

## Contrato De Locacion Restitucion Del Inmueble Danos Ocasionados En El Inmueble

### JURISPRUDENCIA

Contrato de locación. Restitución del inmueble. Daños ocasionados

en el inmueble Se modifica el monto de condena, y se confirma el resto de la sentencia que hizo lugar a la demanda de daños y perjuicios entablada por la locadora contra el locatario y su fiador, por los perjuicios constatados en el inmueble alquilado al momento de su restitución.

En la ciudad de Junín, a los CUATRO días del mes de Abril del año dos mil diecinueve, se reúnen en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín, Doctores RICARDO MANUEL CASTRO DURAN y GASTON MARIO VOLTA (encontrándose ausente en uso de licencia compensatoria el DR. JUAN JOSE GUARDIOLA), en causa n° JU-7548-2015 caratulada: "CALVO GLADYS ESTHER C/ POGGI CARLOS DANIEL Y OTRO/A S/ DAÑOS Y PERJ. INCUMP. CONTRACTUAL (EXC. ESTADO)", a fin de dictar sentencia, en el siguiente orden de votación, Doctores: Volta y Castro Durán.- La Cámara planteó las siguientes cuestiones: 1a.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? 2a.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Doctor Volta, dijo: I.- Que en la sentencia dictada a fs. 280/88 la Sra. Juez de grado hizo lugar a la demanda de daños y perjuicios entablada por Gladys Esther Calvo en su condición de locadora contra Carlos Daniel Poggi -locatario- y Germán Lambrisca -fiador- por los perjuicios constatados en el inmueble alquilado al momento de su restitución, los que fueran cuantificados de la siguiente forma: daño emergente: la suma de \$30.669,74; lucro cesante la suma de \$14.700; y daño moral la suma de \$30000, todas ellas con más los intereses que pague el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus operaciones de depósitos a 30 días -tasa pasiva-, y la que paga el Banco de La Provincia de Bs. As. en sus operaciones de depósito a plazo fijo a 30 días, pero en los períodos en que tenga vigencia y sea superior la que disponga para los fondos captados a través del sistema Home Banking de la entidad (o el que lo reemplace) actualmente denominado Banca Internet Provincia o "BIP" en su modalidad tradicional (sin posibilidad de cancelar anticipadamente) (arts. 622 y 1083 del Código Civil, S. C. B. A., Acs. 43.448 y 43.858, ambos del 21-5-91, desde la fecha del hecho: 17-9-2011 y hasta su efectivo pago.-arts. 499, 902, 113, 1078 CC, arts. 375, 456, 474 y 384 del CPC).- Dicha resolución motivó los recursos de apelación interpuestos por los demandados a fs. 289 y por la accionante en fecha 11/9/18.- Los agravios de la accionante desarrollados en la presentación electrónicamente efectuada en fecha 14/11/18 se focalizan en la insuficiencia del monto receptado en concepto de daño moral, tomando en consideración el malestar y molestias que los perjuicio ocasionados en el inmueble alquilado originaron en su persona, más aún tomando en consideración las afecciones de salud que la misma presenta (párkinson, hipertensión, y diabetes).- Por su parte, los condenados en su fundamentación recursiva luciente a fs. 294/8 se disconforman de los montos resarcitorios fijados a los que estiman injustificadamente elevados.- En dicha dirección comienza por señalar que la sentenciante de grado no valoró debidamente que al recibir las llaves la accionante no efectuó observación alguna respecto al estado en que se encontraba el inmueble, siendo dicha oportunidad el momento indicado para constatar los daños que la propiedad podía presentar.- Asimismo se agravia de la insuficiente valoración de la incidencia de los defectos constructivos de la propiedad, en los daños reclamados (problemas de humedad), los que al momento de celebrarse el contrato, se encontraban ocultos, debiendo tomarse asimismo en consideración, que los inquilinos no son responsables de los desgastes naturales de la propiedad por su uso en el transcurso del tiempo.- Entrando a la valoración de informe pericial arquitectónico señala que el mismo debe ser valorado tomando en consideración el tiempo transcurrido desde la restitución del inmueble hasta su realización (2 años) período durante el cual el bien habría sido nuevamente alquilado conforme surge del propio relato actoral.- En particular se disconforma de la valoración de los gastos de albañilería señalando que resulta incomprensible el porque se redujo el costo estimado de \$7.8000 a sólo \$4.000 siendo que la mayoría de las labores realizadas se refieren a problemas estructurales de humedad no imputables a su parte, debiendo tan solo valorarse el arreglo del lavadero y el sellado de la pileta para lavar.- También se disconforma de la condena a abonar la suma de \$10018 en concepto de gastos de pintura, al considerar que el mismo no tiene relación alguna con la supuesta omisión de dar aviso de las humedades existentes, ya que la locataria se encontraba en condiciones de visitar el inmueble y constatar su estado.- En esta dirección, señala que si su parte hubiera dado aviso, los gastos de reparación hubieran sido soportados por la locadora, no existiendo razón que justifique trasladar ahora su pago a su parte.- A ello agrega que no se encuentra acreditado el mal estado de la pintura, estimando para ello inatendible el informe pericial realizado a más de dos años de la restitución del inmueble.- En cuanto al costo de pintura pone de resalto que el presupuesto de pintura emitido por el Sr. Sartori, resulta inatendible, al haber sido realizado con dos meses de antelación al de las facturas de la pintura.- En cuanto a la suma receptada en concepto de gastos de herrería (\$11.180) sostiene que no existe respaldo probatorio alguno de, al no encontrarse

