

## Locacion De Inmuebles Contrato De Locacion Danos En El Inmueble Devolucion Del Deposito Acta Notarial De Comprobacion

### JURISPRUDENCIA

Devolución del depósito. Acta notarial de comprobación      Locación de inmuebles. Contrato de locación. Daños en el inmueble. Se confirma -en lo principal- la sentencia que hizo lugar a la demanda y a la reconvencción deducidas, y ordenó la reparación de los daños sufridos en el inmueble locado (reduciéndose su monto en la Alzada) y la devolución del depósito entregado en garantía. Así, se concluyó que ausente la evidencia del mal estado anterior del inmueble y acreditado su mal estado actual, se configuraba objetivamente la situación de incumplimiento de la obligación de restituir la cosa como se recibió.

En Buenos Aires, a 27 días del mes de del año febrero 2019, hallándose reunidos los señores jueces integrantes de la Sala ?H? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, a los efectos de dictar sentencia en los autos: ?Merryck S.A. C/ Brenntag Argentina S.A. s/ cobro de sumas de dinero? y habiendo acordado seguir en la deliberación y votado el orden de sorteo de estudio, el Dr. Fajre dijo:    I.- La sentencia de fs. 475/479 hizo lugar parcialmente a la demanda interpuesta por Merryck S.A. contra Brenntag Argentina S.A., y condenó a esta última a pagar a la actora la suma de \$76.865 con más los intereses y costas del proceso. Asimismo admitió la reconvencción articulada y condenó a Merryck S.A. a entregar a Brenntag Argentina S.A. La cantidad de U\$S 15.000 como devolución del depósito en garantía oportunamente entregado e impuso las costas en el orden causado. Diferió la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes para el momento de practicar la correspondiente liquidación definitiva.    Contra dicho pronunciamiento se alzaron ambas partes.    La actora reconvenida expresa agravios a fs. 506/508, los que merecen la respuesta de fs. 510/523. Se queja por entender que la anterior sentenciante no ha ponderado que su contraria ha entregado el inmueble locado en condiciones que exceden su ?normal uso? y con importantes faltantes, entre los que menciona a modo de ejemplo un divisor de espacios de madera, deterioros de piezas muy costosas -pisos, empapelados y agujeros en mármoles-. Sostiene que el monto estimado por el perito arquitecto al momento del informe resulta exiguo, dado que el profesional tuvo que realizar su labor a través de fotografías solamente, ya que el inmueble había sido reparado en su totalidad. Culmina sus agravios respecto de la suma abonada en concepto de depósito y en tal sentido esgrime que su contraria le entregó \$47.550 mediante un cheque y que se estableció que dicho importe no generaría intereses y sería devuelto a la locataria siempre que no se adeudara suma alguna relacionada con el contrato.    La demandada reconviniendo fundamenta su recurso a fs. 495/504 y es contestado por su contraria a fs. 525/527. Entre sus agravios afirma que la a quo se apartó de la letra del contrato celebrado entre las partes, de la ley y de las constancias de la causa. En tal sentido indica que no debe responder por daño alguno atento lo establecido en la cláusula quinta que menciona la obligación de reparar todos los deterioros salvo los que sean producto del mero transcurso del tiempo y del buen uso; a su turno destaca que el perito arquitecto consideró que el inmueble ha tenido un uso normal de acuerdo a su destino y que su estado se corresponde con la mudanza efectuada, sin que se observen destrozos ni elementos seriamente deteriorados por malos usos o deliberadamente rotos; por ende entiende que ha dado cumplimiento con las obligaciones establecidas por los arts. 1561 y 1615 del Código Civil. Asimismo menciona que la escribana Scroggie en la audiencia testimonial videograbada sostuvo que, conforme su apreciación personal, la oficina tenía el desgaste normal de un uso diario, que no estaba deteriorada y se encontraba en buen estado. Menciona además que el inmueble fue aceptado sin reservas. Se queja por la omisión en que incurriera la anterior sentenciante en cuanto a establecer intereses por la devolución del depósito entregado oportunamente, dado que Merryck S.A. se encuentra en mora desde el 28 de junio de 2013 y solicita se condene a su contraria al pago de los intereses moratorios que en moneda extranjera fije el Tribunal. Por último solicita se revoque la decisión en crisis y se impongan la totalidad de las costas de ambas instancias a la actora.    