

## Locacion De Inmuebles Incumplimiento Contractual Cesion Del Contrato Reparacion Del Inmueble Responsabilidad De Los Fiadores

### JURISPRUDENCIA

### Locación de inmuebles. Incumplimiento contractual. Cesión del

contrato. Reparación del inmueble. Responsabilidad de los fiadores Se confirma la sentencia que condenó a la cesionaria y a sus fiadores a abonar los daños y perjuicios derivados del incumplimiento de las obligaciones de reparar el inmueble dado originariamente en locación al cedente. Ello así, en virtud de que en el contrato de cesión el inquilino trasladó a un tercero los derechos que le competían, con el mismo carácter y con la misma extensión, así como con las mismas obligaciones que sobre él recaían.

Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 16 días del mes de Febrero de dos mil dieciocho, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala "B", para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados: "Marassi S.A. c/ Malpensa S.A. y Otros s/ daños y perjuicios" respecto de la sentencia de fs. 281/289, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden Señores Jueces Doctores: CLAUDIO RAMOS FEIJOO - ROBERTO PARRILLI - MAURICIO LUIS MIZRAHI -. A la cuestión planteada el Dr. Claudio Ramos Feijóo, dijo: I.- La sentencia de fs. 281/289 hizo lugar a la demanda promovida por MARASSI S.A. condenando a MALPENSA S.A. y a sus fiadores Hugo Marcelo Monatirsky y Beatriz Silvia Tuchscherer a abonarle a aquella la suma de \$486.000 (pesos cuatrocientos ochenta y seis mil) con más los intereses y costas del proceso. II.- Contra el mentado pronunciamiento apelaron los codemandados a f. 292 y 293, fundando sus agravios conjuntamente mediante la presentación de fs. 318/323. En primer lugar se agravan por entender que al momento de celebrar la cesión, el contrato de locación original se encontraba vencido por más de dos años, por lo que no sería exigible a MALPENSA S.A. y a sus fiadores el cumplimiento de la cláusula del contrato primigenio referida a las mejoras convenidas. Sobre este punto agregan que el texto de la cesión y de la prórroga del contrato no identifica las mejoras pendientes ni reproduce los términos del convenio original, por lo que consideran que la cuestión sería ajena a los intereses de los codemandados que revisten el carácter de verdaderos terceros en dicho compromiso.- Luego, se agravan respecto de la valoración de la prueba pericial. Sostienen que el ingeniero al momento de fijar los trabajos de reparación extendió los mismos a ítems ajenos a los términos de la cláusula contractual. Asimismo, cuestionan los montos establecidos por el perito, aduciendo que omitió consignar punto por punto los materiales a emplear en esos trabajos, su costo y el valor de la mano de obra. Se quejan también por considerar que la jueza de la instancia de grado omitió valorar los arreglos y mejoras realizadas en el local que surgen del dictamen pericial referentes al rellenado de pendiente, nivelación y colocación del piso de cerámica en la planta baja, construcción de techo con bocas de iluminación e instalación eléctrica. Aduce que estas mejoras redundaron en un beneficio para la empresa locadora.- Finalmente se agravan por considerar improcedente el rubro fijado en concepto de arreglos de pintura y limpieza del sótano, primer piso y segundo piso del local alquilado. Al respecto sostienen que la empresa cesionaria sólo ocupó la planta baja del inmueble, por ser la única habilitada.- III.- Dicha pieza fue contestada por la actora (v. fs. 325/329) quien pidió la deserción y solicitó que se rechacen íntegramente los agravios con expresa imposición de costas. IV.- De la compulsión de las actuaciones surge que la parte actora demandó a MALPENSA SA, cesionaria del contrato de locación original y a sus fiadores Hugo Marcelo Monatirsky y Beatriz Tuchscherer a fin de obtener un resarcimiento por los daños y perjuicios que expresa haber sufrido como consecuencia del incumplimiento de la obligación contenida en la cláusula quinta del contrato de locación del local sito en Av. Rivadavia 7350 de esta Ciudad, en virtud de la cual la locataria se comprometió a realizar una serie de reparaciones en el inmueble.

