

Danos Y Perjuicios Locacion Conservacion Del Inmueble Actas Notariales Valor Probatorio

JURISPRUDENCIA

Daños y perjuicios. Locación. Conservación del inmueble. Actas

notariales. Valor probatorio Se revoca el fallo en cuanto hizo lugar a la demanda de daños deducida por el locador contra el locatario, pues de las actas notariales agregadas no surgen los perjuicios en el inmueble alegados por la reclamante. En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 7 días del mes de febrero de dos mil diecinueve, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala I de la Cámara Civil para conocer en los recursos interpuestos en los autos "GODOY CRUZ ... S.A. C RT ROOMS S.A. S DS Y PS" respecto de la sentencia de grado el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía hacerse en el orden siguiente: Dres. RODRIGUEZ, CASTRO y GUIADO. A la cuestión planteada el Doctor Rodríguez dijo: I. La sentencia de fs. 472/81 hizo lugar a la demanda entablada por Godoy Cruz ... S.A. y Javier Martínez Jacomet contra RT Rooms S.A. y María del Carmen Raquel Villanueva y, en consecuencia, condenó a estos últimos a pagar a los actores la suma \$ 264.000 con más los intereses y las costas, dentro del plazo de diez días. Contra dicho pronunciamiento apelaron los accionantes y la parte demanda, quienes expresaron agravios a fs. 497/500 y 502/6vta., respectivamente, los que fueron respondidos a fs. 508/10 y 512/14 vta. Dada la fecha de celebración del contrato de locación que motiva las presentes, el recurso será evaluado de acuerdo con las normas del Código de Vélez (art. 7mo del Código Civil y comercial de la Nación). II. Se agravan la parte demandante porque en la sentencia se hizo especial hincapié en que la pileta impedía lograr la habilitación del inmueble para el destino comprometido, y por ello no consideró como un daño resarcible su destrucción, pese a que los demandados nunca le comunicaron esa circunstancia, actuaron en el negocio gastronómico sin la autorización y no barajaron otras alternativas. Abunda, que existen otras variantes que hubieran permitido la habilitación del negocio para los fines contratados como cubrir momentáneamente el natatorio con un metal determinado y arriba sembrar algo vistoso y otras soluciones, y continúa con una serie de argumentos que giran en torno al patrón de conducta que menciona, a los que me remito por razones de brevedad, para finalmente concluir en derredor de este tema que el demandado carecía de los conocimientos para iniciar un negocio como el emprendido. Concluye que es injusto que no se conceda una indemnización, pese a que la habilitación no se obtuvo por negligencia y el comercio estuvo abierto durante toda la relación contractual, habiendo causado un perjuicio innecesario. En respuesta a este planteo corresponde señalar que en la cláusula décimo cuarta del contrato de locación que uniera a las partes, se convino: "Será obligación exclusiva de EL LOCTARIO obtener la habilitación municipal y las demás autorizaciones legales que fueren necesarias para la explotación a la que afectará el inmueble, EL LOCATARIO se obliga a cumplir con todas las normas legales y exigencias gubernamentales nacionales o municipales, en todo cuanto correspondiere, liberando a la LOCADORA de toda responsabilidad al respecto?". Bien se hace notar en la sentencia que a fs. 377/380 la Dirección de Habilitaciones y Permisos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, indicó que de acuerdo a lo establecido por el Cuadro de Usos 5.2.1 del Código de Planeamiento Urbano, el rubro "natatorio" en el distrito de zonificación R2b no se encuentra permitido. Antes de ello, a fs. 350 la Subsecretaría de Registros, Interpretación y Catastro del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, había informado que el inmueble de la calle Godoy Cruz ... se encuentra comprendido en el Código de Distrito R2BI, lo cual significa: "...zonas de carácter residencial similar a la R2a con menor intensidad de ocupación total?". A su vez, en la pericia de arquitectura se acompaña el Código de Planeamiento Urbano y fotografías del inmueble de autos, y luego de informar sus características y estado actual, precisó en lo que aquí interesa que de haber existido una