

Locacion De Inmuebles Local Comercial Derrumbe Deterioros De La Cosa Reparaciones Accion De Danos Y Perjuicios Dictamen Pericial

JURISPRUDENCIA

Locación de inmuebles. Local comercial. Derrumbe. Deterioros de la

cosa. Reparaciones. Acción de daños y perjuicios. Dictamen pericial Se confirma la sentencia que rechazó la demanda de daños y perjuicios incoada por el inquilino de un local comercial con motivo de los gastos de reparación invertidos al acreditarse pericialmente que el inmueble -a pesar de su antigüedad- no tenía deficiencias de orden estructural y que la caída del techo se produjo por la mala praxis de los operarios encomendados por el actor para la pintura del local, que quitaron un revestimiento en un acto que produjo el quite de sustento del techo. Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 20 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 ?E?, para conocer en el recurso interpuesto en los autos caratulados: ?V., V. A. C. P., M. C. S/DAÑOS Y PERJUICIOS?, respecto de la sentencia corriente a fs. 800/810, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores RACIMO. DUPUIS. El Señor Juez de Cámara Doctor RACIMO dijo: La jueza de primera instancia rechazó en la sentencia de fs. 800/810 la demanda por indemnización de daños y perjuicios que había promovido V. A. V. en su carácter de inquilino del inmueble sito en la Avda. Regimiento de los Patricios ... de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires contra la propietaria M. C. P. Admitió, asimismo, en el mismo pronunciamiento la reconvencción deducida por la demandada contra el actor por los deterioros causados al bien durante el desarrollo del contrato y lo condenó a abonar la suma de \$ 240.000 dentro del plazo de diez días. Contra dicho fallo interpuso el actor recurso de apelación a fs. 811 que fundó con la expresión de agravios de fs. 837/858 que fue respondida por la demandada a fs. 860/871. La presente controversia ha girado en torno a las conductas desplegadas por las partes respecto a los derechos y obligaciones asumidos por ambos en un contrato de locación suscripto el 5 de agosto de 2008 correspondientes a dicho domicilio donde se desarrollaban tareas de elaboración y venta de pan y afines por un plazo que corría desde el 1º de agosto de ese año hasta el 31 de julio de 2011 habiéndose formalizado un nuevo acuerdo que vencía el 31 de julio de 2015. A fines de 2012 se efectuó una inspección por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que intimó la reparación de ciertos sectores de la finca. El inquilino manifestó haber contratado pintores que concurren a realizar trabajos quienes después del inicio de las labores tuvieron que suspenderlas a raíz del derrumbe del techo del local del negocio. El inquilino promovió demanda para ser resarcido de los perjuicios provocados por ese derrumbe que imputó a la vetustez y a la estructura obsoleta del inmueble que era atribuible a la demandada. Alegó también la existencia de daños producidos por el cese de la explotación de su negocio que se originaron en la falta de diligencia de P. -residente en Canadá- para superar las dificultades suscitadas por el problema del derrumbe. La versión de los hechos que dio la demandada en su reconvencción es completamente opuesta a la planteada en la demanda. La propietaria sostuvo en su contrademanda que el locatario manifestó en la cláusula quinta del contrato haber recibido la finca en perfecto estado de conservación y adujo que el derrumbe se produjo realmente por la conducta desplegada por sus operarios a la vez que precisó que se trató de la ejecución de una obra no autorizada por la autoridad municipal. Después de examinar la pruebas producidas en la causa n° 2289/13 caratulada ?V., V. A. s/infr. Art(s): 2.2.3, Obra no autorizada - L 451? del Juzgado de Primera Instancia en lo Penal, Contravencional y de Faltas n° 18 y en este expediente civil, la jueza de grado decidió admitir la versión de los hechos dada por P.. El demandante sostiene, en primer lugar, que en la sentencia recurrida se han producido omisiones importantes en la transcripción de los elementos que componen la demanda. Señala que la inacción de la demandada le impidió habilitar la parte con entrada independiente de la cuadra porque era peligrosa y que no pudo realizar las obras porque la municipalidad requiere la presentación del propietario. Desde otra perspectiva, el apelante señala que se hizo una errónea aplicación de la teoría de la autonomía de la voluntad al haberse dado valor en el pronunciamiento a cláusulas del contrato en las cuales se manifestaba que se recibía el inmueble en perfectas condiciones cuando no se encontraba realmente en ese estado de haber verificado la estructura del local cuyo techo se derrumbó en enero de 2013. El tercer agravio del apelante se relaciona con la deficiente valoración de las pruebas aportadas contrariando un decisorio firme. Afirma el recurrente que no se analizaron las pruebas producidas en la causa correccional que llevaron a una resolución judicial firme de la cual se desprendería que solo estaba realizando tareas de pintura en el inmueble. Explica que si la municipalidad lo intimó a cambiar los revestimientos, jamás podría haber supuesto el personal técnico que dichos revestimientos mantenían un techo. Aduce que se ha basado la sentencia civil en una pericial técnica que fue objeto de impugnación y agrega que la jueza dio por cierto que la antigüedad del edificio no influye en la estabilidad estructural de la finca cuando el informe de la policía dice de las numerosas modificaciones y