V.- Sabido es que la expresión de agravios -o memorial en los recursos concedidos en relación (conf. art. 246, párrafo 1º, Código Procesal)- es el acto procesal mediante el cual la parte recurrente fundamenta la apelación, refutando total o parcialmente las conclusiones establecidas en la sentencia, respecto a la apreciación de los hechos y valoración de las pruebas, o a la aplicación de las normas jurídicas (conf. Palacio, "Derecho Procesal Civil", Tº V, pág. 266, nº 599). Constituye un acto de impugnación, destinado específicamente a criticar la sentencia recurrida, con el fin de obtener su revocación o modificación parcial por el tribunal de apelación (conf. Fenochietto- Arazi, "Código Procesal Comentado", T.I, pág. 939), en el que el apelante debe examinar los fundamentos de la sentencia y concretar los errores que a su juicio ella contiene, de los cuales derivan los agravios que reclama (conf. Alsina, Derecho Procesal, Tº IV, pág. 389). En tal sentido, el artículo 265 del Código Procesal impone al apelante el deber de efectuar una crítica concreta y razonada de las partes del fallo recurrido que serían a su criterio equivocadas, a cuyo fin es necesario que las razones por las cuales se pretende obtener la revisión de la providencia apelada se expresen al fundar el recurso, indicando detalladamente los errores, omisiones y demás deficiencias que el recurrente pudiera reprochar al pronunciamiento recurrido, y la

refutación de las conclusiones de hecho y de derecho en que fundó el juez su decisión (conf. CNCiv., Sala ?E?, ED 117-575; CNCiv., Sala ?B?, R. 336.751 del 29/11/01; R. 339.296 del 12/2/02, entre muchos otros). Cabe adelantar que si bien el memorial de agravios de fs. 318/323 no luce suficiente en los términos que exige el art. 265 del Código Procesal, analizada la cuestión a la luz de un criterio amplio como modo de garantizar adecuadamente, -en la mayor medida posible-, la doble instancia consagrada como norma general por el ordenamiento procesal, las quejas habrán de tener respuesta. Pasaré a examinar los agravios expresados, en la inteligencia que en su estudio y análisis corresponde seguir el rumbo de la Corte Federal y de la doctrina interpretativa. De modo previo al tratamiento de los agravios, ante la inconsistencia de numerosos capítulos de la expresión de agravios, los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi Yañez, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado, T° I, pág. 825; Fenocchiato Arazi, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Anotado, T 1, pág. 620). Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art. 386, in fine, del ritual; Fallos: 274:113; 280:3201; 144:611).

VI.- El thema decidendum de esta Alzada quedó circunscripto a determinar: a) si resulta exigible a la empresa cesionaria y sus fiadores el resarcimiento de los daños y perjuicios derivados del incumplimiento de la cláusula quinta del contrato de locación y b) la procedencia y cuantía de los rubros indemnizatorios.-