II.- Ante todo cabe señalar que, en cuanto al encuadre jurídico que habrá de regir esta litis, atendiendo a la fecha en que tuvo lugar el incumplimiento que la generó, entiendo que resulta de aplicación al caso lo dispuesto en la normativa contenida en el Código Civil, hoy derogado, por aplicación de lo establecido en el art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación, actualmente vigente.    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 modificador, 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).    III.- Sentado ello, diré que luce a fs. 7/9, en sobre reservado y que en este acto tengo a la vista, el contrato de locación suscripto por las partes ante la presencia del notario Rodolfo J. Mendonca Paz, titular del Registro Notarial N° 1961 de esta ciudad.    Del mismo surge que la relación contractual se extendió por el plazo de 36 meses contados desde el 1 de enero de 2008 con vencimiento el 31 de diciembre de 2010, otorgando al locatario la facultad de optar por renovarlo al vencimiento

del mismo por un plazo máximo adicional de 36 meses, siempre que comunicara al locador su voluntad en tal sentido por medio fehaciente con una anticipación no menor de 60 días a la fecha de vencimiento (ver cláusula segunda). En el cuarto párrafo de la cláusula tercera, como parte del precio, se estipuló que ?A los efectos facilitar la instalación y las reformas a introducir por el LOCATARIO en la locación el LOCADOR bonifica íntegramente al LOCATARIO los alquileres correspondientes a los meses de Octubre 2001 a Setiembre 2003 inclusive?. El primer párrafo de la cláusula quinta dispone que ?El LOCATARIO recibe la oficina en perfecto estado de uso y conservación, alfombrado con todas sus instalaciones, artefactos y servicios (en adelante accesorios) en funcionamiento, CUYO INVENTARIO CONSTA EN EL ANEXO (I) QUE ES PARTE DEL PRESENTE. El Locatario se compromete a restituir el Inmueble y sus accesorios, en el mismo estado que los recibe, obligándose a reparar todos los deterioros, salvo los producidos por el mero transcurso del tiempo y el buen uso, y a reemplazar los objetos que faltaren por otros de similares características. Al momento de la restitución el Locatario deberá acreditar además del pago total de todos los conceptos a su cargo según el presente Contrato...?. Ahora bien, surge del Acta de comprobación, escritura N° ... del 2 de agosto de 2013, que luce a fs. 23/25 en documentación reservada, que el apoderado de la sociedad Merryck S.A. -Francisco Federico Rosenfeld- solicitó al notario Eduardo Daniel González que se constituyera en el inmueble de la calle Paraná ... ° ... de esta ciudad, oportunidad en que fueron recibidos por la escribana Victoria Scroggie, quien procedió a entregar al Sr. Rosenfeld en un sobre cerrado, con su firma y sello, conteniendo las llaves de la puerta de entrada a la oficina objeto del contrato de locación y una caja conteniendo distintas llaves no identificadas. Acto seguido se dirigieron a la Avenida Corrientes .../.../..., piso ..., unidad funcional nro. ..., iniciando la diligencia a partir de las 17 horas. Allí la notaria procedió a constatar los sectores del local que le indica el requirente, a cuyo contenido me remito brevitatis causae. Asimismo obra a fs. 223/225 el acta de constatación, escritura N° ... del 28 de junio de 2013, donde se dejó constancia que compareció Verónica Angela Slika, en carácter de apoderada de Brenntag Argentina S.A., quien requirió a la escribana Victoria Scroggie que se constituya en el día de la fecha en la Avenida Corrientes ..., piso ...