que a simple vista se demuestra que el bien sufrió daños estructurales. Defiende su conducta señalando que para la ejecución de trabajos de pintura no se necesita un maestro mayor de obra, ni un arquitecto ni mucho menos un ingeniero y que el derrumbe se produjo por el estado de putrefacción y las múltiples reformas realizadas al inmueble. La cuestión central a examinar en el presente caso con prioridad a la cuestión de la autonomía de la voluntad gira en torno a la causa del derrumbe del techo de una parte del local sito en la Avda. Regimiento de Patricios Se asienta fuertemente la queja del actor en sostener que la fiscal correccional que intervino en el proceso que tramitó ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Penal, Contravencional y de Faltas n° 18 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires lo liberó de toda responsabilidad con fuerza de cosa juzgada al haber pedido su absolución porque solo se estaban realizando trabajos de pintura en el lugar. Del acta de debate agregada a fs. 776/787 resulta que la cuestión sujeta a investigación en el ámbito contravencional era si se había desarrollado, o no, una obra dentro del ámbito municipal sin el correspondiente permiso. El fiscal manifestó en aquella ocasión que entendió acreditado que el 15 de enero se estaban haciendo trabajos de pintura por lo que el hecho no podía encuadrarse en las previsiones del art. 2.1.1. del Código de Edificación que establece qué clase de actividades necesitan permiso razón por la cual el hecho probado no constituye una falta, ni infringe el deber de la normativa de fondo y por lo tanto no puede subsumirse en la ley 451. Por consiguiente el fiscal solicitó que se absolviera a V. porque no había estado realizando ninguna obra que requiriera permiso en una petición que el juez admitió respecto de las conductas atribuidas en el acta de comprobación n° 3- 00477346. Una apropiada lectura de esta audiencia es la que permitirá no exorbitar los límites de la sentencia respecto de la pretensión fundamental formulada en sede contravencional por V. El art. 2.1.1. del Código de Edificación (conf. texto art. 1° de la ley n° 4.104, BOCBA 3850 publ. el 8-2-2012 vigente al momento de los hechos) se refería en su epígrafe a "Trabajos que requieren permiso de obra" entre los que no se encuentran los de pintura que entendió el fiscal realizaba V. en el interior del local. Tal fue el fundamento de la petición del fiscal sobre la que se basó la absolución tantas veces invocadas por el recurrente. Ahora bien, la circunstancia de que se haya tenido por cierto en un pronunciamiento judicial -con la limitadísima prueba que surge de la audiencia desarrollada ante aquel fuero- que V. estaba ejecutando tareas de pintura no significa necesariamente que se haya estudiado en aquella causa el modo concreto de su ejecución y que la forma en que se llevó a cabo haya quedado esclarecida por vía de esa absolución. La discusión en esa sede judicial se había focalizado en que V. no habría requerido autorización municipal para realizar refacciones cuando en realidad solo se había limitado a efectuar tareas de pintura cuya necesidad surgía de la inspección municipal de fines del 2012. Tal circunstancia resulta claramente del acta obrante a fs. 19 del 29 de enero de 2013 en la cual V. afirmó que "desconocía la necesidad de tener dicho permiso frente a una reparación menor como la que se proponía ser (sic)". Se trataba por entonces de examinar la imputación formulada por el GCABA a una infracción de orden formal -la de una "obra sin permiso" (ver también acta de fs.19)- y es con ese alcance que el juez lo absolvió a pedido de fiscal actuante. Regían en ese proceso pautas relacionadas con el carácter punitivo de la materia contravencional en general y con el examen acerca de la tipicidad propia del derecho penal atribuida a la falta imputada a V. en contravención a lo dispuesto por el Código de Edificación al no haber solicitado un permiso de obra para los trabajos iniciados en la finca de Regimiento de Patricios ... (ver Morosi, Guillermo E. H. y Rúa, Gonzalo S., Código Contravencional de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Comentado y Anotado, Buenos Aires, Abeledo Perrot, 2010, pág. 11 y sigtes., Buján, Javier Alejandro y Cavaliere, Carla, Derecho contravencional y su procedimiento, Buenos Aires, Ábaco, 2003, pág. 30 y sigtes. y Cevasco, Luis Jorge, Procedimiento contravencional de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Fabián J. Di Plácido, 1999, págs. 21 y 27). No importa tanto, pues, si V. se equivocó al afirmar que estaba realizando "obras de remodelación" del local afectado por la clausura del establecimiento (ver acta de fs. 23 del 15-1-13) cuando en realidad la ejecución de la tarea se relacionaba estrictamente con trabajos de pintura para superar el deficiente estado del comercio constatado por la