

Danos Y Perjuicios Locacion De Inmuebles Conservacion De La Cosa Reconvenccion

JURISPRUDENCIA

Daños y perjuicios. Locación de inmuebles. Conservación de la cosa.

Reconvencción Se confirma el fallo que acogió parcialmente la demanda de daños y perjuicios deducida por la locadora contra la locataria, a raíz de los menoscabos que presentaba el inmueble alquilado al momento de su restitución. Se acoge también parcialmente la reconvencción deducida.

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 27 días del mes de marzo de dos mil diecinueve, reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala 3ª, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados "ALTEMONT S.A. C/ HAVAS WORLDWINE BUENOS AIRES S.A. S/ DAÑOS Y PERJUICIOS", el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: señores jueces de Cámara doctores Liliana E. Abreut de Begher- Patricia Barbieri- Víctor Fernando Liberman.- A la cuestión propuesta la Dra. Liliana E. Abreut de Begher, dijo: I) Apelación y Agravios: Contra la sentencia de fs. 493/501, apela la actora a fs.513 y la demandada reconviniendo a fs. 515, con recursos concedidos libremente a fs. 514 y 516, quienes expresan agravios a fs. 528/536 y 538/543.- Corridos los pertinentes traslados, los mismos han sido contestados a fs. 545/546 y 548/558.- Con el consentimiento del llamado de autos a sentencia de fs. 561 las actuaciones se encuentran en condiciones para que sea dictado un pronunciamiento definitivo. II) La Sentencia. A fs. 493/501 se dictó sentencia: a) Haciendo lugar parcialmente a la demanda entablada por Altemont S.A, y en consecuencia, se condenó a Havas Worldwide Buenos Aires S.A a abonar a la accionante la suma de \$ 72.600, con más sus intereses correspondientes que se liquidarán según el sistema establecido en el considerando IV) de dicho resolutorio en el término de diez días, bajo apercibimiento de ejecución, con costas a la demandada vencida; b) Se admitió parcialmente la reconvencción deducida, y en su virtud, se condenó a Altemont S.A a abonar a Havas Worldwide Buenos Aires S.A la suma de U\$S 27.174,07 con más sus intereses correspondientes que se liquidarán según lo establecido en el considerando IV de dicha sentencia en el término de diez días, bajo apercibimiento de ejecución, con costas a la parte actora vencida y c) Se difirió la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes.- III) Agravios: La parte actora vierte sus quejas a fs. 528/536.- En una primera aproximación se alza por considerar desacertado el rechazo de las facturas reclamadas e indetificables con los números ..., ..., ... y ... por los montos y conceptos detallados en el escrito de inicio, las cuales asegura no fueron desconocidas ni impugnadas por la contraria. Luego de ello, se queja por el rechazo de la suma reclamada por el ABL impago. Posteriormente, individualiza los daños padecidos en el inmueble de su propiedad detalladamente con los montos a los que se deberían elevar las indemnizaciones requeridas según su criterio. Finalmente, aduce que resulta evidente que corresponde unificar los valores en disputa en una sola moneda, que no podrá ser sino la nacional, porque así lo hizo la demandada durante la vigencia del contrato al pagar los alquileres, de donde no podrá dudarse que los dólares del depósito deberán pesificarse totalmente a la fecha en que hubiese correspondido la devolución del remanente.- La demandada reconviniendo esboza sus agravios a fs. 538/543.- Por los fundamentos esbozados en dicha pieza procesal, requiere se revoque parcialmente el pronunciamiento recurrido en cuanto hizo lugar al reclamo de la actora en concepto de daños en el inmueble por la suma de \$ 54.009,23 y por la factura n° ... en concepto de baja de línea telefónica por la suma de \$ 9.522,70.- Solicita, por otro lado, se haga lugar al reclamo efectuado en relación a la devolución del aire acondicionado por la suma de \$ 50.000 y se revoque parcialmente la sentencia en crisis en cuanto impuso las costas de la demanda instaurada en su totalidad a su parte.- IV.- Solución: a) Ante todo debo señalar que el presente caso debe ser dilucidado bajo la normativa del Código Civil, conforme lo establece el art. 7 del Código Civil y Comercial, vigente desde el 1 de agosto del corriente, por haberse producido los efectos de la relación jurídica en análisis durante la vigencia de la anterior legislación. Ello es así, por tratarse del incumplimiento de una relación jurídica obligatoria nacida del contrato, que no es un efecto o consecuencia de esa relación, sino un hecho modificatorio, y, como tal, se debe regir por la ley vigente al momento en que ese hecho se produjo, no el de la celebración del contrato, sino el del incumplimiento (conf. Heredia, Pablo D., El derecho transitorio en materia contractual, 1/7/2015, La Ley Online AR/ DOC2137/2015) b) No se encuentra controvertida la relación contractual que unió a las partes durante la vigencia del contrato de locación del inmueble de la actora sito en la calle Gorriti N° ... esquina Arévalo N° ... de esta Capital Federal desde el 12 de abril del año 2007 hasta el 28 de febrero de 2014, por lo que no ahondaré sobre la cuestión.- Preliminarmente corresponde recordar que en el primero de los contratos suscriptos (v.fs. 74/85) se acordó que el plazo de duración de dicha locación era de tres años y el precio a abonar por la locataria de US\$ 13.000 más IVA durante los primeros doce meses, mientras que los segundos doce meses el precio inicial se incrementaría en