° de esta Ciudad a las 15 horas, a efectos de constatar la entrega de las llaves a la locadora, efectúe un inventario de las cosas muebles que se encontraban en el lugar y del estado en que se entregaban las oficinas. Seguidamente la notaria procedió a constatar los sectores del local que le indica el requirente, a cuyo contenido me remito brevitatis causae. Asimismo, los deterioros y el estado del inmueble se evidencian a través de las fotografías obrantes a fs. 26/85 y fs. 226/240. A fs. 408/411 luce el dictamen pericial suscripto por el arquitecto Jorge Fabián Llapur quien basó su informe en el análisis exhaustivo de las fotos adjuntadas al expediente, por ser la única forma en que pudo evaluar los daños causados. Consideró que las fotos del acta notarial del 28 de junio de 2013 corresponden a un inmueble que ha tenido un uso normal de acuerdo a su destino, que no todos los trabajos cotizados por la firma Megamagno resultaban necesarios y que el presupuesto acompañado por la actora resultó excesivo y muy genérico. En cuanto al estado del inmueble sostuvo que corresponde a una oficina donde se ha producido una mudanza, sin que pudiera observar destrozos ni elementos seriamente deteriorados por malos usos o deliberadamente rotos. Enumeró las tareas imprescindibles para dejar el inmueble en condiciones normales de uso, entre las que mencionó: cambio de alfombra en sector deteriorado y limpieza del resto del sector alfombrado, arreglos varios de carpintería, puertas de placares, muebles con canto deteriorados, reposición de vidrios rotos en muebles de oficina jerárquica, reparación de cielorraso de ?durlock? y pintura del mismo en sala de cómputos, restitución de la instalación eléctrica al estado original en sala de cómputos, reparación de perforaciones efectuadas en el mármol del hall de entrada, retoques de pintura en varios sectores; valuó el costo total de las mismas en \$76.865. Estimó el tiempo necesario para la realización de los trabajos en 10 días. El acta de fs. 400 - cargada al sistema Lex 100- da cuenta de la declaración de la testigo Victoria Scroggie, quien dijo ser la escribana requerida por la demandada para entregar las llaves de la oficina locada a la actora. En tal oportunidad señaló haber conocido el inmueble de autos a partir de una diligencia de entrega de llaves junto Verónica Slika. Manifestó que no estuvo presente cuando la actora le entregó la oficina a la demandada en un primer momento, pero al efectuar la constatación notó que el inmueble se encontraba vacío con el desgaste de un uso diario de una oficina que se estaba utilizando, pero estaba en buen estado. A su turno, la testigo Verónica Angela Slika dijo conocer a la actora por tener un vínculo con la compañía donde trabajaba desde el año 2007/2008 y haber sido empleada de la demandada desde septiembre de 2005 hasta septiembre de 2014. Señaló que el inmueble fue entregado en perfecto estado y que dejaron aires acondicionados que había instalado la sociedad demandada. Que obviamente tenía algún deterioro del uso o desgaste pero estaba en perfectas condiciones y que lo sabe porque concurrió hasta su último día a la oficina. Sentado ello, diré que el art. 456 del Cód. P rocesal dispone que ?el juez apreciará, según las reglas de la sana crítica... las circunstancias y motivos que corroboren o disminuyan la fuerza de las declaraciones?. Queda en claro, en consecuencia, que en concordancia con, el principio general emanado del art. 386, se subordina la apreciación de la prueba testimonial a las reglas de la sana crítica. En tal sentido el magistrado goza de amplias facultades: admite o rechaza la que su justo criterio le indique como acreedora de mayor fe, en concordancia con los demás elementos de mérito obrantes en el expediente (Conf. Fenochietto-Arazi, Código Procesal Comentado, Tomo 2, pág. 446). Una pauta fundamental que el juez debe

seguir consiste en la determinación del grado de convicción que le ofrece el testimonio en función de la mayor o menor verosimilitud de los hechos que expone, así como también a la mayor o menor facilidad con que pueden percibirse y recordarse (Conf. Palacio, Derecho Procesal Civil, Lexis N° 2507/004573). En definitiva, la valoración de la prueba testimonial constituye una facultad propia de los magistrados, quienes pueden inclinarse hacia aquellas declaraciones que les merecen mayor fe para iluminar los hechos de que se trate. La concordancia que puede descubrirse entre el mayor número, y en definitiva, las reglas de la sana crítica, han de señalar caminos de interpretación del juzgador (Conf. Falcón, Enrique, Código Procesal Civil y Comercial, T.III, pág.365 y sus citas). Ahora bien, como puede notarse las declaraciones testimoniales coinciden en cuanto a la apreciación del estado del inmueble. Además, debe tenerse presente que los antes mencionados son los únicos testimonios agregados a la causa toda vez que a fs. 420 se declaró la caducidad de la prueba testimonial ofrecida por la actora. En virtud de ello, la coincidencia en las ópticas desde ambas deponentes apreciaron el estado del inmueble, me permiten hacer un juicio de valoración objetivo sobre la base de sus dichos, por cuanto no advierto razones de peso que justifiquen me aparte de ellos. IV.