autoridad administrativa en el año 2012. La cuestión relevante consiste -más allá de la denominación que se adopte- en determinar si los dependientes del demandante incurrieron en graves deficiencias en la tarea encomendada que provocaron con su conducta el desplome del techo del local. La referencia -y el supuesto efecto de cosa juzgada- queda limitado en todo caso a la tipificación de las labores que se realizaban sin que de ello pueda desprenderse el modo en que los operarios de V. ejecutaban el cometido de la pintura del interior del local. El punto es que aunque se tome por válida la decisión del fiscal en cuanto a que solo se estaban efectuando tareas de pintura, ello no significa necesariamente que haya quedado el demandante exonerado de responsabilidad por la caída del techo a raíz de esa clasificación de funciones en la realización de obras dentro del interior de un edificio. Este deslinde entre la determinación de la falta de comisión de una infracción formal y la distinta comprobación del modo en que se realizaron las obras -si se las quiere denominar de pintura- es el primer aspecto relevante a distinguir en este caso. El actor admite en la demanda que sus operarios en aras de realizar las tareas de pintura movieron algunos muebles, aunque jamás reconoce que este tipo de labores haya podido producir el perjuicio que la demandada alegó causado sobre el inmueble. Se impone, pues, estudiar con las pruebas obrantes en ese expediente contravencional y en este proceso civil cuál fue la causa determinante de ese derrumbe. El perito ingeniero civil A. H. B. fue concluyente al referirse al estado general del inmueble

previo a la realización de las labores encomendadas a los operarios de V. (ver fs. 489). Expuso que las habitaciones adjuntas al local de venta de la panadería tienen techo de bovedillas similar al techo derrumbado del local, que los mencionados techos se encuentran en perfecto estado de conservación, siendo de destacar que de la misma manera se encontraba construido el techo del local siniestrado?, que la antigüedad del edificio de aproximadamente cien años no influye en la estabilidad estructural de la finca? y que la estructura estaba en perfecto estado de mantenimiento, incluyendo las bases de fundación porque no se verificó ningún movimiento estructural. En lo que hace a la causa del derrumbe el perito examinó el informe de la División Siniestros del Departamento Técnico Investigativo de la Superintendencia Federal de Bomberos de la Policía Federal Argentina para precisar que se visualiza la estructura de la bovedilla conformada por un perfil doble T de acero de 20 cm de altura, ubicado en sentido longitudinal al local, donde apoyaban otros perfiles de acero, y los tirantes de madera sobre los cuales descansaban los ladrillos comunes constitutivos de la bovedilla, completándose la cubierta con una carga del tipo contrapiso de cascotes, sobre la cual llevaba aplicada un revestimiento de cerámica roja y membrana impermeable con aluminio, siendo el espesor total de la misma de 20 cm. Realizada esta descripción, el ingeniero B. puntualizó que el colapso del techo de bovedilla del local de venta se produjo motivado en el desprendimiento del perfil doble T de 20 cm de altura de su empotramiento. La conducta que originó el derrumbe fue claramente descripta en el mismo peritaje. Afirmó el experto que el desprendimiento ocurrió tras la manipulación de dicho empotramiento por parte de operarios, que, sin tener los conocimientos estructurales imprescindibles para la ejecución de trabajos de construcción y sin contar con la dirección técnica de profesionales matriculados que los orienten en su labor, generaron la caída de dicho perfil de acero estructural doble T el cual era una pieza fundamental en la sustentación del techo de bovedilla del local de venta. Los operarios manipularon el empotramiento, lo rompieron, y esa rotura ocasionó la caída del perfil doble T, el cual arrastró la totalidad del techo de bovedilla del local comercial (ver fs. 490/491). No se me escapa que el actor impugnó en el escrito de fs. 508/517 este peritaje mediante argumentos que entiendo susceptibles de ser escindidos. El primero se relaciona con la constatación efectuada por el personal de bomberos donde se suministró una hipótesis distinta como la causante del derrumbe. Se señaló allí una serie de factores como las diversas reformas realizadas a la edificación original, la sobrecarga a la que pudo haber estado exigido el perfil doble T de acero, IPN 20, y la probable fisura del mismo en el sector más debilitado (donde presentaba orificios) produciendo en consecuencia su rotación y desprendimiento de los empotramientos de sus extremos, arrastrando así parte de la mampostería de las paredes perimetrales y produciendo en consecuencia el colapso de la cubierta del recinto (ver fs. 139 de la mencionada causa). Esta hipótesis fue examinada por el perito y descartada como la realmente decisiva en el derrumbe del techo. Las referencias al uso de material recuperado de demolición con una serie de orificios (ver fs. 135 de la causa contravencional) también fueron objeto de consideración del experto quien precisó que esa circunstancia no había sido el factor decisivo para