

Locacion Del Inmueble Incumplimiento Indemnizacion

JURISPRUDENCIA

Locación del inmueble. Incumplimiento. Indemnización Se

recepta parcialmente el recurso de apelación interpuesto, elevando el monto de la indemnización acordada al actor en concepto de daños materiales producidos al inmueble de su propiedad; asimismo, se confirma la sentencia de primera instancia en lo demás que decidió y fue motivo de agravios.

En Buenos Aires, a los 11 días de febrero de dos mil diecinueve, encontrándose reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Sala ?L? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil a fin de pronunciarse en el expediente caratulado ?B.O.A. c/ B.G.M. y otro s/ daños y perjuicios? de acuerdo al orden del sorteo la Dra. Iturbide dijo: I. En la sentencia que luce a fs. 391/399, la señora jueza de primera instancia admitió la demanda promovida por O.A.B. contra M.A.C. y G.M.B., condenando a estos últimos a abonar al actor la suma de \$ 32.323,65, con más sus intereses y las costas del proceso, en el plazo de diez días, bajo apercibimiento de ejecución. Contra dicho pronunciamiento, expresó agravios únicamente el actor a fs. 435/436, los que no fueron respondidos dentro del término de ley, en tanto que el recurso de apelación interpuesto por Bianco a fs. 402 fue declarado desierto por esta Sala a fs. 438, resolución que se encuentra firme. En consecuencia, las actuaciones se encuentran en condiciones de dictar sentencia definitiva. II. Según lo expuso al promover la demanda, el actor, en su carácter de propietario, junto con su esposa, del departamento sito en la calle Paraguay, piso ...° ?...? de esta Ciudad, celebró con M.A.C. un contrato de locación sobre dicho inmueble, desde el 1° de julio de 2012 hasta el 30 de junio de 2014, con un precio total de \$ 58.256, pagadero en 8 cuotas de \$ 2.200, 8 cuotas de \$ 2.420 y 8 cuotas de \$ 2.662. Por su parte, G.M.B. se constituyó en fiador solidario y codeudor liso, llano y principal pagador de todas las obligaciones que el locatario contrajese por el contrato mencionado, renunciando a los beneficios de excusión y de división. B. relató que, si bien C. le abonó los primeros 12 cánones locativos, dejó de hacerlo a partir de julio de 2013, a pesar de sus reiterados llamados. El locatario también dejó impagas una deuda de expensas, de servicios tales como Aysa, Edesur, Metrogas y del impuesto de ABL, que se hallaban a su cargo de acuerdo a lo convenido en el contrato. En diciembre de dicho año, el arrendatario abandonó intempestivamente la unidad, y al ingresar B. al inmueble, constató los daños materiales que enumeró en el escrito inicial. Como consecuencia de la conducta de C., el demandante adujo haber padecido perjuicios patrimoniales y extrapatrimoniales, cuya indemnización constituye el objeto de las presentes actuaciones. III. La magistrada de la instancia anterior admitió la demanda interpuesta y acordó a B. \$ 22.323,65 por alquileres impagos, deudas de servicios y expensas, \$ 5.000 por daños materiales producidos al inmueble de su propiedad y \$ 5.000 en concepto de daño moral. Para así decidir, tuvo por acreditada la existencia del contrato de arrendamiento, el incumplimiento del locatario de las obligaciones convencionales y legales a su cargo y la circunstancia de que causó daños en el departamento, lo cual determina la configuración de la responsabilidad civil en el caso, con el correlativo deber jurídico en cabeza de los demandados de reparar los menoscabos generados al actor. IV. Al verter sus agravios en esta instancia, el demandante cuestionó los montos por los que procedió el resarcimiento de los daños materiales y el daño moral, los cuales consideró insuficientemente cuantificados por la magistrada de grado. En cambio, habida cuenta de que a fs. 438 se declaró la deserción del recurso de apelación interpuesto a fs. 402, no corresponde reexaminar la procedencia de la obligación de indemnizar a cargo de los demandados C. y B., en su carácter de deudor y de fiador solidario, respectivamente, aspecto que llega firme y consentido a esta instancia (arts. 271, 277 y concs. del Código Procesal). Idéntica conclusión se impone en cuanto a la admisión de las tres partidas reconocidas por la señora jueza de primera instancia y en torno al quantum fijado en concepto de alquileres impagos, deudas de servicios y expensas, cuyo monto no ha sido impugnado por el recurrente. V. Aplicación de la ley en el tiempo Frente a la existencia de normas sucesivas en el tiempo, cabe ante todo aclarar que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 7 del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación y como ya lo vienen sosteniendo de manera uniforme las Salas de esta Cámara, la situación jurídica que da origen a esta demanda, al haberse consumado antes del advenimiento del actual Código Civil y Comercial, debe ser juzgada - en sus elementos constitutivos y con excepción de sus consecuencias no agotadas- de acuerdo a la normativa vigente al momento de los hechos (Kemelmajer de Carlucci, Aída, ?La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes?, p. 100, Ed. Rubinzal Culzoni; Caputto, María Carolina, ?Aplicabilidad del nuevo Código ante la apelación de una sentencia anterior?, en Rev. La Ley, 30/10/1025; CSJN, 5/2/98, D.J. 1998-2-95, La Ley, 1998-C-640; fallo plenario recaído en la causa ?Rey, José c/ Viñedos y Bodegas Arizu S.A.?, La Ley 146-273, con nota de Nieto Blanc, ?Retroactividad de la ley y daño moral?, en J.A. 13-1972- 352). Ocurre que el nuevo Código Civil y Comercial es aplicable a las relaciones y situaciones jurídicas futuras; a las existentes a la fecha de su entrada en vigencia, tomándolas en el estado en que se encuentren, y también a las consecuencias no agotadas de las relaciones y situaciones jurídicas constituidas bajo el amparo de la antigua ley. Únicamente es aplicable el nuevo cuerpo legal a las relaciones o situaciones