- 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 concs. 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 N° 10/6109). V. Ahora bien, sentado ello, con relación a las actas de comprobación labradas en autos diré 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 N° 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). ¿De conformidad con lo dispuesto por el art. 979 CC., 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-, y 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. C. Civ. y Com. Azul, sala 2ª, 18/06/1996, Lexis N° 14/41590). Finalmente, en otro fallo emitido a propósito de análoga situación a la de autos, se ha expresado que "Cualquiera sea la postura que se adopte en torno a la fuerza probatoria del acta notarial que constató los daños de la cosa locada, si ninguna otra prueba se produce en la causa, cabe asignarle plena eficacia a aquellas comprobación hechas por ante el escribano interviniente" (Conf. CNCivil, Sala E, 22/10/1999, LL, 2000-B, 650). Sin perjuicio de no ser esta la situación que aquí se presenta, por cuanto, conforme ya adelantara, los testimonios producidos resultan idóneos para acreditar el estado en que el inmueble fue restituido, lo cierto es que ambas actas notariales coinciden parcialmente en cuanto al estado en que se encontraba el inmueble, dado que al efectuar la constatación la notaria Victoria Scroggie efectuó una descripción de la oficina y en tal sentido señaló que el mueble de madera ubicado en el sector utilizado como comedor tenía en su parte inferior, dos puertas corredizas rotas; en un baño privado observó manchas de color amarillento marrón que le parecieron humedad; indicó que el área de trabajo general se hallaba dividida en tres oficinas, en una de ellas divisó un bajo mesada que contaba con vidrios arriba dos de los cuales se hallaban rajados (v fs. 223/225). A su turno, al efectuar la constatación, el escribano Eduardo Daniel González coincidió en señalar la rotura de los vidrios del mueble bajo, pero señaló asimismo que la madera se encontraba con roturas y rayones, como así también en la zona de los despachos ejecutivos. Ahora bien, este notario notó que la alfombra fue cambiada y se encontraba deteriorada. Comprobó que estado de la pintura era malo y que se han realizado perforaciones varias en las placas de mármol Travertino de la pared. El revestimiento de papel fue maltratado en los diferentes espacios y los muebles perimetrales de palisandro se hallaban con rayones y roturas en el enchapado. En la sala de cómputos el techo bajo se hallaba roto y mencionó que en general comprobó un estado regular de conservación, una modificación del estado general del inmueble de cómo fue entregado y un mal uso de las instalaciones (v fs. 23/25). Por ello y en virtud de las diferencias que surgen de la lectura de ambas actas es que para decidir la cuestión, no habré de tenerlas en cuenta sino que tomaré en consideración el dictamen pericial elaborado en autos. En base a ello, si bien el deber de responder de los demandados deviene irrefragable, por haber incumplido con su obligación de ... restituir el Inmueble y sus accesorios, en el mismo estado que los recibe, obligándose a reparar todos los deterioros, salvo los producidos por el mero transcurso del tiempo y el buen uso, y a reemplazar los objetos que faltares por otros de similares características ...? a la que se había comprometido a través de la cláusula quinta, lo cierto es que de las reparaciones sugeridas por el experto entiendo que no todas deben ser solventadas por el demandado sino únicamente aquellas que se relacionan con deterioros que no tienen su origen en el mero transcurso del tiempo, el buen uso y tienden a reemplazar los objetos que faltaren. En virtud de ello únicamente la demanda procederá por los ítems correspondientes a limpieza de alfombra, arreglos varios de carpintería, reposición de vidrios rotos de 6 mm., restitución de instalación eléctrica en sala de cómputos a su estado original y reparación de perforaciones en mármol de hall de entrada y por los montos estimados por el experto, dado que de las facturas acompañadas no surge acabadamente que los gastos erogados por la actora correspondan a los trabajos necesarios, que asciende a la suma total de \$32.050. VI.