el derrumbe del techo del local alquilado. La cuestión de las reformas a la edificación original fue también examinada en la respuesta a la impugnación. Dijo allí el experto que una de las paredes del local fue demolida y que para restituir la estabilidad de la estructura del techo, se reemplazó a dicha pared por una viga de acero doble T de 20 cm de altura y 8 cm de ala. Se estimó que las supuestas deficiencias de las reformas no fueron la causa inmediata del hecho sino que este ocurrió porque al removerse el revestimiento azulejado (presumiblemente el 14 de enero) los operarios descalzaron el apoyo de esa viga, tras lo cual intentaron reforzar dicho apoyo con concreto, pero sin lograr su objetivo, vale decir que la viga quedó descalzada por mala praxis de los operarios del locatario con lo cual al día siguiente la viga de acero se desplomó arrastrando todo el techo del local de ventas (ver fs. 537). Sobre la cuestión, esta Sala tiene decidido que, si bien el perito es un auxiliar de la justicia y su misión consiste en contribuir a formar la convicción del juzgador, razón por la cual el dictamen no tiene, en principio, efecto vinculante para él (art. 477 del Código Procesal; CNCiv. esta Sala, en E.D. 89-495 y sus citas), la circunstancia de que el dictamen no obligue al juez -salvo en los casos en que así lo exige la ley-, no importa que éste pueda apartarse arbitrariamente de la opinión fundada del perito idóneo, en tanto la desestimación de sus conclusiones ha de ser razonable y fundada (conf. fallo citado y votos del Dr. Mirás en causas 34.389 del 9-2-88 y 188.579 del 26-3-96 y, en el mismo sentido, CNCiv. Sala D en E.D. 6-300; Colombo, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Anotado y comentado, 4a. ed., t. I pág. 717 y nota 551). En forma congruente, he adherido a la doctrina según la cual aun cuando las normas procesales no acuerdan al dictamen pericial el carácter de prueba legal, cuando el informe comporta -como en el caso- la apreciación específica en el campo del saber del perito -conocimiento éste ajeno al hombre de derecho-, para desvirtuarlo es imprescindible contar con elementos de juicio que permitan concluir fehacientemente en el error o el inadecuado uso que el experto hubiese hecho de sus conocimientos técnicos o científicos, de los que por su profesión o título habilitante ha de suponérselo dotado (conf., entre muchas otras, causas 21.064 del 15-8-86, 11.800 del 14-10-85, 32.091 del 18-12-87, 131.829 del 29-7-93 y 169.102 del 6-6-95). Por consiguiente, para que las observaciones que formularen las partes puedan tener favorable acogida, es menester aportar al expediente probanzas de similar o mayor rigor técnico o científico que desmerezcan las conclusiones alcanzadas en el peritaje (conf. arts. 386 y 477 del Cód. Procesal; Palacio, Derecho Procesal Civil, t. IV pág. 720; CNCiv. Sala C en L.L.

1992-A-425; Sala ?H? en L.L. 1997-E-1009 n? 39.780-S), pruebas que al no haber sido incorporadas al proceso, no me permiten apartarme de aquéllas, debiendo desecharse las meras objeciones incorporadas en sus críticas. A partir de la perspectiva adoptada por el perito cabe concluir que el derrumbe no se produjo por un déficit estructural del local o por reformas previas realizadas de modo deficiente; el hecho decisivo consistió en la labor de los operarios del inquilino que sacaron la base de sustentación de la viga en un acto que intentaron superar -sin éxito en definitiva- mediante el agregado de un apoyo sucedáneo con concreto. Sobre este segmento de la labor del perito el apelante aduce en su expresión de agravios que de la causa correccional surge que no se estaban haciendo remodelaciones sino trabajos de pintura para lo cual no se necesitaría personal técnico y sostiene que no resulta posible que cuando los pintores sacaron el revestimiento ?tiraron el techo? ya que este habría caído encima de ellos (ver fs. 851 vta./852). La referencia a la realización de obras de pintura basada en la lectura aislada de la sentencia en sede municipal carece, como se ha dicho antes, de relevancia para decidir la cuestión. Lo importante en este pleito civil -más allá de la calificación formal a los efectos contravencionales- era determinar cuál fue la causa del derrumbe del techo del local. El apelante malinterpreta el dictamen pericial como si no hubiera existido solución de continuidad entre el quite del revestimiento y la caída del techo cuando el experto puso de manifiesto la verificación por los bomberos de la agregación reciente de material de concreto que el ingeniero civil estimó como un frustrado intento de reforzar el material quitado en las alegadas tareas de pintura. El actor incurre, además, en contradicciones en torno a las tareas concretamente desplegadas por sus operarios. Así dijo en la demanda que su tarea se había limitado a sacar los mostradores y heladeras despejando el salón para cumplir con las tareas que el gobierno municipal le había encomendado a raíz de la inspección realizada a fines del año 2012 (ver fs. 17). La descripción de las tareas fue claramente distinta al momento de impugnar la prueba pericial. Se señaló que ?el día 14 de enero se comenzó a retirar todos los elementos de cualquier negocio, es