VI. a) Obligación de la Cesionaria: Con fecha 1 de noviembre de 2004, la actora otorgó en locación a la empresa MEGA LIGHT S.A. el local de su propiedad ubicado en Av. Rivadavia 7350 de la Ciudad de Buenos Aires. En la cláusula QUINTA de dicho instrumento se acordó que ?la LOCATARIA se compromete a realizar en el inmueble el reciclado de las instalaciones sanitarias, cambio de cañerías, azulejos e inodoros y pintura del interior del local, en un plazo no menor a 90 días a partir de la firma del presente, y se obliga a restituir el bien locado y sus accesorios en el mismo estado en que lo recibe, con más las mejoras realizadas que quedaran a favor de la LOCADORA, obligándose a reparar todos los deterioros, salvo los producidos por el mero transcurso del tiempo y del buen uso, y a reemplazar los objetos que falten por otros idénticos? (Conf. contrato de locación reservado en Secretaría correspondiente a los autos ?MARASSI SA c MALPENSA S.A s/ ejecución de alquileres? venido ad effectum videndi).- En cuanto a la duración del contrato, la cláusula SEGUNDA estableció un plazo de 36 meses operando el vencimiento el día 31 de octubre del año 2007 con la opción de prorrogarlo en forma automática por el término de 36 meses más (hasta el 31 de octubre de 2010), salvo que el locatario expresamente comunicare su voluntad de no prorrogar.- Sentado lo anterior y considerando que la cesión del contrato de locación a título oneroso celebrada por MEGA LIGHT S.A. en favor de MALPENSA S.A. se firmó con fecha 21 de julio de 2009, no cabe más que concluir, contrariamente a lo afirmado por las codemandadas en sus agravios, que la cesión se realizó en plena vigencia del contrato locativo original que se había prorrogado en forma automática. Al respecto, sabido es que las obligaciones del cesionario de una locación están regidas por el contrato de locación originario, pues aquél ocupa la posición contractual que tenía el cedente -locatario-. (conf. CNCiv., Sala H, 15/07/98, ?Suarez, Juan c/Azagra, Marcelo F.?, LL, 1999-F-387). En este sentido, cabe recordar que en virtud del contrato de cesión el inquilino traslada a un tercero los derechos que le competían, con el mismo carácter y con la misma extensión, así como también con las mismas obligaciones que sobre el recaían. (Conf. Salgado, ?Locación comodato y desalojo?, Ed. Rubinzal-Culzoni, 2008, p. 170). En el caso de autos, el propio texto del contrato de cesión despeja toda duda respecto del alcance de las obligaciones del cesionario. Así, en la cláusula PRIMERA se estableció que la locación se transfiere al cesionario con todos sus derechos y obligaciones derivados del contrato de locación del inmueble ubicado en Av. Rivadavia 7350. Finalmente, con fecha 19 de enero de 2012 MARASSI S.A. celebró la prórroga del contrato de locación con MALPENSA S.A., como parte integrante del contrato de locación originario, resultando contundente lo establecido expresamente en la cláusula CUARTA en cuanto a que ?El LOCATARIO se compromete a dar cumplimiento durante la prórroga convenida a la totalidad de compromisos y obligaciones del contrato original? (conf. f. 5 del expte. 18799/2014 que se tiene a la vista). Por lo expuesto, no cabe duda que la empresa cesionaria aquí demandada se encontraba obligada a la realización de las mejoras detalladas en la cláusula quinta del contrato de locación firmado con fecha primero de noviembre de 2004 por lo que los agravios vertidos en este sentido serán rechazados.-

VI. b) Procedencia y cuantía de los rubros indemnizatorios: A fs. 240/247 luce agregado el informe pericial elaborado por el ingeniero civil Alejandro Jorge Ferro, quien al contestar el segundo punto de pericia ofrecido por la parte actora expreso: ?no advierto que se hayan reciclado las instalaciones sanitarias ni cambiado las cañerías, azulejos y pintado el interior del local? (v. f. 245vta).- Al respecto detalló que en los dos núcleos sanitarios ubicados en el entepiso se observa instalación precaria del tanque de agua de los sanitarios, precariedad del sistema de cañerías, faltante de inodoros y puertas (v. fotografías de fs. 243vta. y 244).- En relación al cumplimiento de las mejoras convenidas en el contrato de locación, el perito consideró necesario la realización de los siguientes trabajos: a) nuevas instalaciones de provisión de agua, b) nueva instalación de descargas cloacales, c) reposición de artefactos y depósitos de agua, d) cambio de azulejos, e) reposición de puertas faltantes y f) pintura del local,