el porcentaje equivalente a la suba del índice de precios al consumidor operado durante los primeros doce meses según lo informado por el INDEC o el organismo que lo reemplace en el futuro, siempre y cuando dicho porcentaje de aumento sea como mínimo del diez por ciento (10%), cantidad a la que se le adicionará la suma de un mil dólares estadounidenses y durante los últimos doce meses se tomará como base la suma resultante del procedimiento anterior, a la que se le agregará el porcentaje equivalente a la suba del índice de precios al consumidor durante los doce meses anteriores según lo informado por el INDEC o el organismo que lo reemplace en el futuro, siempre y cuando dicho porcentaje sea como mínimo del diez por ciento (10%), cantidad a la que también se le adicionará la suma de un mil dólares estadounidenses.- En el segundo de los contratos (v.fs. 86/97), también se aclaró que el plazo de duración era de tres años contados a partir del 12 de abril del año 2010 y el precio a abonar por la locataria a la locadora era de US\$ 16.950 más IVA por mes durante los primeros doce meses, mientras que para los segundos 12 meses US\$ 17.950 más IVA y para los últimos doce meses de US\$ 19.450 más IVA por mes.- Por último, en el tercer contrato o en la extensión del segundo (v.fs. 98/99), se acordó dejar sin efecto los apartados a) a f) de la cláusula TERCERA del contrato original, ambos inclusive, acordando que el alquiler mensual por los meses de marzo a agosto de 2013, ambos inclusive, era de \$ 55.000 por mes, y de \$ 60.000 por los de septiembre a febrero de 2014, ambos inclusive, conservando su vigencia los apartados g) a j) de la citada cláusula.

Por otro lado, y en lo que a las cuestiones planteadas en el presente litigio se refieren, en los contratos ut supra mencionados se estableció que ?...PRIMERA. OBJETO. LA LOCADORA da en locación a LA LOCATARIA y esta acepta, la planta alta y parte de la planta baja del inmueble de Gorriti ... esquina Arévalo ... que da sobre la calle Arévalo, y las dos plantas del inmueble que dan sobre la calle Gorriti, lo que totalizan 1.186 m2 aproximadamente; quedando a disposición de LA LOCADORA una superficie de 164 m2... ...SEGUNDA... Queda expresamente convenido qué si LA LOCATARIA no restituyera el bien locado el día del vencimiento acordado, deberá abonar a LA LOCADORA una multa diaria equivalente al doble del alquiler diario vigente en ese momento, sin perjuicio de la obligación de LA LOCATARIA de abonar además los alquileres que siguieran devengándose hasta la efectiva restitución, computándose todo término menor de treinta (30) días como mes completo... ...TERCERA... g)... LA LOCATARIA se hará cargo del pago de la tasa municipal de Alumbrado Barrido y limpieza que corresponda al inmueble, como así también del pago de todos los impuestos municipales y nacionales actuales y futuros que graven el bien, todo ello en la proporción correspondiente a los 1186 m2 que ocupará... También será a cargo de LA LOCATARIA el mantenimiento de la parte del edificio que ocupe. Los gastos que demanden los servicios de electricidad, aguas y gas del inmueble locado serán soportados entre LA LOCATARIA y LA LOCADORA en la misma proporción de los 1.186 m2 ocupados por la primera y los 164 m2 que quedarán a disposición de la segunda, entendiéndose la enumeración precedente como meramente ejemplificativa...i) En caso de mora en el pago del alquiler mensual, la que se producirá de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, LA LOCATARIA deberá abonar a LA LOCADORA una multa diaria equivalente al tres por ciento (3%) del canon locativo vigente en ese momento, la que correrá desde la fecha de mora hasta la del efectivo pago, y que deberá ser pagada conjuntamente con el alquiler... ...NOVENA... LA LOCATARIA asume expresamente las siguientes obligaciones: a) efectuar a su exclusivo costo todas las reparaciones y gastos que fueran necesarios a fin de mantener el bien locado y sus accesorios, en perfecto estado de conservación y funcionamiento... c) LA LOCATARIA se compromete a no efectuar otras reformas y/o mejoras en el bien locado, ni en sus accesorios, sin el previo y expreso consentimiento de LA LOCADORA expresado por escrito. Las mejoras que LA LOCATARIA introduzca quedarán a beneficio de la propiedad, no pudiendo reclamar por ellas indemnización ni compensación alguna... ...DECIMA TERCERA. LINEA TELEFÓNICA: El presente contrato de locación incluye UNA línea telefónica. LA LOCATARIA transferirá dicha línea telefónica a nombre de LA LOCATARIA mientras dure la contratación, quien se compromete a restituir la misma línea a la propietaria a la finalización del presente contrato conjuntamente con la entrega del inmueble. Si la línea fuera dada de baja ó su restitución no fuese posible al concluir la locación, LA LOCATARIA deberá abonar una indemnización de dólares estadounidenses billete UN MIL (US\$ 1.000), quedando también a su cargo el costo de la reconexión y/o habilitación de la nueva línea, además del pago del alquiler hasta que la línea sea conectada y quede funcionando... ...CUARTA: DEPOSITO EN GARANTIA LA LOCATARIA entrega en este acto a LA LOCADORA la suma de dólares estadounidenses TREINTA Y TRES MIL NOVICIENTOS US\$ 33.900. Este último importe no podrá imputarse al pago de alquileres y le será restituido a LA LOCATARIA dentro de los 45 días corridos de concluida la locación y entregado el inmueble en las condiciones pactadas a satisfacción de LA LOCADORA, previa deducción de los importes que resulten necesarios para el pago de las cuentas que quedaren impagas y los daños que pudiera sufrir el inmueble...? En el Tercer contrato extensivo del segundo, se dispuso que: ?...PRIMERA) El presente ANEXO MODIFICATORIO está referido al contrato de locación comercial suscripto entre las partes el día 10 de abril de 2010, referido al inmueble indicado en el artículo primero de dicho instrumento, del que éste constituye un complemento que se integra al primero para ser entendido en forma conjunta e inescindible. SEGUNDA) En tal inteligencia LAS PARTES acuerdan modificar parcialmente la cláusula PRIMERA de dicho contrato, pactándose la disminución de la superficie del