decir, estanterías, mostradores, balanzas, exhibidores y el revestimiento que el Gobierno de la Ciudad obligó a reparar. En consecuencia, esta tarea se efectuó dicho día, y se comenzó a pintar una pared.? Véase aquí que, indirectamente, V. viene a confirmar lo dicho por el experto en cuanto a que los operarios habían removido el revestimiento del local. De esta misma descripción del actor resulta que los obreros habían hecho algo más que despejar el salón; concretamente sacaron el revestimiento en una conducta que el ingeniero B. consideró decisiva como la causante del derrumbe del techo al descalzar el apoyo de la viga del techo. El vínculo entre los actos desplegados por los operarios y la caída del techo se acentúa cuando se advierte lo dicho por el locatario -con asistencia letrada- al concurrir el 29 de enero de 2013 a formular un descargo ante la Unidad Administrativa de Atención de Faltas Especiales n° 1 que se encuentra agregado a fs. 19 de la causa contravencional. El actor se queja ahora en sede civil afirmando que si se sigue la secuencia del fallo el techo se habría caído arriba de los obreros porque el perito dice que los pintores rompieron revestimientos y que eso hizo producir el derrumbe (ver fs. 851 vta./852). Pues bien, la descripción efectuada ante esa Unidad Administrativa se acerca más a lo expresado por el perito que a lo que se pretende alegar ante esta Alzada. En efecto, V. manifestó que ?El día 15/1/13 en ocasión de dar cumplimiento al Acta de Intimación 8969 del 16/11/12 de la DGHySA, al intentar remover un revestimiento de la pared, se produjo un derrumbe en el salón de venta de Av. Patricio (sic) ..., como consecuencia del cual se clausuró el inmueble por indicarse que no tenía ?PERMISO DE OBRA?. Esta parte desconocía la necesidad de tener dicho permiso frente a una reparación menor como la que se proponía ser (sic) y se allana a abonar la multa por tal omisión?. La mención al intento de remoción del revestimiento desapareció en la explicación dada en la demanda a pesar de la exigencia del art. 330 inc. 4° del Código Procesal y su ausencia persiste en la expresión de agravios en la cual se reitera que los operarios solo estaban despejando el interior del local cuando, acto seguido, notaron la caída de polvo para después producirse el derrumbe del techo. Me he detenido en transcribir este segmento del acta de fs. 19 puesto que creo que las manifestaciones de V. en su descargo revelan, de modo oblicuo a la vez que espontáneo, la realidad de lo ocurrido en una fase temprana de las actuaciones originadas por el derrumbe del techo. El objetivo de V. en ese momento era obtener el levantamiento de la clausura administrativa de su local para poner de manifiesto que no estaba realizando una refacción -como alega haber admitido por error al suscribir el acta administrativa inmediatamente después del evento- sino una simple tarea de pintura interna del local. En este afán afirmó justamente lo que ha venido a reseñar el perito en cuanto a la secuencia temporal entre el intento de remoción del revestimiento y la caída del inmueble. Esto no supone, desde luego, que V. hubiera admitido una relación causal entre ambos hechos porque una interpretación tal supondría confundir asociación temporal con relación causal. Lo importante es que el actor trató de ocultar ese hecho al plantear la demanda y al expresar sus agravios para sostener que solo se estaban retirando estanterías o corriendo muebles a fin de comenzar las tareas de pintura. Este análisis revela la concordancia de descripciones V. y el perito en la existencia de una secuencia entre el intento de quite del revestimiento y la caída del techo. Se advierte una mínima diferencia en esta secuencia en tanto el perito expone cierta solución de continuidad entre el quite y la caída al haber intentado los operarios colocar concreto para remediar el apoyo que habían quitado con sus tareas, mientras que el relato de V. sugiere -cierto que sin mayores especificaciones- una descripción de contemporaneidad entre el quite del revestimiento y la caída del techo. La presencia de concreto en la pared frontal -que el personal de bomberos dijo que

¿aparentaba ser de reciente data? (ver fs. 137 de la causa contravencional)- reafirma que estos operarios, encomendados para realizar tareas de pintura según explicitó V., desarrollaron una tarea que iba más allá del mero arreglo superficial de las paredes. Como no se ha alegado por el demandante que hubiera existido otro tipo de arreglos en ese local de fecha cercana a enero de 2013 no queda más que concluir que esta labor resultaba atribuible al ¿revestimiento? que la municipalidad obligó a reparar y que fue terminado en un día a estar a las manifestaciones del actor impugnante del peritaje. La base de la responsabilidad atribuida a la locadora después del acaecimiento del derrumbe fue correctamente expuesta en la demanda. Se dijo allí que la obligación de P. se extiende a la reparación de todos los deterioros derivados de caso fortuito, calidad propia de la cosa, vicio o defecto de ella, deterioro ocurrido por culpa del locador, sus agentes o dependientes o el hecho de terceros (ver fs. 122 y 124). El presente caso no se encuentra incluido en ninguna de tales