilmente el cuadro de situación que en nada beneficia a los accionados, pues si bien era un inmueble alquilado con finalidad comercial, de ello no puede inferirse que el normal uso produzca tal deterioro. Lo cierto es que no existen en autos otras pruebas que las acercadas por la parte actora; y no lo es menos que los demandados si no estaban de acuerdo con la fuerza probatoria del acta notarial que constató los daños de la cosa locada, debieron probar lo contrario. La conducta asumida por los accionados en el proceso coadyuva a adoptar la solución establecida por el sentenciante (conf. art. 163 inc. 5 CPCC). Ante la pasividad absoluta probatoria de los contendientes, cabe entonces asignarle plena eficacia a las comprobaciones hechas por el oficial de justicia y por la escribana. b) Los demandados cuestionan tanto la procedencia como la cuantificación de las sumas fijadas en concepto de cánones locativos por la ocupación indebida del inmueble. En primer lugar, advierto que, producida la mora del inquilino en su obligación de restituir el inmueble locado, en principio, ya no debe alquileres, sino los daños y perjuicios; lo que no quita que pueda fijarse en el contrato

conforme a la voluntad de las partes, una suma sustitutiva del valor locativo, o tan solo una pena que juegue conectada a los alquileres que se sigan devengando por voluntad del acreedor no obstante la conclusión del vínculo locativo. Cabe recordar que la retención indebida de un inmueble alquilado, no sobreviene por el solo vencimiento del término contractual, sino que resulta de un alzamiento sin derecho frente al reclamo de restitución del inmueble por su locador. De acuerdo con el artículo 1622 del código Civil se hace necesaria la interpelación previa al inquilino para que la ocupación del inmueble configure una retención ilegítima. Hasta la denuncia del contrato de locación corresponde el pago de arriendo en los mismos términos pactados, por el uso y goce de la cosa (art. 1622 del Código Civil). Mediante el reclamo de restitución, por el uso indebido del inmueble, corresponde la indemnización prevista en el artículo 1609 del mismo cuerpo legal. El locatario que demora indebidamente la restitución del inmueble se convierte en un mero detentador sin derecho alguno y, por ende, está obligado a indemnizar al propietario en concepto de pérdidas e intereses y no a título de arrendamiento, el quebranto que este ha experimentado como consecuencia de dicha detentación. Cabe traer a colación el plenario de la Cámara Nacional de Apelaciones de Paz del año 1972, en la causa ?Ruiz Moreno, Héctor c/ Escalante, Héctor s/ desalojo?, que fijó la siguiente doctrina plenaria: ?El locador tiene derecho de reclamar daños e intereses al locatario por el uso y goce de la cosa locada posterior al vencimiento del contrato y al pedido de restitución, aún cuando no se ha formulado reservas de cobrarlos al percibir los alquileres de los períodos a que corresponden esos daños e intereses? (CNPaz en pleno, 29/08/1972, LL 148-4). En el caso de autos, el actor promovió la demanda de desalojo por falta de pago antes de que el contrato celebrado hubiese vencido. Según lo argumentado por los demandados, el actor debería haber pedido la restitución del bien, nuevamente, una vencido el contrato, lo cual no tiene ningún tipo de sustento, si se tiene en cuenta que los demandados fueron intimados a desalojar el inmueble con anterioridad al vencimiento del contrato, por la falta de pago de los alquileres. No pueden entonces los demandados alegar que no hubo una demora indebida en la restitución del inmueble. De allí que, de acuerdo a lo expuesto, el reclamo efectuado en estos autos por la ocupación indebida resulta procedente. Lo mismo ocurre con el monto fijado por la sentenciante de conformidad con las tasaciones acompañadas y con lo dictaminado por el perito. Sin embargo, lo cierto es que las partes acordaron ?...Al vencimiento del plazo, será obligación del locatario restituir el inmueble al locador o a la persona que éste designe, sin interpelación alguna, libre de personas y cosas de su propiedad; en caso contrario, deberá pagar al locador los alquileres por la ocupación extemporánea...El monto de los alquileres correspondientes a los periodos de una potencial ocupación extemporánea, serán determinados en función de los valores de alquiler de mercado del momento, según una única tasación inmobiliaria que se realice a pedido del locador...? (ver fs. 265). De lo expuesto, se observa que fueron los demandados quienes pactaron un monto diferente en caso de que la ocupación fuera extemporánea, por lo que no pueden, en esta instancia, pretender lo contrario, más aun cuando las sumas fijadas por el a quo resultan adecuadas. Por último, los demandados critican que se haya condenado al pago de los alquileres por los dos meses que duraron las refacciones en el inmueble. Luego de analizar la pieza presentada por los recurrentes, no puedo menos que concluir en que, en lo atinente al planteo en cuestión, no cumple con los requisitos de suficiencia técnica exigidos por los arts. 265 y 266 del Código Procesal, pues la única crítica concreta que realizan es que el actor solo tenía derecho a reclamar los alquileres pactados hasta el recupero de la tenencia. Pero nada dicen respecto del análisis efectuado por la sentenciante en cuanto a que el actor perdió la posibilidad que tenía de arrendar el inmueble por el lapso de tiempo que duraron las reparaciones, constituyendo ello una pérdida de chance. Debido a ello propiciaré que se declare desierto este punto del recurso de apelación, y firme lo decidido sobre este punto del reclamo. IV) Colofón Por los fundamentos que anteceden, propongo al Acuerdo de Sala de mis distinguidos colegas: I) declarar desierto el recurso respecto de la procedencia del resarcimiento durante los dos meses que duraron las refacciones en el inmueble; II) confirmar la sentencia en todo lo que decide y fuera materia de agravio. Con costas a los apelantes (conf. art. 68 CPCC). El Dr. Fajre y el Dr. Kiper, por las consideraciones expuestas por la Dra. Abreut de Begher, adhieren al voto que antecede. Con lo que se dio por terminado el acto firmando los señores Jueces por ante mí, que doy fe. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper. Buenos Aires, de julio de 2018. Y VISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcrito precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide: I) declarar desierto el recurso interpuesto respecto de la procedencia del resarcimiento durante los dos meses que duraron las refacciones en el inmueble; II) confirmar la sentencia en todo lo que decide y fuera materia de agravio. Con costas a los apelantes (conf. art. 68 CPCC). III) Difiérese el tratamiento de los recursos contra los honorarios de los profesionales intervinientes, hasta tanto se practique en autos liquidación definitiva. Establecida la misma, elévense los autos sin más trámite al Tribunal. Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública, dependiente de la CSJN (conf. Ac. 15/13), notifíquese y, oportunamente, archívese. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper. 029918E