pileta de natación en el fondo del inmueble destinado en la actualidad para uso comercial, debió haberse solicitado su habilitación como "natatorio con bar?", pero ello no hubiera sido posible dado que la manzana en la que está ubicado el inmueble pertenece a un Distrito R2b, según el Código de Edificación vigente en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Y luego de explicar lo que esa sigla numerada significa, destacó que los permitidos para los inmuebles de este distrito son los del Cuadro de usos 5.2.1 del Código de Edificación, en cuyo lugar se observa que el de "natatorio" no está autorizado en la zona. Ello así, más allá de si finalmente se consiguiera la habilitación en cuestión, aspecto de interés en lo fundamental para quien desarrollaba la actividad, en la medida que todo contrato comprende lo que ha sido expresamente convenido y también lo implícito, es verosímil suponer que los locatarios quedaron autorizados tácitamente para eliminar dicho elemento, que era la forma de dar el más estricto acatamiento a la regulación local. En abono de lo dicho, vale destacar que en materia de interpretación de los contratos, una de las pautas fundamentales a tener en cuenta para desentrañar la verdadera intención de los contratantes, es el comportamiento o conducta de ellos, tanto en el momento anterior a la celebración del contrato, cuando esta se produce, así como el atinente a la ejecución del acto, evaluación que debe efectuarse de manera integral (art.

218, inc. 4º, del Código de Comercio). En tal análisis también cabe ponderar las circunstancias particulares del caso y el medio socioeconómico en el que las manifestaciones o comportamientos se han verificado, ateniendo asimismo al poder de negociación de cada una de las partes y a la finalidad y economía del acto (conf, Centanaro, esteban: "Contratos. Parte general", p.582). En este sentido, sin que ello fuera discutido en esta alzada, en la sentencia apelada se hace referencia a que las fotografías de fs. 29/30 y 42 no se corresponden con el estado del inmueble al momento del desalojo sino que se remontarían, atento la existencia de la pileta, a la situación previa a la explotación comercial de los demandados. Ello así, de acuerdo con la conducta observada antes de celebrar el contrato, en esa misma oportunidad al insertar la mencionada cláusula y durante la ejecución, es suficiente para tener por comprobado que ellos consintieron que los locatarios procedieran a eliminar el natatorio en la forma en que finalmente lo hicieron. De otra manera, también queda sin explicación el motivo por el cual nada hicieron para oponerse o revertir esa situación. Cuadro al que también se podría incorporar la actividad post contractual, si se aprecia que nuevamente fue alquilado para un destino similar, para cuyo fin, la piscina constituiría un impedimento. En consecuencia, juzgo que debe rechazarse el planteo y mantenerse lo decidido en primera instancia en este aspecto. III. Los demandados se agravan porque en la sentencia recurrida se tuvo por demostrada la existencia de un daño resarcible, pese a que no ha quedado acreditado que el actor haya incurrido en gastos para realizar las mentadas refacciones o que sea necesario efectuarlas en el futuro, habida cuenta del estado en que se encuentra actualmente el inmueble. Desarrolla una serie de argumentos que giran en torno al mismo tema, indica que las obras de refacción, cualquiera hubiesen sido ellas, fueron realizadas y solventadas por los actuales locatarios que nombra, y en otra parte se queja porque el a quo le achaca no haber cuestionado el presupuesto, lo cual reconoce como una verdad, porque la pretensión del actor nunca se relacionó con aquél documento, toda vez que no reclama pagos efectuados o que deban efectuarse como consecuencia del mismo, por lo que carecería de sentido objetarlo u observarlo dada su irrelevancia. Y agrega en la misma línea que de hecho reclama una suma menor de \$ 200.000, sin intentar justificar a priori como arriba a dicho monto. Añade que tampoco ha quedado probado que haya sufrido un menoscabo en su patrimonio, ya sea por el actual disvalor del inmueble como consecuencia de aquéllos supuestos deterioros y/o por erogaciones que debió