siquiera acreditada la realización de las reparaciones invocadas.- Respecto al lucro cesante estima que, en autos no existen elementos a partir de los cuales pueda tenerse por acreditada su existencia, disconformándose en subsidio, del monto de alquiler tomado como referencia por la sentenciante de grado en base al contrato de alquiler celebrado dos años después.- Así sostiene que ante la falta de acreditación del quantum del perjuicio en todo caso debió tomarse como pauta, el del alquiler vigente al momento de la culminación del contrato de locación que existiera entre las partes.- Por su parte, señala que encontrándose fuera de discusión que los trabajos de reparación, estaban relacionados a los problemas de humedad, no se explica porque se estimó el lucro cesante en tres meses.- Por su parte, solicita el rechazo del daño moral receptado, atento a la interpretación restrictiva que debe efectuarse respecto del mismo en el ámbito contractual, y al no haberse acreditado de modo alguno que la imposibilidad de alquilar el inmueble durante 3 meses le haya ocasionado a la accionante problemas de salud alguno que justifique su recepción.- Por último, ataca la fecha de mora fijada para el cómputo de los intereses (octubre del año 2.014), al no haberse acreditado que las reparaciones fueran realizadas en dicha fecha, por lo que solicita que la misma sea fijada a partir de la carta documento enviada en septiembre del año 2.015.- Que habiéndose corrido traslado de las expresiones de agravios, las mismas son recíprocamente resistidas en prime término mediante las réplica electrónicamente efectuada en fecha 28/11/18 -accionante-, y en segundo por la presentación obrante a fs. 300/1, por lo que una vez firme el llamado de autos y sorteado el orden de votación, la cuestión ha quedado en estado de ser resuelta (doctr. art. 263 del C.P.C.C.).- II.- En tal labor, es dable iniciar por señalar que la circunstancia de que la accionante no haya dejado constancia del estado de restitución del inmueble al momento mismo de la restitución, de modo alguno impide la recepción del reclamo de los daños que el obrar negligente del locatario hubiera ocasionado en el inmueble, en la extensión en que los mismos se encuentren debidamente acreditados (conf. art. 375, 384 y ccetes. del C.P.C.C. y art. 1.559 y ccetes. del Cód. Civ. y art. 7 del C.C.C.).- También resulta oportuno dejar sentado que el hecho de que la perito arquitecta informante en autos, haya inspeccionado el inmueble en diciembre del año 2.016 -a poco mas de dos años de concluido el contrato de locación que uniera a las partes-, de modo impide su valoración, en lo atinente a cuales habrían sido los trabajos y cambios realizados en el inmueble, tomando en consideración el acta de constatación y las fotografías realizadas por la escribana Velilla en diciembre del año 2.014, las que permiten tener por acreditado el estado en que se encontraba el inmueble locado a la época de su restitución (doctr. art. 993 y ccetes. del Cód. Civ.).- III.- Ya entrando al análisis de los distintos rubros integrantes del daño emergente receptado, en lo atinente al recurso a tratar, habré de iniciar por el costo de albañilería que fuera estimado por la sentenciante de grado en la suma de \$4.000.