inmueble entregado en locación, reduciéndose la superficie locada a la planta con entrada por la calle Gorriti ..., que tiene una superficie total de 996 m2. Esto implica la reducción en 190 m2 de la superficie inicialmente locada, los que corresponden al sector del inmueble que da sobre la calle Arévalo esquina Gorriti, que serán restituidos a LA LOCADORA el día 1° de marzo de 2013 en buen estado de conservación y libre de ocupantes, firmando LAS PARTES, para constancia, el plano adjunto que forma parte del presente en el que se indican los sectores antedichos. TERCERA) Asimismo LAS PARTES acuerdan modificar la cláusula SEGUNDA del contrato original prorrogando hasta el 28 de febrero de 2014 la duración de la locación, cuyo vencimiento estaba previsto para el día 11 de Abril de 2013.- c) Corresponde recordar, ahora, que la actora reclamó por el pago de la factura N° ..., por alquileres de marzo \$ 79.860; factura N° ..., de \$ 48.400, por multa de 10 días de demora en la restitución del inmueble; factura N° ..., por \$ 37.026- por intereses; factura N° .. por \$ 9.522.70, por la baja de la línea telefónica; Abl impago ..\$ 63.729,36; cuatro meses de alquiler en concepto de lucro cesante, \$ 280.000; período de gracia de cuatro meses de alquiler por las refacciones a realizar \$ 280.000 y los gastos del inmueble por el periodo que no pudo alquilarse, \$ 50.000.- La demandada, por su lado, reconvino por la devolución del depósito dado en garantía de U\$S 33.900 y requirió la restitución de \$ 50.000 por la compra de un aire acondicionado instalado en la propiedad en cuestión por su parte, o en su defecto, se autorice su retiro, corriendo con los gastos que ello demande.- Al contestar la reconvenición, la demandante reconoció el monto dado en garantía de U\$S 33.900, aclarando que se debía deducir los importes adeudados y los daños que se reclaman en la demanda, como así también que al momento de la restitución del inmueble no se hizo reserva alguna respecto del aire acondicionado reclamado por la accionada.- d) Ahora bien, surge del acta de constatación obrante a fs. 104/121 que se dejó constancia de lo siguiente: ?Bs Aires, 10 de marzo de 2014 ENTREGA INMBUEBLE GORRITI ... LOCADOR: HAVAS WORLDWIDE BS AS sa: 1. Solado, pisos deteriorados en casi todas las oficinas (fotos de fs. 109 a 121).- 2. Falta de mantenimiento general 3. Pintura a) Sector comedor, sector externo, patios superiores de ambos lados, paredes ex logo, pisos de chapa, frente edificio, entrada, etc. b) Cabina aire acondicionado central Surrey, patio con pérdida desagües. Rejas. c) Termotanque. Agua caliente. Deterioro, sin funcionar. d) Revestimiento cerámicos baño personal. e) Falta de controles aires acondicionados f) Falta de entrega de services y último service aire acondicionados centrales ok. g) Pérdida en artefactos baños, en dos y baños tapados. h) Boletas pagas de todos los servicios. i) Línea telefónica compensada con factura. j) Retiro libros actas y limpieza general. Entregan 2 controles: Carrier y uno sin marca. Por último, se dejó constancia que Havas WorldWide Buenos Aires S.A hacía reserva de su posterior consideración de los ítems a) al i) inclusive del punto 3 del anexo I (v.fs. 106) e) Antes de continuar con el análisis del plexo probatorio, viene al caso recordar que la locación es un contrato de tracto sucesivo, por el que después de entregar la cosa, el locador está obligado a conservarla en buen estado y a mantener al locatario en el goce pacífico de ella por todo el tiempo, haciendo todos los actos necesarios a su objeto, y absteniéndose de impedir, aminorar o crear embarazos a ese goce (arts. 1515, 1516 a 1519, 1521 y 1522 y conchs. del Cód. Civil). El art. 1514 dispone que: ?El locador está obligado a entregar la cosa al locatario con todos los accesorios que dependan de ella al tiempo del contrato, en buen estado de reparación para ser propia al uso para el cual ha sido contratada, salvo si conviniesen en que se entregue en el estado en que se halle. Este convenio se presume, cuando se arriendan edificios arruinados, y cuando se entra en posesión de la cosa sin exigir reparaciones en ella?. Esta norma contempla una excepción al principio general consagrado en la primera parte, y es que las partes convengan que se entregue el bien en el estado en que se halle, hipótesis que se presume cuando el locatario entra en posesión, debe entenderse tenencia, de la cosa sin exigir reparaciones. A su vez, el art. 1561 dispone que el inquilino estará obligado a conservar la cosa en buen estado y a responder por todo daño o deterioro que se causare por su culpa o por el hecho de las personas que con él habitan o sus empleados domésticos; acorde con ello, el art. 1573 le impone el deber de efectuar las reparaciones de aquellos deterioros menores que regularmente son causados por las personas que habitan el inmueble. Tan primordial es aquella obligación que asume todo inquilino que se presume que los daños que existan al tiempo de la restitución se originan en su culpa, siendo a su cargo la prueba que se deben al vicio o defecto de la cosa, o al caso fortuito o de fuerza mayor (Conf. Borda, Guillermo, "Contratos", t. I, pág. 566). La obligación de conservar la cosa en buen estado, que la ley impone expresamente al locatario, se funda o tiene origen en su calidad jurídica de mero tenedor de una cosa ajena, la que debe cuidar como lo hace normalmente el propietario, fundándose también en su obligación que resulta principal de restituir al locador la cosa arrendada al término de la locación y de hacerlo en el mismo estado en que la recibió al comienzo de la relación (Conf. Rezzónico, Luís M., Estudio de los Contratos en Nuestro Derecho Civil. Locación de Cosas. Locación de Servicios. Locación de Obra, Depalma, Buenos Aires, 1969, pág. 324). Se trata de una obligación de gran importancia porque hace a la conservación de la cosa, que es uno de los presupuestos también tenidos en cuenta por el locador para celebrar el contrato de locación (Conf. Zago, Jorge Alberto, Locación y responsabilidad civil, en Responsabilidad por daños en el tercer milenio (Homenaje a Atilio A. Alterini), Kemelmajer de Carlucci, Aída (dir.) - Bueres, Alberto J. (dir.), LexisNexis - Abeledo-Perrot, 1997). Por otra parte, la presunción legal sentada en el art. 1616 del Cód. Civil obra en favor del locador, de