afrontar con motivo de los mismos, es decir que el daño sea cierto, requisito indispensable para la procedencia de la indemnización. Refuerza, que no existe motivación para darle carácter indemnizable a un perjuicio que no es tal y menos aún utilizar como base de cálculo un presupuesto que hace mención a trabajos que ni siquiera sabe si corresponden a los daños que el a quo tuvo por probados mediante las fotos acompañadas por el actor. Corona esa argumentación con una cita doctrinaria relativa a la finalidad de la reparación, donde entre otros conceptos, explica que lo que se procura es colocar al damnificado en la misma o similar situación a la que se hallaba con anterioridad a la comisión del ilícito. El resarcimiento persigue restaurar el equilibrio comprometido por la mediación de un equivalente pecuniario. No puede alargarse más ya que excedería su función reparatoria. En línea con ello, antes había argumentado que de confirmarse el fallo cuestionado se consagraría un enriquecimiento sin causa. Después de argumentar en consonancia con lo ya expresado remata que el actor no ha probado haber sufrido un menoscabo en su patrimonio, ya sea en el inmueble, el que se encuentra en perfectas condiciones de conservación, como tampoco en el pago de refacciones y/o gastos que hubiese tenido que afrontar. En la contestación, entre otros conceptos, la actora en una parte le reprocha a la contraria que afirme que no existieron daños, sin pruebas que justifiquen esa afirmación, contra las contundentes probanzas por ella aportadas a la causa. Califica como moralmente imposible, postular por una lado que ella no ha comprobado los daños, y afirmar en el contrato suscripto, haber recibido el inmueble en perfectas condiciones. Y finalmente remata que no sólo ella ha acompañado un presupuesto sino que claramente ha demostrado los perjuicios sufridos, que en la oportunidad procesal correspondiente no han sido negados. Resumidos los agravios de la manera expuesta, en función de lo que se dice en la respuesta, cabe recordar que en el contrato de locación mencionado, en lo que importa en este acápite, las partes convinieron: "El inmueble se entrega en las condiciones en que actualmente se encuentra, que el locatario conoce y acepta por haber visitado e inspeccionado, prestando conformidad respecto de su estado de conservación" (fs. 8/12 cláusula octava). En la cláusula octava, a su vez, quedó sellado el destino que el locatario le daría la finca arrendada, "...exclusivamente a la actividad comercial gastronómica...". También pactaron: "El locatario toma a su exclusivo cargo la realización de las reparaciones aludidas en los arts. 1516/7 del Cód. Civil, renunciando a los derechos que le confieren los arts. 1519/22, 1525/26 y 1621 del mismo cuerpo legal. Las partes dejan expresa constancia que tomaron especialmente en cuenta la asunción de responsabilidad y renunciaciones contenidas en esta cláusula, para la determinación del precio locativo". Y a su vez acordaron que al término de la locación, el locatario se obliga a restituir el inmueble locado al día siguiente hábil "...en buen estado de conservación, salvo el normal desgaste por el correcto uso, libre de efectos de cualquier naturaleza y de personal, intrusos y ocupantes por cualquier título". Ello así, dado lo que se aduce en la respuesta, y asimismo a fin de dar precisión a lo que las partes convinieron, debe descartarse de plano lo que postula la actora en punto a que la locataria en el contrato aceptó recibir el inmueble en perfectas condiciones. De ninguna de sus cláusulas surge semejante reconocimiento. En rigor, no hay descripción del estado ni tampoco se efectúa inventario en el mismo, lo que da