- En relación a este punto, es dable señalar que contrariamente a lo sostenido por los condenados recurrentes, la Sra. Juez de grado siguiendo las conclusiones del informe pericial arquitectónico, expresamente explicó que los daños relacionados a la humedad constatada en el inmueble en los techos, paredes y bajo mesada, no resultan imputables al obrar del locatario, sino que se deben a defectos constructivos del inmueble a cargo del locador (conf. art. 1.569 del Cód. Civ.), razón por la cual redujo el costo de los trabajos de albañilería dictaminado por la perito arquitecta de la suma de \$10.272,60, a la suma de \$4.000.- Siguiendo dicho razonamiento, es dable destacar que los trabajos de albañilería constados por la perito arquitecta Martignoni, excluidos los correspondientes a los problemas de humedad se limitan a la reparación de agujeros sobre ventanas en dormitorios secundarios, "apenas reparadas, ya que las mismas son perforaciones en las cuales se ubican los soportes de cortina" (sic. fs. 155 vta); reparación de los pilares de mampostería en el bajo mesada de la cocina comedor, al igual que el arreglo en el lavadero de 2m de cerámicas (conf. 158 vta).- A partir de ello, y tomando en consideración la importancia de dichas labores dentro del total de los gastos estimados en concepto de albañilería, es que habré de confirmar el importe prudencialmente estimado por la sentenciante de grado en la suma de \$4.000 (doctr. art. 375, 384 y ccetes. del C.P.C.C.).- IV.- En cuanto a la suma fijada en concepto de gastos de pintura (\$4.000 de mano de obra y \$6.018 de materiales), resulta preciso iniciar por señalar que al absolver posiciones el demandado Poggi sostuvo al comenzar la locación el inmueble "no estaba bien de pintura", situación que se habría deteriorado aún más por el uso (conf. respuesta 23 obrante a fs. 183).- Que lo antes expuesto, y contrariamente a lo sostenido por los recurrentes resulta más que suficiente para tener por acreditado el mal estado de la pintura al momento de la restitución del inmueble, circunstancia que asimismo se ve corroborada en las fotografías obrantes a fs. 37/69 adjuntadas al acta de constatación realizada por la escribana Velilla (conf. arts. 384, 421 y ccetes. del C.P.C.C.).- Llegado a este punto, es dable señalar que el demandado no ofreció prueba alguna tendiente a demostrar que la pintura del inmueble se encontraba en mal estado al inicio de la locación, por lo que no cabe más que atenerse a la presunción legal de que la misma se encontraba en buen estado (conf. arts. 1.616 del Cód. Civ. y arts. 375, 384 y ccetes. del C.P.C.C.).- Por el contrario, la cláusula décimo novena del contrato de locación, no sólo permite inferir que el inmueble se encontraba en buen estado de pintura; sino que además el locatario expresamente se obligó a restituirlo en el mismo estado; o en su caso, hacerse cargo de los gastos de pintura.- Dice la cláusula en cuestión: "...La propiedad se entrega pintada de colores claros, la misma deberá recepcionarse en las mismas condiciones que se entrega o abonar el importe en concepto de Mano de Obra y Pintura para dejarla en igual condiciones que le fue entregada a la locataria" (sic. fs. 32).- Conforme a lo hasta aquí