modo que si al verificarse el reintegro del inmueble se observan deterioros que excedan los propios de su uso normal, éstos son a cargo del locatario, salvo que pruebe que tales daños ya existían al tiempo de celebrarse el contrato o que se deban a circunstancias por los que no deba responder (arts. 1615 y 1616, Cód. Civil). El empleo de la fórmula corriente ("en el estado en que se encuentre"), lejos de importar la descripción del bien supone una ausencia total o absoluta de descripción, de modo que la falta de constancia expresa de deterioros conlleva, probados los mismos al tiempo del reintegro, a responsabilizar al locatario. Ausente la evidencia del mal estado "anterior" del inmueble y acreditado su mal estado "actual" se configura objetivamente la situación de incumplimiento de la obligación de restituir la cosa "como se recibió" (Conf. CNCivil, sala E, 30/11/90, ED, 144-130). Es decir que en virtud de la obligación que pesa sobre el locatario de conservar la cosa en buen estado, se presume que todo daño o deterioro existente al tiempo de la restitución se origina en la culpa del inquilino, a quien corresponde probar, para exonerarse, que se deben al caso fortuito o fuerza mayor, al vicio o defecto de la cosa o que se trata de deterioros derivados del uso correcto del inmueble (Conf. CNCivil, Sala A, 21/10/1996, LL, 1997-E, 904). Por consiguiente, el locatario debe indemnizar al locador todos aquellos daños sufridos en la finca locada, aunque no sean intencionales, si no son consecuencia de su desgaste natural o uso normal y hubieran podido evitarse de haber adoptado las medidas de precaución correspondientes. Al no acreditarse que los deterioros que presenta la finca en el momento de restituirla al locador se deben a vicio o defecto de la cosa o a fuerza mayor, o que por la índole de ellos son de los que se producen normalmente por el uso adecuado de ella, el locatario deberá responder por las consecuencias de su proceder (Conf. CNCivil, sala L, 24/09/1993, Lexis Nº 10/6109).

f) Diré, por otro lado, que no existe consenso acerca del valor que debe acordarse a las actas notariales. En efecto, de acuerdo con el art. 82 de la ley 404: ¿Las actas constituyen documentos matrices que deben extenderse en el protocolo. Cuando fueren complementarias se escribirán a continuación o al margen de los documentos protocolares para asentar notificaciones y otras diligencias relacionadas con los actos que contuvieren?. Agrega el art. 83 que las actas que constituyan documentos matrices estarán sujetas a los requisitos de las escrituras públicas, con las modificaciones que allí de establecen. El art. 87 trata sobre las ¿Actas de presencia y comprobación?, disponiendo que ¿A requerimiento de quien invoque interés legítimo, el notario podrá autenticar hechos que presencie y cosas que perciba, comprobar su estado, su existencia y la de personas... Se podrá dejar constancia de las declaraciones y juicios que emitan peritos, profesionales y otros concurrentes, sobre la naturaleza, características, origen y consecuencias de los hechos comprobados?. Ha sido definida el acta notarial como el instrumento que autoriza el oficial público, fuera o dentro del protocolo, con algunas formalidades de las escrituras públicas, con relación a la persona del requirente, de terceros, documentos u objetos, cuyo fin exclusivo es fijar hechos y derechos, comúnmente declaraciones de ciencia, sucesos y diligencias (Conf. Gattari, Carlos, "Manual de derecho notarial", pág. 168). La cuestión se plantea acerca de la eficacia que tienen tales actas, en particular si están o no amparadas por la fe pública, y por ende, si hacen plena fe de sus constancias en cuanto se trate de hechos actuados por el escribano o que éste relata como pasados ante él. Existen en este sentido dos tesis: una de ellas asigna al acta notarial la misma fuerza probatoria que la de una escritura pública, en cuanto se trate de hechos actuados por el oficial público o que relate como pasados ante él. La otra corriente, en cambio, considera que la comprobación notarial es, desde el punto de vista procesal, sólo un medio de prueba de los tantos que pueden valerse las partes, asemejándose a una suerte de prueba testimonial extrajudicial y preconstituida; por lo que puede ser desvirtuada mediante la simple prueba en contra; es decir, que no es necesario recurrir a una querrela de falsedad (Conf. Rivera, Julio César, Instituciones de Derecho Civil - Parte General, 2007, Lexis Nº 9204/012226).

Dentro de esta segunda posición ha dicho la Dra. Kemelmajer de Carlucci al emitir su voto en disidencia en el fallo de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Mendoza, sala I, del 04/07/1984, ED 110-516, que la doctrina notarial, que diferencia ambos documentos, acta notarial y escritura, está conteste en que cuando en la redacción de un acta, los sujetos que intervienen formulan manifestaciones que tienen el valor de reconocimiento o de declaraciones negociales de los que pueden resultar relaciones jurídicas, el documento se convierte legalmente en escritura, aunque se lo denomine acta, y se la tendrá como tal, es decir, como escritura, si reúne los requisitos legales necesarios para su validez. En cuanto al valor probatorio de las actas notariales, desde el punto de vista procesal, la comprobación notarial de hechos sólo constituye un medio de prueba de los tantos de que pueden valerse las partes, asemejándose a una suerte de prueba testimonial extrajudicial y preconstituida, aunque sin revestir los caracteres de la prueba testifical propiamente dicha. No goza de las prerrogativas estatuidas en los arts. 993 a 995 del Cód. Civil, pudiendo ser enervada por prueba en contra, pues en definitiva se trata de un documento notarial unilateral, aunque lo refrende un escribano, sin contralor de la otra parte que no ha sido sujeto instrumental del acto. En sentido contrario, se entiende que las actas notariales constituyen instrumentos públicos y, como tales, las declaraciones formuladas ante el escribano en ejercicio de sus funciones por parte de quienes intervinieron o se hallan inmersos en él, ya como impulsores del acto celebrado, ya como receptores de éste, pueden tener diverso contenido. El hecho material de las declaraciones efectuadas ante o por el oficial público constituye un objeto idóneo para la autenticación, por lo que cualquier impugnación debe hacerse mediante el incidente de redargución de falsedad (o acción autónoma civil o penal de nulidad), sin que