- Corresponde que me aboque en este punto al tratamiento de los agravios de ambas partes relativos a la devolución del depósito entregado. Por su lado, Merryck S.A. se queja por entender que resulta errónea la decisión de la anterior sentenciante en cuanto ordenó devolver a su contraria la suma de U\$S15.000 por tal concepto, dado que el depósito fue abonado en pesos (\$47.550). A su turno, Brenntag Argentina S.A. cuestiona la omisión de la a quo de condenar al pago de intereses sobre la suma admitida por la reconvención. Liminarmente cabe recordar que de acuerdo con lo que surge de la detenida lectura del aludido instrumento, en la cláusula duodécimo primera las partes establecieron que "...el Locatario abona en este acto la cantidad de Dólares Estadounidenses Quince Mil (U\$S 15.000-) en su equivalente en Pesos por la suma total de Cuarenta y Siete Mil Doscientos Cincuenta (\$47.550) con cheque contra Banco Santander...el que una vez acreditado será imputado como depósito en garantía, equivaliendo este importe a dos (2) meses de alquiler, sirviendo el presente de suficiente recibo, quedando entendido que este importe no devengará intereses y le será reintegrado a la Locataria en la misma moneda...?", cabe aclarar que la suma expresada en letras no se corresponde con el monto en números. Ahora bien, sobre el particular se ha discutido si la celebración de un contrato de locación conjuntamente con el depósito de una suma de dinero se trata de un depósito o de una prenda civil. Hay quienes han sostenido que como la finalidad de las partes no es la custodia sino la garantía, se trata de una prenda civil regulada por los arts. 3204, 3211 y ss., sin que por ello desnaturalice la locación ni la transforme en atípica, se trata entonces de una unión de contratos externa (Conf. Lorenzetti, Ricardo Luis, Tratado de los contratos, T. II, pág. 335). En el mismo sentido se dijo que la denominación que consignan los art. 4 y 7 inc. b) de la ley de locaciones como "depósito en garantía", no es contrato de depósito sino contrato de prenda irregular por versar sobre cantidades. Su función no es la guarda del dinero sino la garantía y precisamente esta es la nota que marca la diferencia entre ambos contratos (Conf. López de Zavalía, Fernando J., Teoría de los Contratos, T. 3,

pág. 447 y notas citadas y pág. 448 ap. c). Doctrina y jurisprudencia han discutido acerca de la naturaleza jurídica del "depósito en garantía" al que se refiere el art. 4° de la ley 23.091, pues a partir de la sanción de dicha norma, es común en los contratos de alquiler requerir al locatario una suma de dinero en garantía del cumplimiento de las obligaciones que asumiera, sin embargo, se ha reconocido que esta figura ofrece algunas dificultades en su aplicación práctica, tal vez debido a la ausencia de disposiciones que permitan encuadrarla como depósito regular o como depósito irregular, quedando en definitiva su instrumentación librada al acuerdo de las partes (Llambías - Alterini, "Código Civil Anotado", t. III-B, págs. 283, n° 6, comentario art. 1582; Zago en Belluscio-Zannoni, "Código Civil comentado, anotado y concordado", t. 7, pág. 506, comentario art. 1582; Salerno, "Las seguridades del locador de inmuebles", en El Derecho 110-966; Trigo Represas, "Primera aproximación a la nueva ley de locaciones urbanas", en La Ley 1984-D-1096; y Leiva Fernández, "Consideraciones sobre la normativa civil del régimen regular de locaciones urbanas", en LA LEY, 1984-D, 1151) (CNCiv., Sala A, 15/02/2006, Auto Generali S.A. c. Cecchi, Eduardo A., DJ 09/08/2006, 1040) Aunque muchas veces la voluntad de los contratantes resulta insuficiente o poco clara para resolver las controversias que pueden plantearse, corresponde al juzgador efectuar una interpretación de la norma individual, pues parecería injusto encuadrar la figura del "depósito