expuesto, y habiendo el locatario asumido expresamente la obligación de restituir el inmueble en buen estado de pintura, es que habré de propiciar la confirmación su inclusión dentro del monto de condena, sin que sea necesario analizar la omisión de dar aviso a la locadora de los problemas de humedad (conf. art. 505, 1.197 y ccetes. del Cód. Civ.).- Tampoco habrá de prosperar el pedido de reducción del importe establecido en este rubro, al no encontrar mérito alguno para apartarme de lo dictaminado por la perito arquitecta respecto a la procedencia del importe reclamado en concepto de mano de obra, y atento al reconocimiento formulado por Impulso pinturas a fs. 263, de las facturas adjuntadas a fs. 20/3 (conf. arts. 375, 384, 474 y ccetes. del C.P.C.C.).- V.- Que los condenados recurrentes, se disconforman del importe receptado en concepto de gastos de herrería en la suma de \$11.180, al considerar que no se encuentra acreditada la realización de las reparaciones invocadas, en particular en lo atinente a la reparación del portón metálico.- El recurso no habrá de prosperar. Ello así por cuanto si bien, es cierto que la perito arquitecta informante dejó sentado que el portón metálico sigue teniendo problemas de apertura, encontrándose trabado en su parte superior derecha, también lo es que la misma constató en el mismo "se reemplazaron los herrajes para posibilitar su apertura" (sic. fs. 156), de donde surge que dicho portón fue cuanto menos parcialmente reparado.- Conforme a ello, y tomando en consideración el resto de los trabajos de herrería que la sentenciante de grado tuviera por acreditados y que no fueran materia de agravio (celosías y fallebas de ventanas, puerta de cocina, puerta del interior), es que habré de coincidir con la a quo, en cuanto a que no existen razones para apartarse del presupuesto adjuntado en la demanda, que fuera estimado acorde a las reparaciones realizadas por la perito arquitecta informante a fs. 159 y vta. (conf. arts. 375, 384, 474 y ccetes. del C.P.C.C.).- VI.- Pasando al análisis del lucro cesante es dable iniciar por recordar que: "...Resulta de los arts. 519 y 1069 del Código Civil que el lucro cesante es la ganancia o utilidad de que se vio privado el acreedor a raíz del acto ilícito o el incumplimiento de la obligación. Esto es, el lucro cesante implica una falta de ganancia o de acrecentamiento patrimonial que el acreedor habría podido razonablemente obtener de no haberse producido el incumplimiento. Se ha dicho reiteradamente que el lucro cesante está configurado por la pérdida de enriquecimiento o por las ganancias que ha dejado de percibir el damnificado y su reclamo debe hacerse sobre una base real y cierta y no sobre una pérdida probable o hipotética; por lo que no se presume, corriendo a cargo de quien lo reclama la prueba de su existencia..." (JUBA, Sumario B355162, CC0203 LP 106216 RSD-121-16 S 23/08/2016 Juez SOTO) y que: "...Cuando se trata de evaluar la existencia y magnitud del lucro cesante no es menester una certeza matemática, sino sólo un juicio de verosimilitud..." (JUBA, Sumario: B4005411, SCBA LP B 67408 RSD-338-16 S 31/10/2016 Juez HITTERS).- Que conforme a lo resuelto en los apartados precedentes, se encuentra fuera de discusión que al finalizar el contrato de locación existente entre las partes, la propiedad necesitaba diversas reparaciones, las que necesariamente habrían de impedir que la accionante locara nuevamente la propiedad -tal como era su destino-, circunstancia que por sí sola resulta suficiente para tener por acreditado el perjuicio.- Ya en tarea de determinar el plazo en que la accionante se habría visto impedida de alquilar el inmueble, es dable señalar que la perito arquitecta informante estimó al término de las reparaciones denunciadas por la accionante en un término de entre 3 y 4 meses, tal como surge de las contestaciones a los puntos de pericia n°10 y 11 ver fs. 159/60, los que no fueran impugnados por el demandado recurrente.- Conforme a dicha estimación y tomando en consideración que los trabajos tendientes a solucionar los problemas de humedad, no resultan imputables a los demandados, es que habré de coincidir con la sentenciante de grado en cuanto estimó el término en que la accionante se vió imposibilitada de alquilar el inmueble durante el término de tres meses.- En cuanto al valor del canon locativo, habré de coincidir con el recurrente en cuanto señala que resulta excesivo su estimación en base al canon locativo que la accionante habría pactado dos años mas tarde a la época del vencimiento del contrato de locación que motiva las presentes.- Por tal razón, y a falta de otro elemento objetivo para la estimación del alquiler de dicha propiedad, no puede soslayarse que el valor locativo acordado entre las partes en octubre del año 2.012, ascendía a la suma de pesos 2.400.- Por tal razón y tomando en consideración el proceso inflacionario desarrollado en el país a lo largo de los dos años de vida del contrato, es que prudencialmente habré de estimar el valor del canon locativo a la época de finalización del contrato en la suma mensual de \$3.000, razón por la que habré reducir la reparación fijada en concepto de lucro cesante a la suma total de \$9.000 (doctr. art. 165, 375, 3984 y ccetes. del C.P.C.C.).- VII.- Que la sentencia en revisión receptó el reclamo por daño moral en la suma de \$30.000, importe que es considerado insuficiente por la accionante e injustificado y excesivo pro los demandados quienes solicitan su rechazo ante la falta e acreditación de su efectiva existencia.- En relación a este punto, no debe perderse de vista que es doctrina del Superior Provincial que: "...En materia contractual -donde resulta de aplicación el art. 522 del Código Civil- el resarcimiento del daño moral debe ser interpretado con criterio restrictivo para no atender reclamos que respondan a una susceptibilidad excesiva o que carezcan de significativa trascendencia jurídica quedando a cargo de quien lo invoca la acreditación precisa del perjuicio que se alega haber sufrido. En tal sentido se requiere la clara demostración de la existencia de una lesión de sentimientos, de afecciones o de tranquilidad anímica que no pueden ni deben confundirse con las inquietudes propias y corrientes del mundo de los pleitos o de los negocios..." (SCBA LP C 117341 S 22/04/2015; C 111627 S 26/06/2013; Ac 89068 S 18/07/2007, entre otros).- Que en el caso de autos, la accionante no