ello se extienda a la sinceridad de lo manifestado por las partes intervinientes (Conf. Kielmanovich, Jorge, Código Procesal..., 2006, Lexis N° 8007/007873). En análogo entendimiento se ha sostenido que: "Un acta de constatación es un verdadero instrumento público, (art. 979, Cód. Civil), por lo que todo lo que el notario actuante sostiene pasado en su presencia o que ha realizado por sí mismo, tiene la autenticidad que le confiere el art. 993 del Cód. Civil, por lo que su eficacia probatoria en juicios civiles sólo podría ser exitosamente desconocida por querrela civil de falsedad que permitiera comprobarla" (Conf. CNCivil, Sala C, 22/03/1983, "Vilán, Manuel c. Vanderbilt, S. A.", La Ley Online). "La constatación realizada por medio de acta notarial goza de fe pública; sin embargo, el notario sólo puede dar plena fe de la existencia de hechos ocurridos en su presencia, mas no de que las afirmaciones efectuadas por quienes concurrieron al acto sean verdaderas, es decir, acordes a la realidad" (Conf. CNCivil, Sala F, 15/09/1995, JA 1997-III-síntesis). Conforme lo dispuesto por el art. 979 CC., opino que no sólo son instrumentos públicos las escrituras públicas hechas por escribanos públicos en sus libros de protocolo, y las copias de esos libros sacadas en la forma prescripta por la ley (inc. 1), sino también cualquier otro instrumento que extendieren los notarios en la forma que las leyes hubieren determinado (inc. 2) -en la especie acta notarial que acredita el estado de abandono del inmueble. En virtud de la preceptiva del art. 993 CC., las manifestaciones contenidas en los mismos hacen plena fe mientras no fueran argüidos de falsos, por acción civil o criminal, pudiendo ser articulada la falsedad mediante dos vías: la acción autónoma o la incidental (Conf. CNCivil, Sala B, 06/11/1995, JA 1997-III-síntesis). En un caso como el presente relacionado con daños derivados de la locación, se dijo, con criterio que comparto, que corresponde asignar valor probatorio al acta notarial de comprobación por su evidente contemporaneidad con la data de recepción de las llaves de la finca; aun cuando fuera efectuado sin la presencia de los locatarios y los fiadores por tratarse de hechos comprobados personalmente por el funcionario público interviniente (Conf. Sala "H" de Esta Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil en los autos "Silberman, Alejandro Jorge C/ Luna Claudio Javier y otro s/ Daños y perjuicios", Exp n° 450000/06 con fecha 28/09/15) Por ello habré de considerar como ciertos los daños de los que dan cuenta el acta notarial y las fotografías relacionadas. En consecuencia, el deber de responder de los demandados deviene irrefragable, por haber incumplido con su obligación de "...restituir el bien locado en buenas condiciones con todos los arreglos convenidos efectuados, al igual que sus accesorios, obligándose a reparar todos los deterioros salvo los producidos por el mero transcurso del tiempo y el buen uso ..." a la que se había comprometido contractualmente.- En su virtud, propicio al acuerdo la confirmación de la sentencia en cuanto a aspecto se refiere.- V.- Partidas indemnizatorias reclamadas por la parte actora: a) Factura N° ...: La parte actora aduce que la factura N° ... -agregada a fs. 100 y presentada en la demanda como documento n° 4 -fue emitida por la suma de pesos setenta y dos mil seiscientos (\$72.600), \$ 60.000 por el alquiler de marzo de 2014 mas \$ 12.600 de IVA, aunque en ella se incurrió en un error administrativo, dado que según surge de la cláusula cuarta del anexo modificatorio de fs. 98/99-que se encuentra reconocido-, el importe del alquiler era de pesos sesenta y seis mil, aunque nuevamente por un error de tipeo al expresarse el monto en números se consignó \$ 60.000, lo que dio origen al error indicado a fs. 43 del escrito de demanda.- Por lo tanto, asegura que la suma adeudada por el mes de marzo de 2014 (alquiler del mes completo), es de \$66.000 más \$ 13.860 de IVA, monto hasta el cual requiere se eleve el presente ítem.- En el caso, resulta aplicable el principio según el cual los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosímelmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión -art. 1198 del Cód. Civil y 1061 del CCCN-, razón por la cual es dable exigir a los contratantes un comportamiento coherente, ajeno a los cambios de conducta perjudiciales, y debe desestimarse toda actuación que implique un obrar incompatible con la confianza que -merced a sus actos anteriores- se ha suscitado en la otra parte. En su virtud, y asistiéndole razón a la parte actora en cuanto a que de la cláusula cuarta de la extensión del contrato vigente entre las partes se desprende efectivamente que el monto del alquiler desde los meses de septiembre de 2013 a febrero de 2014 ascendía a la suma de pesos sesenta y seis mil (\$ 66.000) (v.fs. 98/99) , propongo al acuerdo la elevación del quantum indemnizatorio fijado bajo el presente al monto de pesos 79.860 (monto que incluye la cantidad de pesos 13.860 de IVA).- b) Factura N° ... y ...: Por mora en el pago del alquiler de diciembre, el anterior magistrado hizo lugar al reclamo efectuado por la suma de \$ 283, 33 y por el requerido en concepto de multa por 10 días de demora en la restitución del inmueble otorgó la cantidad de \$ 400.- La parte actora reclamó la cantidad de \$ 37.026 por mora en el pago del alquiler de diciembre de 2013 (17 días de atraso, por 3% del canon locativo mensual, \$ 1.800 según cláusula tercera apartado j. del vínculo contractual existente entre las partes) y de \$ 48.400 (suma a la que se arribó de multiplicar la cantidad de \$ 4.000 por diez días según cláusula segunda del contrato vigente a esa fecha) en concepto de multa por 10 días de demora en la restitución del inmueble.- El anterior magistrado destacó que si bien la parte demandada no había impugnado la fecha de pago ni los montos consignados en ellas, en virtud de la facultad morigeradora del juez y a fin de no configurar un abusivo aprovechamiento de la situación del deudor, conforme los artículos 656 y 1071 del Código Civil, reducía ambas cantidades a las sumas ut supra señaladas.- Lamentablemente no coincido con la solución arribada por el Sr. Juez de la instancia de grado en el sub-lite, pues entiendo que debe estarse a lo pactado entre las partes libremente en el contrato suscripto entre