en garantía", que carece de características definidas, en una categoría determinada, pues ello implicaría soslayar la instrumentación que las partes pretendieron brindarle a la garantía acordada (art. 1198 del Código Civil). En ese orden de ideas, se decidió que cabe tener primordialmente en cuenta que el depósito en garantía debe ser devuelto en la misma moneda pactada, por cuanto se trata de un depósito regular en el cual el depositario debe devolver la misma e idéntica cosa (art. 2182 y 2210 código civil). Aunque se trate de "dinero", por aplicación del art. 617 de la ley sustantiva, debe privilegiarse la cláusula del contrato que, en definitiva, prohíbe el uso -que sería consumo por tratarse de dinero-, al establecer que no puede tener otro destino que servir como garantía. Se asimilaría el caso al supuesto de depósito de dinero entregado "en saco o caja cerrada con llave, no entregándole ésta" (art. 2188, inc. 2°, del citado código) o aún al depósito de una cosa "no consumible" (inc. 1° del mismo artículo), porque en definitiva la cláusula contractual impide consumir lo entregado. Incluso, reafirma esta tesis el art. 2221, en cuanto dispone que se presume que el depositante concedió el uso de la cosa depositada "si no constare que lo prohibió", y esto último ocurre en virtud de aquella cláusula. Pero aunque el depósito sea irregular, el artículo 2220 también obliga a restituir la misma especie y cantidad que la entregada. (CNCiv., Sala G, junio de 2006 "BRAVI CÉSAR C/ TOPPAZZINI NORA S/ DAÑOS Y PERJUICIOS", La Ley on line). En la misma línea argumental se dijo que no corresponde admitir la restitución del depósito en una moneda distinta de la entregada sino, a lo sumo, ordenar que se entregue al locatario la cantidad de pesos necesaria para adquirir los dólares (Gastaldi, José María "El contrato y las nuevas medidas económicas", publicado en la Revista del Colegio Público de Abogados de la Capital Federal, N° 54 / marzo de 2002, pág. 34/44; CNCiv., Sala H, L. 333.076, del 11-12-02). En autos se acordó que los pesos entregados debían devolverse a la demandada en la misma moneda quien no podrá solicitar su reintegro mientras no hubiera pagado todo cuanto pudiera adeudar en concepto de alquileres, energía eléctrica, ABL y Aysa y todo otro cualquier concepto relacionado con el contrato (ver cláusula duodécimo primera); o sea, que no se les dio otro destino, que no sea para el eventual pago de facturas de servicios o impuestos o para resarcir los deterioros que pudiera sufrir el inmueble en el transcurso del plazo locativo, de modo que no medió una prohibición expresa para la locadora de disponer libremente de dicho importe, lo que no obsta a que se identifique su entrega como un depósito irregular. Es que, a diferencia de lo que ocurre en el depósito reglado por el art. 2188, en el caso de autos, la interpretación de la voluntad de las partes es concluyente en el sentido que el locatario, al constituir el depósito en garantía, lo hizo en base a las prescripciones del inc. 1° del art. 2189 del Código Civil, o sea, transmitiendo la propiedad de los dólares con la obligación del locador de restituir su equivalente en especie y calidad (conf. Zunino en Belluscio - Zannoni, ob. cit., t. 9, pág. 842). En efecto, considero que no es acertado asimilar el depósito con el importe de los arriendos, dada su distinta finalidad y naturaleza. El primero tiene por objeto resguardar el fiel cumplimiento de lo pactado, mientras que los segundos, retribuyen el uso y goce de la cosa locada, y la circunstancia que el demandado haya consumido aquel importe modo alguno le cambia su naturaleza ni altera la conclusión a la que seguidamente habré de arribar. Sentado ello, diré que resulta de aplicación al caso de autos la normativa contenida en el Título XV del Libro II del Código Civil, por lo que la demandada cumple con su obligación devolviendo importe dado en concepto de depósito en garantía en la misma moneda en que le fuera oportunamente entregada, es decir, la suma \$47.550. En virtud de ello, estimo que corresponde modificar la sentencia apelada en este aspecto y condenar a la actora a la devolución de \$47.550 a la demandada. En cuanto al agravio de Brenntag Argentina S.A. referido a la omisión de condenar al pago de intereses sobre la suma admitida por la reconvencción comenzaré por analizar el ya referido contrato de locación sobre la base de lo que disponen los arts. 1137, 1197 y 1198 del Código Civil, a la que me remito en honor a la brevedad. De la detenida lectura del aludido instrumento surge que en la ya aludida cláusula duodécimo primera, referida al depósito, las partes establecieron que "...este importe no devengará intereses ..." -cabe aclarar que la suma expresada en letras no se corresponde con el monto en números-. En esa inteligencia, debo señalar que habré de partir de la premisa sentada por nuestro codificador en el Código Civil, que presume que