hipótesis. Ha quedado establecido mediante prueba pericial desarrollada en este expediente que el local -a pesar de su antigüedad- no tenía deficiencias de orden estructural y que la caída del techo se produjo por la mala praxis de los operarios encomendados por V. para la pintura del local que quitaron un revestimiento en un acto que produjo el quite de sustento del techo. Las imputaciones efectuadas en contra de P. por la alegada falta de colaboración de la locadora que se pretenden sustentar en el intercambio de comunicaciones entre las partes (ver fs. 126/136 vta. del escrito de demanda) resultan entonces carentes de fundamento cuando se tiene por acreditado que los daños al local fueron producidos por la exclusiva responsabilidad de V. originada por el hecho de sus dependientes (arts. 1113, primer párrafo, de Código Civil). Todas estas tratativas -y particularmente las exigencias del locatario- partían de una premisa errónea cual era que la caída del local se había producido por defectos estructurales de la propiedad (ver fs. 129 vta.) y que lo acontecido era un hecho dañoso totalmente imputable a la locadora (ver fs. 132 vta.). Se advierte así que la antijuridicidad atribuida a la conducta de P. por no haber asumido la responsabilidad que le cabía como locadora parte de una obligación de reparar que no puede considerarse incluida en ninguna de las hipótesis reseñadas a fs. 122 de la demanda en tanto el derrumbe fue provocado por los operarios que trabajaban a las órdenes del locatario. El impedimento para la reapertura del local no fue realmente la falta de colaboración de P. Ante el pedido de V. de rehabilitación del local, la jueza contravencional señaló, en primer lugar, que de las actuaciones obrantes en esa causa surgía que no se habían comenzado a realizar tareas con el fin de garantizar la seguridad del inmueble. Agregó a continuación que sumado a ello ¿el propio imputado ha manifestado en esta sede que no considera que sea obligación suya realizar la puesta en punto del local, sino que por el contrario, corresponde a la dueña de dicho establecimiento, ya que el Sr. V. es inquilino, dichas refacciones? (ver fs. 82). La inercia de la dueña del inmueble aludida en el escrito de revisión de la cláusula -ver fs. 44- es un resumen que hace el apelante del intercambio de comunicaciones que sostuvo con la locataria en cuyo transcurso esta, con justa razón, como quedó comprobado en este expediente civil, se negaba a asumir las consecuencias de un derrumbe producido por personal al mando del inquilino. V. formulaba también en ese pedido de revisión un conjunto de manifestaciones respecto al estado de la finca a fin de sostener finalmente que en su carácter de inquilino no era el responsable de la obra ¿para levantar el inmueble y dejarlo en condiciones de habitabilidad.? Y es así que en esta petición señalaba, asimismo, que ¿lo que ocurrió y motivó la clausura no fue la inexistencia de aviso de obra sino la estructura de la propiedad que surgirá de la prueba anticipada...? (ver fs. 44 vta., primer párrafo). La imputación que se reitera en esta Alzada respecto a la demandada es que nada hizo para ayudarlo a sobrellevar las reparaciones que no se pueden efectuar aunque el inmueble se hubiera caído por un ¿hecho natural? (ver fs. 856). Incluso en este reclamo se mantiene el recurrente en su posición original formulada en la demanda sin considerar en momento alguno que el hecho se produjo exclusivamente por su culpa de modo que la conducta que pretendía desplegar a su respecto se asentaba, en definitiva, sobre una premisa errónea cual era que el derrumbe se había producido por la vetustez del edificio o, en el mejor de las hipótesis indicada por el actor, por un hecho natural el cual obviamente no le sería atribuible. El actor sostiene -y daré por válida esta afirmación- que el objetivo de la realización de sus trabajos era poner en buen estado el inmueble a pedido del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acreditado el mal estado de la cosa para su uso establecido -lo cual resulta de la inspección efectuada por la municipalidad a fines de 2012 según lo expuesto por V. (ver fs. 42 vta.)- correspondía al locatario, para eximirse de responsabilidad probar que fue consecuencia de defecto de la cosa o que sólo provino de la consecuencia del buen uso y transcurso del tiempo (Zago, Jorge A. en Belluscio, Código Civil y leyes complementarias, Buenos Aires, Astrea, 2003, T. 7, pág. 462). El hecho mismo de que V. hubiera adoptado inmediatamente medidas para reparar el estado deficitario del local verificado por la autoridad administrativa es evidencia de que había asumido esa labor como propia de sus obligaciones de locatario. Se trataba de ¿obras de mantenimiento? como se las denominó a fs. 18 vta. al formular la defensa por la imposición de multa que estaban a su cargo por obligación asumida en la cláusula quinta del contrato de locación donde V. manifestaba haber recibido el bien ¿en perfecto estado de conservación? obligándose a devolverlo en el mismo estado a la vez que se convenía que ninguna de las mejoras, así fueran estas consideradas útiles, necesarias o suntuarias, habría de ser reembolsada por la locadora, no siendo taxativa esta enumeración aunque las mismas queden en el bien y pasen a poder de la locadora (ver cláusulas quinta y sexta de fs. 188). A ello debe añadirse que todo daño que