verosimilitud a la hipótesis de que requería de reparaciones y reacondicionamientos, circunstancia que pudo reflejarse incluso en el precio convenido a tenor de lo que se expresa en la cláusula novena. Ello sin perjuicio del compromiso de la accionada de restituirlo en buen estado, con el alcance definido en la cláusula décimo tercera. Sentado ello, parece oportuno recordar ahora que en materia de valoración de la prueba, de acuerdo con el art. 386 del Código Procesal, impera entre nosotros el sistema de la sana crítica, que permite al razonamiento del juez apoyarse en elementos objetivos aportados al proceso, con la necesaria amplitud de criterio para discernir y demostrar lo que es verdadero y lo que es falso, tarea esencial en todo proceso que se encuentra limitado por los principios lógicos, las reglas de la experiencia y las leyes que rigen el pensamiento (ver Varela, Casimiro A.: "Valoración de la prueba", ps. 159/60). En la decisión apela, en punto a lo que ahora interesa analizar, se arribó a la conclusión que conforme han sido los hechos expuestos en autos, informe pericial técnico y declaraciones testimoniales, amén del contrato de locación que los uniera, ha quedado acreditado que el referido inmueble al ser restituido presentaba faltantes y falta de mantenimiento en su interior. Coherente con ello, es que luego condena a las emplazadas de la manera ya explicada. Adelanto que difiere con esta apreciación, porque a mi modo de ver, la valoración de la prueba de acuerdo a las pautas precedentemente delineadas conduce a una conclusión inversa. Explicado ello, vale resaltar que a fs. 90 del sobre de documentación reservada se encuentra el Acta Notarial del día 2 de julio de 2014 a las 14.10 hs., donde la escribana autorizante M. Florencia C. De Viale expresa haberse constituido en el inmueble de autos, a pedido de Robertino Tarantini Villanueva, para que dejara constancia notarial del estado físico del referido inmueble y, a tal fin precisó: "Se trataba de una casa antigua reciclada por el requirente con un patio en el frente y otro en el fondo. Los pisos de la casa se veían en muy buenas condiciones así como las paredes. Los dos baños de la Planta Baja arreglados a nuevo en muy buen estado de uso y conservación, al igual que los baños ubicados en la planta alta de la casa. El requirente manifestó haber renovado el sistema eléctrico completo para cada planta habiendo instalado electricidad trifásica. Asimismo ha tenido que arreglar las humedades que tenía... y procedió a la pintura del inmueble completo. Tuvo que hacer reparar cloacas, los ciellorrasos y los techos. Agregó que las cañerías de gas fueron también renovadas. En la parte del centro de la Planta Baja se observaba una barra de despacho completo y revestimiento de madera también en Planta baja cuyo costo, según lo manifestó ascendió a Pesos Ochenta y Nueve mil. Había dos espejos en la pared de 2 metros por 2,40 metros. Manifestó el requirente que las puertas y ventanas fueron recicladas a nuevo, las que observé en muy buenas condiciones de uso y conservación, arreglando asimismo el durlock de toda la casa...". Hace referencia a lo que le narrara respecto del derrumbe de la medianera en inmediaciones con la toma de la tenencia y que le relató además "...que la misma se encontraba en muy malas condiciones y le causó diversos daños incluyendo, pero no limitándose a, la rotura de vidrios, aires acondicionados, parrilla, techos y la cancelación de eventos contratados ...que significó una pérdida de, aproximadamente pesos ciento cincuenta mil, por lo que procedió a su arreglo abonando un total aproximado de Pesos Noventa Mil. El requirente tomó fotografías como cabeza de acta. Y siendo las 14.55 horas di por finalizada el acta y ...al retirarme ingresó al lugar una persona que dijo ser Oficial de Justicia y llamarse Favio Ferrazzano quien manifestó comparecer a efectos de proceder al desalojo del inmueble según lo resuelto en autos "Godoy Cruz ... S.A. c/ RT ROOMS S.A. s/ desalojo por falta de pago" expediente n° 11519/2014, que tramita en el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 31 de esta ciudad...". Tal documento, en función de lo que revela parte de su contenido, debe enlazarse para su debida ponderación con la diligencia de fs. 163/4 del expediente citado, de la cual surge que el nombrado oficial de justicia, el 2 de julio de 2014, siendo las 14:50 horas, procedió a hacer entrega de las llaves del inmueble en cuestión libre de ocupantes, bienes y enseres y posesión del mismo al Dr. Horacio Miguel Luchía Puig, quien la recibe en nombre y representación de la actora. A fs. 183/vta. del desalojo corre agregada el Acta de Certificación de Fotocopias. Escritura Numero En ella se lee que el escribano autorizante, el 3 de julio de 