ha aportado elemento probatorio alguno tendiente a acreditar la existencia y mucho menos extensión de la afección afectiva o anímica, que los daños constatados en el inmueble le habrían ocasionados, razón por la que habré de propiciar su íntegro rechazo, con costas de ambas instancias a cargo de la accionante vencida (doctr. art. 68, 274, 375, 384 y ccdtes. del C.P.C.C. y art. 522 del Cód. Civ.).- VIII.- En cuanto a los intereses, es dable señalar que encontrándonos dentro del ámbito de la responsabilidad contractual resulta aplicable al caso de autos el régimen previsto por el art. 509 del Cód. Civ.- Conforme a ello, y no dándose un supuesto de mora automática, los intereses moratorios solamente habrán de computarse a partir de la intimación al pago efectuada por la accionante en fecha 11/09/15 mediante las cartas documentos lucientes a fs. 12 y 13 cuya autenticidad fuera informada por el Correo Argentino a fs. 26/9 (doctr. art. 509 del Cód. Civ.).- En relación a este punto, es dable aclarar que conforme al criterio sentado por el superior Provincial, solamente se computan intereses desde la fecha del evento dañoso en el ámbito de la responsabilidad delictual o cuasidelictual (conf. SCBA LP C 85381 S 07/05/2008; Ac 65943 S 13/05/1997; LP AC 55786 S 12/11/1996; entre otros).- XI.- Es por lo hasta aquí expuesto que habré de proponer a éste Tribunal hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por los demandados y consecuentemente: reducir la reparación del lucro cesante a la suma de \$9.000; rechazar el daño moral reclamado y dejar sentado que los intereses establecidos en la sentencia en revisión deberán computarse a partir de la fecha de interpelación acaecida en fecha 11/09/15.- En cuanto a las costas de Alzada tomando en consideración el éxito parcial obtenido se imponen en un 90% a cargo del demandado y en un 10% a cargo de la accionante, con excepción de las costas correspondientes al daño moral íntegramente desestimado, las que se imponen en ambas instancias a la accionante vencida (doctr. art. 68, 71, 274 y ccdtes. del C.P.C.C.).- TAL ES MI VOTO.- El Señor Juez Dr. Castro Durán, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.- A LA SEGUNDA CUESTION el Señor Juez Dr. Volta, dijo: Atento el resultado arribado al tratar la cuestión anterior, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y 272 del CPCC, corresponde: I.- HACER LUGAR parcialmente al recurso de apelación interpuesto por los demandados y consecuentemente: reducir la reparación del lucro cesante a la suma de \$9.000; rechazar el daño moral reclamado y dejar sentado que los intereses establecidos en la sentencia en revisión deberán computarse a partir de la fecha de interpelación acaecida en fecha 11/09/15.- II.- IMPONER las costas de Alzada en un 90% a cargo del demandado y en un 10% a cargo de la accionante, con excepción de las correspondientes al daño moral íntegramente desestimado, las que se imponen en ambas instancias a la accionante vencida (doctr. art. 68, 71, 274 y ccdtes. del C.P.C.C.).- III.- DIFERIR la regulación de honorarios para su oportunidad (conf. art. 31 de la L.H.).- ASI LO VOTO.- El Señor Juez Dr. Castro Durán, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.- Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo que firman los Señores Jueces por ante mí: JUNIN, (Bs. As.), 4 de Abril de 2019. AUTOS Y VISTO: Por los fundamentos consignados en el acuerdo que antecede, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y 272 del C.P.C.C.-, se resuelve: I.- HACER LUGAR parcialmente al recurso de apelación interpuesto por los demandados y consecuentemente: reducir la reparación del lucro cesante a la suma de \$9.000; rechazar el daño moral reclamado y dejar sentado que los intereses establecidos en la sentencia en revisión deberán computarse a partir de la fecha de interpelación acaecida en fecha 11/09/15.- II.- IMPONER las costas de Alzada en un 90% a cargo del demandado y en un 10% a cargo de la accionante, con excepción de las correspondientes al daño moral íntegramente desestimado, las que se imponen en ambas instancias a la accionante vencida (doctr. art. 68, 71, 274 y ccdtes. del C.P.C.C.).- III.- DIFERIR la regulación de honorarios para su oportunidad (conf. art. 31 de la L.H.).- Regístrese, notifíquese y oportunamente remítanse los autos al Juzgado de Origen.-

041294E