jurídicas que no se encuentren agotadas aún en cuanto a sus efectos o contenido (?no consumadas?), y siempre que tengan origen legal (por ejemplo, los intereses derivados del resarcimiento de un daño que no hubieran sido pactados por las partes) (Jalil, Julián Emil, La aplicación del art. 7 del Código Civil y Comercial y su impacto en el sistema de responsabilidad civil, Revista de Responsabilidad Civil y Seguros, octubre de 2015, Buenos Aires, La Ley, p. 151 y ss.). Es por ello que, más allá de considerar que en lo atinente a la aplicación temporal del nuevo Código Civil y Comercial ha de seguirse una hermenéutica que no limite su efectiva vigencia, pues como recordaba Vélez en su nota al viejo artículo 4044 -luego derogado por la ley 17.711-, ?el interés general de la sociedad exige que las leyes nuevas, que necesariamente se presumen mejores, reemplacen cuanto antes a las antiguas, cuyos defectos van a corregir?, en este caso puntual, debe atenderse a aquella limitación por aplicación del principio consagrado en el artículo 7 del nuevo ordenamiento legal (cfr. CNCiv., Sala B, voto del Dr. Parrilli, en autos ?Martinez, José Eduardo c/Varela, Osvaldo, Héctor y otros s/daños y perjuicios?, 6/8/2015). Siguiendo esa línea de ideas, coincido con quienes afirman que, con Código viejo o nuevo, la interpretación que guíe las decisiones judiciales no puede desconocer la supremacía de la Constitución Nacional, ni los tratados de derechos humanos en los que la República sea parte, no ya porque lo consagre el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación en sus artículos 1 y 2, sino porque así lo manda la Constitución Nacional en sus artículos 31 y 75 inciso 22. Tampoco pueden ignorarse los valores que inspiran nuestro ordenamiento jurídico porque éstos se sintetizan en el mandato de ?afianzar la justicia? contenido en el Preámbulo de nuestra Constitución, que no es letra vana (ver voto del Dr. Parrilli en los autos ya citados). Por tales consideraciones, habré de encuadrar mi voto en esta sentencia en las disposiciones del Código Civil de la Nación.