2014, siendo las 8:30 horas se constituyó en el inmueble de autos, compareciendo el Dr. Horacio Miguel Luchía Puig, en su carácter de apoderado de la sociedad actora, quien le solicita constate que el requirente "...tomará fotografías del interior del inmueble donde me constituyo y certifique las mismas...Acto seguido...puedo constatar que el requirente procede a tomar fotografías del interior del mismo, las que yo, el autorizante, una vez impresas procederé a certificar estampando en las mismas mi sello y rúbrica...". A su vez, las placas fotográficas certificadas obran a fs. 173/82 de esos autos y fotocopias en blanco y negro a fs. 29/39 de estos actuados. Por su parte el testigo Imas Ananía (ver fs. 322), ofrecido por el actor, y actual inquilino según reconoce, tal como se precisa en el decisorio sujeto a recurso a partir del minuto 2:30 de su declaración precisó que visitó la propiedad de septiembre / octubre de 2014 a los fines de alquilarla, y que para poder explotarlo en el rubro gastronómico había que hacerle varias mejoras, que estaba un poco venida abajo, que había gente viviendo ahí, y manifestó no saber si el deterioro era por el uso del inquilino anterior o por la gente que se encontraba viviendo en ese momento. Efectuada esta síntesis del referido material probatorio, parto de la base que sin desconocer las dos tesis que menciona la colega de grado, participo de la opinión que postula que el Acta Notarial goza de las prerrogativas estatuidas por el Cód. Civil en los arts. 993 a 995, siendo este mismo ordenamiento el que, en su art. 979, inc. 2°, les otorga el carácter de instrumentos públicos. Entonces, siendo las actas notariales instrumentos públicos en los que el escribano deja constancia

de las manifestaciones formuladas en su presencia, haciendo plena fe pública respecto de los dichos ante él expresados o los hechos ocurridos en su presencia, y de los que deja constancia, quien pretenda demostrar la insinceridad de lo constatado deberá necesariamente argüirlas de falsedad, promoviendo la respectiva acción civil o criminal. En otros términos, para los hechos afirmados por el oficial público como habiendo sido realizados personalmente por él o efectuados en su presencia, el instrumento público hace fe hasta la redargución de falsedad (conf. Corte de Casación Francesa del 18-2-1889, S. 89 I. 161). Hay en favor de la veracidad de los enunciados que emanan del funcionario público razones que justifican ampliamente la regla legal: las condiciones de reclutamiento autorizan a pensar que el funcionario público presenta las más serias garantías de moralidad. El funcionario público que redacta un instrumento público es así un testigo privilegiado cuyo testimonio tiene ante los ojos de la ley un valor excepcional (conf. Georges Ripert-Jean Boulanger, "Tratado de Derecho Civil según el Tratado de Planiol", t. IV, pág. 255, Ed. La Ley). Es indudable que, en nuestro país, la regla que consagra el artículo 993 del Código Civil presupone que el instrumento público hace plena fe hasta que sea argüido de falso, por acción civil y criminal, de la existencia material de los hechos que el oficial público hubiese anunciado como cumplidos por él mismo, o que han pasado en su presencia. Esa norma reconoce, entre otras fuentes, al artículo 1319 del Código Civil Francés, cuyo texto fue copiado de Pothier, a quien se le atribuyó cierta imprecisión en su redacción (ver Ripert-Boulanger, op. cit., Pág. 255, nota n° 100). La fe debida a la palabra del oficial público no se extiende a todas sus afirmaciones, sino solamente a lo que él ha hecho, visto u oído, por suceder en su presencia y en el ejercicio de sus funciones (conf. Borda, Guillermo A. "Tratado de Derecho Civil-Parte General", t. II, pág. 211, n° 911). Sin perjuicio de lo que surge de la pericia de arquitectura de fs. 424/30, llevada a cabo cuando las refacciones al inmueble ya se habían efectuado, a mi modo de ver es la mencionada Acta Notarial de fs. 90 del sobre de documentación reservada la que tiene en este juicio un incuestionable valor probatorio, que es precisamente en la que se apoya la accionada para manifestar en la contestación de la demanda y luego en los alegatos que el inmueble fue entregado al actor