ellas.- Cuando las cláusulas son claras, expresas e inequívocas (como se da en el supuesto de marras), debe entenderse que traducen la voluntad de las partes y los jueces no pueden en principio, rechazar su aplicación. La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha declarado que ¿la interpretación de los contratos no procede cuando las palabras de los contratantes son claras y conformes con las exigencias legales respectivas?.- Fíjese, inclusive, que el artículo 961 del Código Civil y Comercial de la Nación, actualmente vigente, establece que los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe, obligando no sólo a lo que está formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor.- En consecuencia, propongo al acuerdo la elevación del monto concedido a la suma de \$ 85.426 (conf. art. 165 CPCCN).- c) Factura N° ...: El Sr. Juez de grado hizo lugar al presente reclamo por el monto de \$ 9.425,90.- Tal como lo dejó establecido el anterior magistrado, si bien la demandada impugnó dicho documento por haber sido librada dicha factura por el Sr. Luis Mentasti de manera personal y no por la sociedad demandante, debe entenderse que medió autorización tácita por parte de dicha empresa dado el carácter de presidente y apoderado de la sociedad del Sr. Mentasti conforme poder de fs. 5/6 y contrato de locación firmado por las partes en donde ¿Altemont S.A? fuera representada por la misma persona.- De todo ello se desprende claramente que el Sr. Mentasti ejercía la representación de la parte actora frente a terceros, siendo imputable su actuar con el carácter que revestía desde el comienzo del contrato rubricado con ¿Havas WorldWide Buenos Aires S.A?.- En virtud de dichas consideraciones, propongo al acuerdo su confirmación.- d) ABL Impago: El anterior magistrado rechazó el presente concepto.- Si bien es cierto que de la cláusula tercera h) del primero contrato firmado entre las partes surge que la locataria se haría cargo del pago de la tasa municipal de alumbrado, barrido y limpieza que corresponda al inmueble de marras (v.fs. 64), no es menos cierto que del informe remitido por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se desprende que la deuda de \$ 63.729,36 no se originó en la falta de pago del ABL correspondiente a la propiedad dada en locación, sino lo fue en concepto de diferencias en el estado de empadronamiento inmobiliario del mismo, es decir avalúo, (v.fs. 260 1 párrafo), por lo que no corresponde hacer lugar al reclamo efectuado bajo el presente concepto, debiendo el titular registral de esa propiedad hacerse cargo de dicha irregularidad.- e) Daños en la Propiedad: El anterior magistrado detalló de manera pormenorizada los daños descriptos en la pericia llevada a cabo a fs. 282/317 y los corroborados en el acta de constatación obrante a s. 104/107 y las fotografías acompañadas a fs. 109/121.- Destacó por sobre todas las cosas que no se especificó en el acto realizado por el escribano Alejandro Liporace cuantas eran las oficinas afectadas o los metros totales que necesitaban reparación del piso, detalles de la pintura en general, estado de funcionamiento de los aires acondicionados, estado de cuasi desmantelamiento del revestimiento del cerámico del baño personal, funcionamiento del termo-tanque y pérdida en artefactos de baños, por lo que decidió cuantificar los daños según lo acreditado con la constatación notarial más los detallado en la pericia elaborada por la perito desasinculada de oficio, Sra. Bárbara Rita Constantinidis, pero no en su totalidad.- Debo adelantar que las quejas vertidas por ambas partes en relación a los ítems bajo análisis en el presente concepto (reparación del piso de las oficinas, pintura en general, aires acondicionados, revestimiento cerámico baño personal, termotanque si funcionar y pérdida en artefacto de baños) no logran conmovir los sólidos y detallados fundamentos esbozados por el anterior sentenciante al momento de analizar las cuestiones señaladas en el fallo cuestionado por ante esta Alzada- a los que me remito por compartir los fundamentos esgrimidos y por razones de economía y celeridad procesal- Debo señalar que la expresión de agravios consiste en la fundamentación destinada a impugnar la sentencia, cuando el recurso ha sido concedido libremente, con la modalidad de obtener su modificación o su revocación (Highton-Areán, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Hammurabi, Tomo 5, pág. 239). No es una simple fórmula carente de sentido, sino que constituye una verdadera carga procesal, y para que cumpla su finalidad debe constituir una exposición jurídica que contenga una ¿crítica concreta y razonada de la partes del fallo que el apelante considere equivocadas? (Morello- Sosa-Berisonce, Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Prov. de Bs. As. y de la Nación, Abeledo Perrot, Tomo III, pág.351) Alsina sostiene que la expresión de agravios supone como carga procesal, una exposición jurídica en la que mediante el análisis razonado y crítico del fallo impugnado se evidencia su injusticia (Alsina, Tratado, T.IV, pág. 389). Requiere así, una articulación seria, fundada, concreta y objetiva de los errores de la sentencia punto por punto y una demostración de los motivos para considerar que ella es errónea, injusta o contraria a derecho, no siendo las afirmaciones genéricas y las impugnaciones de orden general idóneas para mantener la apelación (Kielmanovich, Jorge, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Abeledo Perrot, 2015, T I, pág.740). La crítica razonada no se sustituye con una mera discrepancia sino que debe implicar el estudio de los razonamientos del juzgador, demostrando a la Cámara las equivocadas deducciones, inducciones y conjeturas sobre las distintas cuestiones resueltas (Fenochietto-Arazi, Código Procesal y Comercial de la Nación, Astrea, Tomo 1, pág. 941; Falcón, Enrique, ¿Cuestiones especiales de los recursos?, en Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial, Ed. Rubinzal-Culzoni, 2009, t VIII, pág.106 y sgtes.). Se ha entendido que expresar agravios significa reputar y poner de manifiesto errores (de hecho o de derecho), que contenga la sentencia y que la impugnación que se intente contra ella debe hacerse de modo tal que rebata todos los