el hombre actúa de buena fe, salvo en los casos en los que la mala fe se presume, que están taxativamente expuestos en el citado ordenamiento y que no resultan de aplicación a esta litis. Desde esta perspectiva, considero que hay una única manera de interpretar lo concertado entre las partes que suscribieron el señalado instrumento, y es a la luz de lo que dispone el art. 1198 del Código Civil, en cuanto a que "los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión...". La buena fe, que en general se concibe como la convicción de obrar conforme a derecho, definida en este caso como buena fe-probidad, o sea la recíproca lealtad que las partes se deben en todos los aspectos de la contratación, que debe apreciarse objetivamente, aplicando a cada situación el criterio de lo que hubieran hecho dos personas honorables y razonable, ello significa que cada uno debe guardar fidelidad a la palabra empeñada y no defraudar la confianza o abusar de ella, ya que ésta forma la base indispensable de todas las relaciones humanas. "La buena fe no es norma: es el principio supremo de las relaciones obligatorias, de forma que todas deben medirse por él. La buena fe-probidad exige que todos los contratantes se conduzcan escrupulosamente..." (Código Civil y leyes complementarias. Comentado, anotado y concordado, Belluscio-Zanoni, Ed. Astrea, Buenos Aires, 1990, t.5, pág. 906 y sgtes.). Pues bien, sobre la base de estos principios, la demandada no tiene motivos suficientes para considerar que la suma entregada por tal concepto devengara intereses, conforme lo acordado expresamente en el convenio, por ende sus agravios no serán atendidos. VII.- La demandada se agravia respecto de la imposición de costas en el orden causado por entender que deben ser impuestas a su contraria, de conformidad con lo establecido por el art. 68 del Código Procesal. En atención a la forma en que se resuelve y a que el único agravio referido a las costas del proceso fue deducido por la demandada, atento el límite del recurso interpuesto, corresponde confirmar la imposición de costas decidida en la anterior instancia. Las costas de alzada se imponen a la demandada atento el modo en que se decide (art. 68 del Código Procesal). VIII.- En síntesis y en base a los fundamentos que anteceden, si mi voto fuese compartido, propongo a mis colegas: I.- Modificar la sentencia apelada reduciendo la indemnización en concepto gastos por daños derivados de la locación a la suma de \$32.050 y condenado a la actora a devolver a la demandada \$47.550 en concepto de depósito II.- Confirmarla en todo demás que decide y fuera materia de agravio; III.- Imponer las costas de alzada a la demandada (art. 68 CPCCN). El Dr. Kiper y la Dra. Abreut de Begher, por las consideraciones expuestas por el Dr. Fajre, adhieren al voto que antecede. Con lo que se dio por terminado el acto firmando los señores jueces por ante mí, que doy fe. Fdo. José Benito Fajre, Liliana Abreut de Begher y Claudio M. Kiper. Buenos Aires, febrero ... de 2019 Y VISTO: lo deliberado y las conclusiones establecidas en el acuerdo transcripto precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide: I.- Modificar la sentencia apelada reduciendo la indemnización en concepto gastos por daños derivados de la locación a la suma de \$32.050 y condenado a la actora a devolver a la demandada \$47.550 en concepto de depósito; confirmarla en todo demás que decide y fuera materia de agravio; imponer las costas de alzada a la demandada (art. 68 CPCCN). Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública, dependiente de la CSJN (Conf. AC. 15/13), notifíquese y, oportunamente, devuélvase.

037883E