estimando el costo de ejecución en \$ 410.000.- Asimismo, en lo atinente a los trabajos de limpieza y pintura correspondientes al sótano, y al primer y segundo piso del local, fijo el monto de \$76.000. Adviértase que la experticia no fue impugnada por las partes y tampoco mereció observación alguna y por ende la misma fue consentida, y si bien las accionadas formulan ahora una serie de críticas a las conclusiones vertidas por el experto, es menester señalar, en primer lugar, que no procedieron a designar perito consultor y que, por otra parte, cuando se les corrió traslado de la pericia no formularon crítica alguna (ver fs. 248). Resulta llamativo que las codemandadas no hayan expresado sus críticas respecto a los rubros y los montos establecidos en el informe pericial ni siquiera en los alegatos (v. fs. 270/276 y 278). En dicha oportunidad las codemandadas se refirieron principalmente a la valoración de los arreglos realizados por MALPENSA SA en el sector de la planta baja del local -detalladas en el punto 1. B) del informe- los cuales no obedecen a las mejoras pactadas en la cláusula quinta del contrato de locación (art. 477 CPCCN). Resaltase que, en materia de procesos de daños y perjuicios, la prueba pericial deviene relevante ya que el informe del experto no es una mera apreciación sobre la materia del litigio, sino un análisis razonado con bases científicas y conocimientos técnicos (CNCiv., Sala D., en autos ?Yapura, Gregoria Erminda c/ Transporte Automotor Riachuelo S.A. s/ Ds. y Ps.?, expte. libre n° 77.257/98, del 8/10/02; íd., ?Fiorito, José Luis c/ Petersen, José y otro s/ Ds. y Ps.?, expte. libre n° 105.505/97, del 20/09/91). Por otro lado, deberá tenerse presente que la función de las experticias es de asesoramiento, pues se trata de cuestiones ajenas al derecho respecto de los cuales el Juez no tiene conocimientos específicos. La solvencia técnica que se desprende de cada profesión indica que los dictámenes de expertos es lo que resulta más adecuado; y ello es así porque es el fruto del examen objetivo de circunstancias de hecho, de aplicación a éstas de los principios científicos inherentes a la especialidad, y de los razonamientos que siguen para dar respuesta a los temas sometidos a su dictamen (CNCiv., Sala ?D?, en autos "Quiros de Delgado, Nélica c/ Ferrocarriles Metropolitanos S.A. s/ Daños y Perjuicios", expte. libre n° 25.403/93 del 27/12/96) (cfr., esta Sala, en autos: ?Chomsky c/ Palavecino s/ ds. y ps.?, del 15/12/2005). Tampoco puede soslayarse que el art. 458, in fine, del ritual, autoriza a las partes a designar un consultor técnico; el que -contando con la idoneidad del caso- está en condiciones de glosar a la causa no sólo una mera impugnación insustancial sino una verdadera contra experticia que lleve al ánimo del juez de que son acertadas sus operaciones técnicas y fundamentos científicos, en lugar de los volcados por los peritos designados de oficio (arts. 163, inc. 5, 364, 377 y ccodes. CPCCN) En este entendimiento, cuando el peritaje aparece fundado en principios técnicos y no existe prueba que lo desvirtúe, la sana crítica aconseja, frente a la imposibilidad de oponer argumentos científicos de mayor valor, aceptar las conclusiones de aquél (Cf. CNCiv. Sala H, 29-9-97 Del Valle, M. c/ Torales J, s/ daños y perjuicios, en similar sentido CNCiv. Sala M, 19-3-96 Paradela D. c/ Malamud D. s/ daños y perjuicios). Por ello, advirtiéndose que las observaciones vertidas por las codemandadas en sus agravios carecen de fundamento científico, valorando las conclusiones del perito en los términos del artículo 477 del CPCCN y considerando que los trabajos enumerados por el experto no exceden las mejoras convenidas en la cláusula quinta del contrato de locación, es que corresponde desestimar las quejas respecto de este punto. En cuanto a los agravios referidos a la improcedencia del rubro ?trabajos de limpieza y pintura del sótano, y del primer y segundo piso?, los mismos también serán desestimados. Ello, pues de las constancias del contrato original se desprende que el objeto del mismo ha sido la locación del inmueble sito en Av. Rivadavia 7350 y no de un sector y/o ciertas plantas del mismo (conf. f. 10 del expte. 18799/14, ver sobre reservado en Secretaría bajo el numero 24580). Es por ello que la obligación de realizar los trabajos de pintura del interior del local -conf. cláusula quinta- y de restituir la cosa arrendada en buenas condiciones, no se circunscribe solo a los sectores habilitados para la explotación comercial sino que abarca la totalidad del inmueble locado. Por otra parte, cabe señalar que conforme se desprende de la cláusula CUARTA del contrato de locación, la obtención de las habilitaciones correspondientes se encontraba exclusivamente a cargo y cuenta de la locataria (v. f. 11 del expte. 18.799/14).- Finalmente debo referirme a las tareas de rellenado de pendiente, nivelación y colocación del piso de cerámica, construcción de techo con bocas de iluminación e instalación eléctrica realizadas por la cesionaria en la planta baja del local. Al respecto las apelantes sostienen que dichos arreglos y mejoras resultaron beneficiosos para la empresa locataria por lo que debieron ser valorados y compensados al momento de establecer el monto de la sentencia. Sobre este punto, no cabe más que remitirse a la cláusula SEXTA del contrato de locación la cual establece expresamente que ?...Todas las reformas y/o mejoras que la LOCATARIA introduzca, aun con el consentimiento de la LOCADORA quedarán en beneficio de esta última, no pudiendo la LOCATARIA reclamar compensación y/o indemnización alguna...? (v. f. 11 del expte. 18799/14). En consecuencia, las quejas sobre este punto también serán rechazadas. VII.- Corolario de todo lo expuesto, propongo al Acuerdo la confirmación de la sentencia atacada en todo cuanto fuera materia de agravios (arts. 277, 377, 386 del CPCCN). Las costas Alzada se imponen a las apelantes vencidas (conf. arts. 68, 163 inc. 8 y 164 del CPCCN). Así lo voto. Los Dres. Parrilli y Mizrahi, por análogas razones a las aducidas por el Dr. Ramos Feijóo, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto: CLAUDIO RAMOS FEIJOO ROBERTO PARRILLI MAURICIO LUIS MIZRAHI Es fiel del Acuerdo.- Buenos Aires, Febrero 16 de 2018.- Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que