fundamentos esenciales que le sirven de apoyo (Cám. 2ª, Sala III, La Plata, RDJ 1979-9-35, sum. 34 citado en Morello-Sosa-Berisonce, op. cit., pág. 335; ver Eduardo Couture, Fundamentos del Derecho procesal civil, ed. B de F., 2005, 4ta. reimpresión, pág. 281; Arazi, Roland y De los Santos, Mabel, Recursos Ordinarios y Extraordinarios en el régimen procesal de la Nación y de la Provincia de Buenos Aires, Rubinzal- Culzoni, 2005, 200). Se ha sostenido reiteradamente que para que exista expresión de agravios no bastan manifestaciones imprecisas, genéricas, razonamientos totalizadores, remisiones, ni, por supuesto, planteamiento de cuestiones ajenas. Se exige legalmente que se indiquen, se patenten, analicen parte por parte las consideraciones de la sentencia apelada. En suma, la expresión de agravios no es cuestión de extensión del escrito, ni de manifestaciones sonoras, ni de profusión de citas, ni tampoco de injurias más o menos veladas al juez, sino de efectividad en la demostración del eventual error in judicando: ilegalidad e injusticia del fallo. Pero el escrito debe ser proporcionado a la complejidad del asunto, importancia fáctica y jurídica: es pretensión dialéctica exagerada la de querer demoler con uno o dos párrafos una sentencia circunstanciadamente fundada; es ingenuo abuso de la facultad querer someter a la Cámara a la eventual lectura de una interminable perorata y, antes, ocupar diez días del otro letrado para replicarla (Colombo-Kiper, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, La ley, T. III, pág. 172). Entonces, la falta de cumplimiento de la crítica concreta y razonada de los puntos del fallo recurrido, trae como consecuencia la falta de apertura de la Alzada y consecuentemente la declaración de deserción del recurso de apelación (conf. art. 266 del Código Procesal). En el caso, no cabe otra solución por cuanto se advierte que las manifestaciones vertidas en esta Alzada por los recurrentes en sus respectivas piezas procesales, ni siquiera marcan en forma tangencial cual fue el yerro de la sentencia, limitándose a expresar su disconformidad con el resultado. Ante tal situación, propongo declarar desierto ambos recursos planteado en cuanto al presente ítem se refiere.- f) Lucro Cesante: El Sr. Juez de grado rechazó el presente concepto en el entendimiento de que el mantenimiento del bien resultaba compartido, siendo los que a la actora le correspondían de mucha mayor envergadura que los que debía afrontar la demandada en autos.- Cabe señalar que el lucro cesante importa el quebranto patrimonial de las ganancias efectivamente dejadas de percibir, como cesación de un lucro específico, relacionado casualmente con el accidente. O sea, conforme el ordenamiento civil (arts. 519 y 1069) se entiende aquél como la ganancia o utilidad de que fue privado el damnificado, es decir, la frustración de un enriquecimiento patrimonial a raíz de un hecho lesivo, y requiere su prueba sobre la base de constancias objetivas (conf. CSJN ?Manufacturas del Comahue S.A. c/ Estado Nacional (Ministerio de Economía y D.G.I.) S/ proceso de conocimiento" del 05/08/2003, ver elDial.com AA1C17, Copyright © elDial.com - editorial albrematica, CNCivil sala A, in re ?Beaumarie, Carlos F.y otro c/ Transporte Sargento Cabral S.A. y otro;s/ Daños y perjuicios? del 4/11/1997; ídem sala H, "Valente Nicolás Héctor c/García Carlos Alberto y otro s/Daños y perjuicios", del 27/06/2001; ídem sala H "Torales Ferreira, Ignacia c/Ttte. Larrazabal C.I.S.A. s/sumario" del 15/09/1998 etc.) Y, al pretenderse el amparo judicial de este reclamo, debe también acreditarse, sino en forma fehaciente y categórica, por lo menos con pautas aproximadas, el volumen de ingresos dejados de percibir a resultas de los hechos denunciados.- Debe destacarse que los daños corroborados en la propiedad locada el día de la restitución del bien mediante acta de constatación difieren en los sustancial con los posteriormente señalados con la pericia de fs. 282/317, ya que ella dio cuenta de una remodelación integral del inmueble llevadas a cabo por los requerimientos de los futuros inquilinos. Considero que ello no puede ser reclamado a la accionada en autos, quienes se encuentra condenada a abonar los gastos de pequeño mantenimiento y no los cuatro meses que reclamó la actora por los arreglos efectuados a posteriori.- En su virtud, y dada la orfandad probatoria desplegada por la actora en lo que aquí concierne (conf. art. 377 CPCCN), corresponde confirmar la sentencia de grado en cuanto a este punto se trata.- VI.- Partida reclamada por la parte demandada reconviniendo: El Sr. Juez de grado rechazó la procedencia del presente concepto, por lo que ?Havas WorldWide Buenos Aires? vierte sus quejas a fs. 540vta/541.- La demandada reconviniendo además de requerir la devolución del depósito en garantía entregado, solicitó la restitución de la suma de \$ 50.000, con más sus intereses, correspondiente a la compra de un aire acondicionado marca ?Goodman?, o en su defecto, autorizar su retiro con los gastos que ello demande.- A la luz de lo convenido en la cláusula novena del contrato de locación obrante a fs. 86/97 (ver especialmente fs. 93), el presente rubro no habrá de tener favorable acogida pese a los esfuerzos argumentales vertidos por la parte demandada reconviniendo, por lo que el pronunciamiento de grado deberá ser confirmado sobre el particular.- Ello así ya que en dicho vínculo contractual se acordó que ?... las mejoras que LA LOCATARIA introduzca quedarán a beneficio de la propiedad, no pudiendo reclamar por ellas indemnización ni compensación alguna...?, bastando dicho acuerdo de voluntades para sellar la suerte de la presente queja.- A mayor abundamiento, recuérdese que el artículo 1.550 del Código Civil vigente al momento de los hechos ventilados disponía que ?Resolviéndose la locación sin culpa del locador, no incumbe a éste pagar: Las mejoras del art. 1539, número 4, si estipuló que las mejoras habían de ceder a beneficio de la cosa arrendada, o de no poder el locatario exigir indemnizaciones por ellas...?, tal como sucede en el caso de autos.- VII.- Costas: La demandada reconviniendo se alza, por último, por encontrarse disconforme con la imposición de costas decretada por ante la anterior instancia.- Como se ha resuelto reiteradamente, las costas son erogaciones que necesariamente deben hacer los sujetos