en perfectas condiciones y de conformidad (fs. 135 vta/6 y 460). Ello porque además de lo explicado, se realizó inmediatamente antes de que ingresara el nombrado Oficial de Justicia para efectivizar el desalojo, seguido de la entrega de las llaves del inmueble en cuestión libre de ocupantes, bienes y enseres y posesión al Dr. Horacio Miguel Luchía Puig, quien la recibió en nombre y representación de la actora. A tal circunstancia se añade que no fue redargüida de falsedad ni objeto de cuestionamiento alguno por la parte actora (ver fs. 198/vta). El desconocimiento que en esta última presentación citada se efectúa con relación a las fotografías de fs. 91/101, por carecer de certificación notarial, resulta inviable porque en el mismo acta la notaria dejó constancia de ellas, además de llevar su sello y lo que es fundamental, las imágenes que muestran guardan total concordancia con los aspectos centrales de las observaciones que la escribana fue volcando en el instrumento a medida que recorría el inmueble. Es verdad que lo que en ella se describe entra en franca contradicción con lo que emana del Acta de Certificación de Fotocopias - Escritura Numero ... mencionada. Pero, si de desentrañar la verdad jurídica objetiva se trata, al margen de que en ésta no hay ninguna descripción del estado del inmueble, varios son los flancos por donde se puede ingresar para cuestionar su valor probatorio. Primero, las circunstancias de tiempo, porque fue realizada al otro día de restituida la tenencia del inmueble alquilado, lo cual en términos objetivos o desde un punto de vista teórico, impide descartar modificaciones en la escena. A lo expuesto se añade que lo que en ella se constata y está amparado por la fe pública, es que el requirente tomó fotografías del inmueble, mas luego se agrega ?...una vez impresas procederé a certificar estampando en las mismas mi sello y rúbrica...?. Lo que se desconoce es qué ocurrió después, entre la finalización de la toma de imágenes y la impresión de las placas. No surge del acta que ese lapso o proceso hasta la definitiva impresión contara con la presencia del escribano. Y no lo desmiente la leyenda que lleva el sello puesto al dorso de las fotos (ver fs. 173/82). Además, y sin que pueda ser desvinculado de los anterior, el decisorio apelado, en la parte que se lee: ?Tampoco puedo dejar de mencionar, que la fotografía de fs. 42, de acuerdo a los propios dichos de los actores como de las fotografías acompañadas a fs. 29/30, no se corresponden con el estado del inmueble al momento del desalojo sino que corresponderían, atento la existencia de la pileta, a momentos previos a la explotación comercial de los demandados? (fs. 479), razonamiento sobre el que las partes guardaron silencio en esta segunda instancia. A un lado las cuestiones de índole estrictamente jurídicas, volcadas más arriba, tampoco le servirían a la parte actora, para generar dudas sobre el contenido del acta en cuestión, el aludido testimonio de Imas Ananía, puesto que la visita que realizara del inmueble con el fin de alquilarlo fue entre dos y tres meses después de la devolución de la cosa verificada en el juicio de desalojo, y como bien lo señala en los alegatos la demandada, de haber existido faltantes o roturas, nada impide descartar que ellas fueran provocadas por las personas que para ese entonces vivían en el inmueble. Desde otro ángulo vale resaltar que en el informe pericial técnico que menciona la sentenciante, en el que se basara para conceder la cifra de condena de \$ 264.000, a diferencia de lo que allí se desliza (ver fs. 480 vta., último párrafo) la palabra ?refacción? que figura en el encabezado, no fue empleada como alusiva a reparación, sino en una acepción distinta, referida a ?reforma? o ?remodelación?, tal como con toda claridad se lo precisa al final cuando se consigna el ?costo estimado? (ver fs. 45 y 48) y lo pone en evidencia en general su contenido, sin perjuicio de que a todo evento, por lo dicho y por la