antecede, se RESUELVE: confirmar la sentencia atacada en todo cuanto fue materia de agravios. Las costas de Alzada se imponen a las apelantes vencidas. Teniendo en cuenta el monto del proceso; labor desarrollada, apreciada por su importancia, extensión y calidad; etapas cumplidas; resultado obtenido; que a efectos de meritar la experticia confeccionada se aplicará el criterio de la debida proporción que los emolumentos de los peritos deben guardar con los de los demás profesionales que llevaron la causa (conf. C.S.J.N., fallos: 236-127, 239-123, 242-519, 253-96, 261-223, 282-361; C.Nac.Civ., esta Sala, H. n° 44.972/99 del 20.03.02; id. id., H. n° 42.689/05 del 06.03.08; id. id., H n° 68.689/10 del 19.08.14; id. id., H n° 71.032/12 del 09.05.17, entre otros), así como la incidencia que la misma ha tenido en el resultado del pleito; recursos de apelación interpuestos por bajos de fs. 298, fs. 305 y fs. 307 y por altos de fs. 292, fs. 293 y fs. 303; pautas del Anexo I del Decreto 2536/2015; lo preceptuado por el art. 478 pár. 1ro. del Código Procesal y lo dispuesto en los arts. 6, 7, 9, 10, 19, 33, 37, 38, 49 y cctes. de la ley n° 21.839 con las reformas introducidas por la ley n° 24.432 y por el art. 808 del Código Civil y Comercial, en virtud del cual debe presumirse que la regulación efectuada en forma conjunta corresponde por partes iguales a cada uno de sus beneficiarios, se modifican las regulaciones de fs. 289 vta. fijándose en la suma de PESOS TREINTA Y NUEVE MIL (\$ 39.000) los honorarios del letrado apoderado de la parte actora Dr. C.E.S.; en PESOS VEINTE MIL (\$ 20.000) los del letrado de la parte demandada Dr. H.D.D.S. y en PESOS VEINTISIETE MIL (\$ 27.000) los del perito ingeniero Alejandro Jorge Ferro; confirmándose, en cambio, las regulaciones practicadas a favor de los letrados de la parte actora Dres. Carlos Guillermo Corti y Roberto Angel Appiani; de los letrados de la parte demandada Dres. Jorge Luis Albertali, Virgilio Alberto Gregorini y Carolina Monastirsky y la regulación de fs. 302 de la mediadora Gabriela Abeniacar atento la falta de impugnación por bajos. Por su labor en la Alzada se fijan en PESOS VEINTINUEVE MIL (\$ 29.000) los honorarios del letrado de la parte actora Dr. C.G.C. y en PESOS VEINTE MIL (\$ 20.000) en conjunto, los de los letrados de la parte demandada Dres. J.L.A. y V.A.G. (conf. arts. 10, 14, 49 y cctes. del arancel), los que deberán abonarse en el mismo plazo que el fijado en la instancia de grado. Regístrese, notifíquese y, oportunamente publíquese (conf. Acordada 24/2013 de la CSJN). Fecho, devuélvase. Firmado por: DR. MAURICIO LUIS MIZRAHI, JUEZ DE CÁMARA Firmado por: DR. CLAUDIO RAMOS FEIJOÓ, JUEZ DE CÁMARA Firmado por: ROBERTO PARRILLI, JUEZ DE CAMARA

025573E