del proceso, para obtener la actuación de la ley mediante la resolución judicial que pretenden (Podetti, Tratado de los Actos Procesales, pag.111), siendo principio general en la materia que el objetivamente derrotado debe resarcir íntegramente las mismas al vencedor (conf. Morello, Código Procesal Comentado y Anotado, Tomo II, pag.363, ed Abeledo Perrot). En el caso de marras, si bien no fue acogido favorablemente la totalidad de los rubros indemnizatorios pretendidos, lo cierto es que la demanda prosperó, aunque parcialmente. Por ello debe imponerse la totalidad de las costas de la acción intentada al demandado vencido como así también las generadas por la reconvencción que prosperó a la parte actora vencida, pues el principio objetivo de la derrota consagrado por el art. 68 del ritual debe ser aplicado sea cual fuere la medida en que prospera la demanda o reconvencción, cargando en consecuencia el perdedor con ella, por formar parte de la indemnización integral que se adeuda (conf. PALACIO-ALVARADO VELLOSO, Código Procesal Civil y Comercial, t.III, p.165; Gozaíni, Costas procesales, p.109 y 114 y CNCiv, Sala ?B?, 20/12/74, ED, 61-210; íd., Sala ?F?, 18/6/68, ED, 31-953).- VIII Resumen: En virtud de todo lo antedicho, de los U\$S 33.900, entregados como garantía por la demandada reconviniendo debe descontarse la suma de \$ 210.611,90 (monto por lo que prospera la demanda).- IX.-Colofón: Por todo ello y si mis distinguidos colegas compartieran mi opinión, propicio al Acuerdo acoger parcialmente los agravios esbozados por ante esta alzada, modificar la sentencia apelada y, en consecuencia: 1) Condenar a la parte actora reconvenida ?Altemont S.A?, a abonar a ?Havas WorldWide Buenos Aires S.A?, la suma de dólares estadounidenses que resulten luego de descontar la cantidad de pesos 218.611,50 de los U\$S 33.900 entregados como garantía por la parte demandada reconviniendo con más sus intereses según el sistema establecido en el considerando IV del pronunciamiento recurrido y costas, en el término de diez días y bajo apercibimiento de ejecución; 2) Por otra parte, se confirma la sentencia de grado en todo lo demás que ha sido materia de agravio y apelación; 3) Las costas de alzada instancias serán soportadas por su orden atento los vencimientos mutuos y parciales(71 del CPCCN); 4) Se difiere la regulación de honorarios para el momento que hayan sido estipulados los de la anterior instancia; 5) Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida lo dispuesto por el artículo 164 párrafo segundo del ritual y artículo 64 del Reglamento para la Justicia Nacional.- Así lo voto. La señora juez de Cámara doctora Patricia Barbieri dijo: Adhiero a la solución propiciada por mi estimada colega Dra. Abreut de Begher, con excepción a lo decidido en torno al ABL impago. He de destacar que las diferencias entre la situación real de un inmueble y los datos de empadronamiento, que incrementan la valuación por modificación de metraje, categoría y/o destino del inmueble generan una nueva liquidación en el impuesto Inmobiliario/ABL, pero se trata del mismo gravamen. Así entiendo que conforme surge del contrato firmado por las partes, el impuesto en cuestión estaba a cargo de la locataria y el avalúo en discusión no es un impuesto distinto sino que es una modificación del valor del ABL que genera el aumento de la partida y que por ello debe ser soportado por la deudora, en el caso, la locataria. Por ello, propongo al Acuerdo se modifique el rubro en tratamiento debiendo la locataria hacerse cargo de la deuda que asciende a la suma de \$63.729,36 conforme surge del informe de fs. 64.- Así mi voto.- El señor juez de Cámara doctor Víctor Fernando Liberman dijo: Que por la especial amplitud con que en el contrato el inquilino se obliga al pago de ABL y ?de todos los impuestos municipales y nacionales actuales y futuros que graven el bien?, suscribe el voto de la doctora Abreut pero con la propuesta de la doctora Barbieri. Con lo que terminó el acto. LILIANA E. ABREUT DE BEGHER- PATRICIA BARBIERI- VICTOR FERNANDO LIBERMAN. Este Acuerdo obra en las páginas n° a n° del Libro de Acuerdos de la Sala ?D?, de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil.- Buenos Aires, de marzo de 2019.- Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: 1) Condenar, por mayoría, a la parte actora reconvenida ?Altemont S.A? a abonar a ?Havas WorldWide Buenos Aires S.A?, la suma de dólares estadounidenses que resulten luego de descontar la cantidad de \$274.341,26 por los cuales prospera la demanda (dolarizados al valor del Banco Nación del 24-04-14 tipo vendedor) de los U\$S 33.900 entregados como garantía por la parte demandada reconviniendo con más sus intereses según el sistema establecido en el considerando IV del pronunciamiento recurrido y costas, en el término de diez días y bajo apercibimiento de ejecución; 2) Por otra parte, se confirma la sentencia de grado en todo lo demás que ha sido materia de agravio y apelación; 3) Las costas de alzada instancias serán soportadas por su orden atento los vencimientos mutuos y parciales(71 del CPCCN); 4) Se difiere la regulación de honorarios para el momento que hayan sido estipulados los de la anterior instancia; 5) Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida lo dispuesto por el artículo 164 párrafo segundo del ritual y artículo 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. Notifíquese por Secretaría y devuélvase.- LILIANA E. ABREUT DE BEGHER PATRICIA BARBIERI VICTOR FERNANDO LIBERMAN 039319E