oportunidad en que fue practicado, resulta insuficiente para desvirtuar la descripción reflejada en el Acta y sus imágenes, y por esa vía para demostrar deterioros o desperfectos atribuibles en relación de causalidad adecuada a la conducta culpable de la parte demandada. Más, por la fecha de su realización, excepción hecha de lo elaborado en torno a la pileta, no hay elementos para descartar que pudiera tener que ver con el acondicionamiento del lugar para el nuevo emprendimiento comercial y gastronómico encarado por la posterior locataria THE BRIT HOUSE S.R.L., que explota THE TEMPLE BAR o con cualquier otro negocio de esa índole (ver avisos de fs.347/8 e informe de fs.349 y testimonio citado). De ahí que, desde otro ángulo esa falta de debido cuestionamiento al presupuesto que en la sentencia se achaca a la demandada, constituya en cierta medida una actitud procesal comprensible, desde que, excepción hecha de lo vinculado a la pileta que en la demanda se califica como el principal objeto del reclamo, involucra trabajos o tareas en general divorciados de la reparación de daños o deterioros supuestamente causados por la locataria y que constituyen la verdadera materia de litigio, para comprender reformas o remodelaciones del inmueble como ya se lo explicara. Respecto de la constancia fotocopiada de fs. 27, encuentro que nada tiene de extraño que quien, como los demandados, una vez fracasado y cerrado el negocio que habían emprendido, procedan como es de uso, a vender en remate los bienes que ya no utilizarían, con la asistencia de la casa "Cordero Remates", conocida en el ambiente. Ello, sin que se verifique la existencia de probanzas que demuestren que se incluyeron cosas de propiedad de la actora (ver además fs. 109/32 en lo pertinente, del sobre de documentación reservada). Por su parte, el testimonio de Roberts nada aporta a este ámbito de la discusión, relacionado con las condiciones en que el bien fuera devuelto. Y Btsh, si bien algunas consideraciones hace a partir del minuto 6, 11, ellas carecen de las precisiones mínimas en cuanto a circunstancias de tiempo y descripciones de lugar, como para darles suficiente valor. En resumen, concluyo, a modo de corolario, que el Acta Notarial y las fotografías que la ilustran es suficiente para tener por comprobado que los demandados dieron razonable satisfacción a su obligación de restituir el inmueble en buen estado de conservación, salvo el normal desgaste por el correcto uso, libre de efectos de cualquier naturaleza y de personal, intrusos y ocupantes por cualquier título, como se conviniera en la ya explicitada la cláusula décimo tercera. Ello demandaba por parte de la actora, un esfuerzo probatorio capaz de desvirtuar ese contenido de la manera en que fuera explicado más arriba, extremo que quedó muy lejos de ser alcanzado. Por tanto, es mi convicción que debe hacerse lugar al agravio y revocar la sentencia apelada en este punto del conflicto, disponiendo el íntegro rechazo de la demanda. Esta solución, de ser compartida, determina que nada deba decidirse en torno al planteo del punto III, de fs. 499/500, por devenir abstracto. En consecuencia, propongo al Acuerdo rechazar los agravios de la parte actora y admitir los de la demandada. En razón de ello, correspondería revocar la sentencia sólo respecto de la indemnización de daños que otorga, y ordenar el íntegro rechazo de la demanda. Las costas de ambas instancias corresponde imponerlas a la parte actora, sustancialmente vencida (arts. 68 y 279 del Código Procesal). Por razones análogas, las Dras. CASTRO y GUIADO adhieren al voto que antecede. Con lo que terminó el acto. Se deja constancia de que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164 2º párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Informática Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la C.S.J.N..

PAOLA M. GUIADO JUAN PABLO RODRIGUEZ PATRICIA E. CASTRO MARIA BELEN PUEBLA SECRETARIA Buenos Aires, 7 de febrero de 2019. Por lo que resulta de la votación sobre la que instruye el acuerdo que antecede, el Tribunal resuelve: Se rechazan los agravios de la parte actora y se admiten los de la demandada. En consecuencia, se revoca la sentencia sólo respecto de la indemnización de daños que otorga, y se ordena el íntegro rechazo de la demanda. Las costas de ambas instancias se imponen a la parte actora, sustancialmente vencida (arts. 68 y 279 del Código Procesal). Notifíquese, regístrese y devuélvase.

MARIA BELEN PUEBLA SECRETARIA

037156E