exista al tiempo de la restitución de la cosa se presume originado en la culpa del locatario (arts. 1561, 1562 y 1566 del Código Civil y Borda, Guillermo A., Tratado de Derecho Civil - Contratos, 6ª ed., Buenos Aires, Perrot, 1990, t. I, n° 764, pág. 636 y Molina Quiroga, Eduardo y Viggliola, Lidia E., Locación de cosas, Buenos Aires, La Ley, 1999, pág. 133). Probado ese menoscabo el locador se hará acreedor a la indemnización que por daños y perjuicios le corresponda según lo prescripto por los arts. 511 y 629 del Código Civil (Flah, Lily y Aguilar, Rosana I, Locaciones urbanas- Ley 23.091, Buenos Aires, La Ley, 2008, pág. 177). Este es también el criterio que sostuvo esta Sala, con voto del Dr. Calatayud, en el fallo publicado en E.D. 144-130, en cuanto se entiende que de conformidad con lo que dispone el art. 1561 del Cód. Civil, 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 o sus empleados domésticos e, igualmente, el art. 1573 le impone el deber de efectuar las reparaciones de aquellos deterioros menores que regularmente son causados por las personas que moran el inmueble. Vale decir, las normas en cuestión establecen una presunción iuris tantum de que tales deterioros, denominados "locativos", son producidos por el locatario tratando de evitar, de tal manera, la proliferación de pequeños juicios (conf. Rezzónico, "Estudio de los Contratos en nuestro Derecho Civil", 2a. ed., t. II, p. 300 y sigts, apart. c, en especial p. 308; Llambías, "Código Civil Anotado", t. III-B, com. art. 1573; Flah y Smayevsky, "El contrato de locación según el Código Civil", p. 134 y sigtes., apart. 3). Se trataba de realizar entonces las reparaciones de aquellos deterioros menores que regularmente son causados por las personas que habitan el domicilio según lo disponía el art. 1573 del Código Civil. Estas reparaciones locativas se distinguen de aquellas otras que el art. 1515 del Código Civil impone al locador entendiéndose como tales a aquellas pequeñas o menudas reparaciones que no reconozcan su causa adecuada en dicha norma. El pago de estas reparaciones corresponde al inquilino en cuanto este no demuestre que la causa del deterioro es una de las previstas por el art. 1516 del Código Civil (Spota, Alberto G., Instituciones de Derecho Civil adaptado por Luis F. P. Leiva Fernández, 2ª ed., Buenos Aires, La Ley, 2009, v. 5, n° 1235, pág. 386 y Mosset Iturraspe, Responsabilidad por daños- Parte especial, Buenos Aires, Ediar, 1980, t. II, n° 144, pág. 117). Y particularmente importante resulta considerar que -como señaló el Dr. Dupuis en su voto en fallo de esta Sala en c. 72.140 del 23-8-90- no se han evidenciado -o al menos no se ha probado- que ellas resulten del uso normal de la cosa y que entran dentro de esa categoría del mantenimiento de la cosa. Si bien puede llegar a considerarse que este tipo de actividades relacionadas con los revestimientos y el arreglo del cielo raso (pintura) se encuentran eventualmente dentro del rango de las obligaciones correspondientes al locador, la conducta adoptada por el locatario en este sentido revela que estaban a su cargo sin existir constancia de un requerimiento de autorización a la propietaria. V. asumió que la pintura del interior del local consistía en este tipo de reparaciones menores y encomendó su realización a dependientes que realizaron una labor que no requería, según afirmó en su descargo frente al GCABA, de un permiso de obra. Debe recordarse, además, que el inquilino recibió la cosa en perfecto estado y que el GCABA había constatado el deficiente estado del interior después de varios años de empleo del local como panadería. La labor consistía, según ha expuesto en ambos expedientes, en la ejecución de simples trabajos de pintura motivados por el deficiente estado de conservación de las paredes internas del inmueble. Fue justamente en el despliegue de la labor de esos colaboradores en trabajos que estaban a su cargo que se produjo el derrumbe del techo. De la prueba producida ha quedado evidenciado, al final, que existe relación de causalidad adecuada entre estos trabajos y el derrumbe y no, como intentó fundamentar el locatario, por el estado de vetustez del edificio en un estado de ruina en este sector que habría hecho eventualmente responsable a P. Como norma general debe aceptarse el principio de que el inquilino está obligado a indemnizar "todos los daños que haya sufrido la cosa alquilada y que hubieran podido evitarse de haberse adoptado las medidas de precaución adecuadas" (conf. Borda, "Tratado...", "Contratos", t. I, 7a. ed., 765 en pág. 515 y jurisprudencia cit en notas 1495 a 1497 y esta Sala, c. 188.946, voto del Dr. Mirás, del 24-4-00 pub. en E.D. 22/11/00, f. 50.444). Desde esta perspectiva puede comprobarse que no hay falta de colaboración atribuida a P. puesto que la conducta que pretendía imponer V. sobre su locadora se basaba en una errónea atribución de responsabilidad basada en la caída del techo por vetustez del edificio. Las referencias del actor a la autonomía de la voluntad se quedan en la alusión a la existencia de cláusulas leoninas que no se han precisado en los escritos presentados en este proceso. Rigen en el contrato de locación los principios generales sobre autonomía de la voluntad (art. 1197 del Código Civil), no mediando ni habiéndose invocado razones de orden público que exijan apartarse de lo pactado sobre algunas de las materias debatidas en la controversia (ver esta Sala, voto del Dr. Dupuis en c. 201.248 del 9-10-96). La cuestión se convierte, de todos modos, en irrelevante cuando queda acreditado que el daño causado a la propietaria surgió exclusivamente de la incorrecta labor desplegada por los operarios dependientes del locatario que removieron los fundamentos que servían de apoyo al techo del local. Finalmente el actor se agravia en cuanto a la imposición de costas a su parte requiriendo que se modifique esa distribución. La Sala en anteriores oportunidades, la eximición que autoriza el art.68 del Cód. Procesal procede, en general, cuando media "razón fundada para litigar", expresión ésta que contempla aquellos supuestos en que, por las particularidades del caso, cabe considerar que el vencido actuó sobre la base de una convicción razonable acerca del derecho invocado en el litigio (conf. Palacio, "Derecho Procesal Civil", t III, pág. 373, n° 313 ap.8; "Colombo, Código

Civil y Comercial de la Nación", t.I pág. 165; esta Sala, causa 7.956 del 29-6-84 y L.L. 1987-B-435; ídem, íd. c. 164.99-8 del 5-5-95). También se sostuvo en numerosas oportunidades que no se trata de la mera creencia subjetiva del litigante en orden a la razonabilidad de su pretensión, sino de la existencia de circunstancias objetivas que demuestren la concurrencia de un justificativo para eximirlo de las costas, puesto que todo aquél que somete una cuestión a la decisión judicial, es porque cree que le asiste razón para petionar como lo hace, mas ello no lo exime necesariamente del pago de los gastos en que hizo incurrir a su contrario si el resultado le es desfavorable (conf.CNCiv. Sala "F", causas 265.345 del 6-8-80, 281.423 del 21-6-82 y 8024 del 12-9-84; Sala "G", causa 4805 del 1-3-84; esta Sala, causa 9.465 del 30-10-84; L.L. 1987-B-435 y causa nº164.998 del 5-5-95 ya citada). Por último, es principio recibido que la exención de costas es de carácter excepcional y sólo ha de disponerse cuando existen motivos muy fundados (conf. Colombo, op. y loc. cit., pág.163, nota 264 y pág.165 nota 285; CNCiv. Sala "D" en E.D.106-324 n°31; esta Sala en E.D. 96-699, n°23; íd., causa 21.153 del 8-5-85 y sus citas; íd., en L.L. 1987-B-345 y nº164.998 del 5-5-95, entre otras), los que en el caso, como se vio, no se configuran. Entiendo por las razones expuestas que no se han aportado argumentos válidos en la expresión de agravios para modificar el criterio expuesto por la jueza de grado de manera que propongo que se confirme la sentencia recurrida en todo lo que decide con expresa imposición de costas al actor vencido (art. 68 del Código Procesal). El Señor Juez de Cámara Doctor Dupuis por análogas razones a las expuestas por el Dr. Racimo, votó en el mismo sentido. La vocalía 15 no interviene por hallarse vacante (art.109 del RJN). Con lo que terminó el acto. JUAN CARLOS G. DUPUIS FERNANDO M. RACIMO Este Acuerdo obra en las páginas N° a N° del Libro de Acuerdos de la Sala ?E? de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, 20 de febrero de 2018. Y VISTOS: En virtud a lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, se confirma la sentencia de fs. 800/810. Costas de Alzada al actor vencido. En atención al monto del proceso, a la calidad, eficacia y extensión de la tarea realizada, etapas cumplidas y lo dispuesto por los arts. 6, 7, 9, 19, 37 y conchs. de la ley 21.839, se modifican las regulaciones apeladas, fijándose la retribución de la Dra. A. M. C. M., letrada patrocinante de la actora, en PESOS (\$), la del Dr. J. I. S., en idéntico carácter, en PESOS (\$) y la del Dr. A. A. M. A., letrado apoderado de la demandada, en PESOS (\$). Por la actuación cumplida en esta instancia, resultado obtenido y lo dispuesto por el art. 14 del arancel, se regulan los honorarios de la Dra. M. en PESOS y los del Dr. M. A. en PESOS (\$). Por la tarea realizada, su mérito y extensión y la debida proporción que los honorarios periciales deben guardar con los de los profesionales intervinientes en todo el proceso (ley 24.432, art. 10; esta Sala, c. 66.064 del 19/3/90), se confirma la regulación del ingeniero A. H. B. y la del médico J. H. M., por resultar bajas y habérselas apelado solamente ?por altas? y se modifica la del contador A. G. G., fijándose su retribución en PESOS (\$). En virtud de lo dispuesto por el art. 28 del decreto 1467/2011, modificado por el decreto 445/2017 (Anexo III, art. 1°, inc. g), se confirma la regulación de los mediadores G. H. y R. M., por resultar bajas y habérselas apelado solamente ?por altas?. La vocalía número 15 no interviene por hallarse vacante (art. 109 RJN). Notifíquese y devuélvase.-

Firmado por: JUAN CARLOS GUILLERMO DUPUIS - JUEZ DE CÁMARA Firmado por: FERNANDO MARTIN RACIMO - JUEZ DE CÁMARA Correlaciones: S. de C., D. E. c/F. P. SA y otro/a s/daños y perjuicios - Cám. 1ª Civ. y Com. San Isidro - SALA I - 23/08/2016 - Cita digital IUSJU009681E

028092E