VI. Los daños materiales causados al inmueble de propiedad del actor El demandante se agravió porque, desde su punto de vista, la suma de \$ 5.000 fijada por la señora jueza a quo para la presente partida resulta insuficiente a fin de procurar la reparación integral del perjuicio patrimonial que experimentó como consecuencia de la conducta del locatario. Del análisis de las constancias aportadas al expediente, se advierte que B. acompañó, al promover la demanda, tres facturas de la empresa ?Ferretería Lourdes? (fs. 66/67 y fs. 69) y un detalle por trabajos de plomería (fs. 68), que arrojan un gasto total de \$ 654 (\$ 454 por productos adquiridos en el comercio y \$ 200 por la mano de obra), el ticket-factura correspondiente a la compra (por parte del Sr. T., quien sucedió a C. en la locación) de una cocina, por un monto de \$ 1429,90 (ver fs. 62/64) y, por último, un ticket-factura por trabajos de cerrajería, que ascendieron a la suma de \$ 460. Ahora bien, ocurre que además de esta prueba documental, se han aportado a la causa dos declaraciones testimoniales de las que dan cuenta las actas de fs. 346 y fs. 347, y que fueran filmadas y cargada como documentos digitales en el sistema ?Lex 100?. Así, de la reproducción del registro audiovisual correspondiente al testigo F.C., quien conocía a B. por haber realizado trabajos de plomería en su propiedad y no se hallaba comprendido en las demás generales de la ley, surge que el dicente recordaba que el actor lo había contratado a fin de cambiar la cocina (pues la que allí estaba había dejado de funcionar), por lo que procedió a retirar la anterior e instalar una nueva en su lugar. Afirmó el Sr. C., asimismo, que el baño tenía pérdidas en el lavatorio, lo que también reparó al rearmar la botonera del depósito. Por otra parte, el testigo C.A.M., encargado del edificio sito en Paraguay ... de esta Ciudad, conocía a B. en su carácter de dueño de una de las unidades funcionales y a Contardi porque vivía allí como arrendatario, y no se hallaba comprendido en las demás generales de la ley. El dicente recordaba, al momento de declarar, que un sábado de diciembre de 2013, por la mañana, se dirigió a la planta baja del edificio y se encontró con numerosos muebles del locatario en el hall de entrada, quien se hallaba a punto de mudarse sin haberlo informado y se encontraba aguardando la llegada del flete para el traslado de sus pertenencias. Relató que, una vez retirado C., el encargado llamó al propietario, le hizo saber que el demandado se había mudado, y que cuando posteriormente ingresó al departamento de B. advirtió que estaba en muy mal estado: la puerta del dormitorio no tenía picaporte, la cocina estaba ?destruida? (sic), con la puerta caída y con un resorte que no andaba, la pintura descascarada por haberse quitado clavos de la pared, el baño en un estado deplorable (el depósito no funcionaba y de las canillas no salía el agua) y dos vidrios de la propiedad ubicados en el lavadero estaban rotos. A mi juicio, ambos testimonios resultan categóricos, no presentan viso alguno de parcialidad y poseen suficiente valor probatorio, de acuerdo a las reglas de la sana crítica que deben guiar la apreciación de la prueba en el proceso civil (arts. 386 y 456 del Código Procesal), en el sentido de tener por cierta la circunstancia de que el inmueble de propiedad de B. presentaba numerosos e importantes daños materiales, más allá de los que fueron acreditados con la prueba documental acompañada a la demanda. Por otra parte, el Sr. C. declaró que no recordaba el importe que le cobró al actor por los trabajos de plomería descriptos en los párrafos precedentes, y como acertadamente lo señalo la Dra. G. en el fallo recurrido, el demandante no aportó, a pesar de que hubiera sido lo más adecuado, fotografías del inmueble en el estado en que se hallaba cuando C. se retiró de la unidad, ni un acta de constatación. En consecuencia, resulta de aplicación lo dispuesto en el último párrafo del art. 165 del Código Procesal, que establece que ?La sentencia fijará el importe del crédito o de los perjuicios reclamados, siempre que su existencia esté legalmente comprobada, aunque no resultare justificado su monto?. Al respecto, calificada doctrina ha entendido que ?uno de los presupuestos de la responsabilidad civil es la existencia del daño y éste debe estar acreditado a partir de las constancias probatorias reunidas en el expediente. Si el crédito de que

se trate está comprobado, el juez puede y debe, aunque no medie prueba directa, establecer su cuantía?(Highton-Areán (dirs.), Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Concordado con los códigos procesales. Análisis doctrinal y jurisprudencial, Buenos Aires, Hammurabi, t. 3, p. 503). Por ello, teniendo en cuenta la cantidad y la calidad de los daños materiales provocados al departamento del demandante, conforme surge de las constancias de prueba precedentemente examinadas, como así también el criterio empleado por este Tribunal en fallos análogos, estimo que la suma de \$ 5.000, sobre la cual habrá de computarse la tasa activa de interés a partir del 22 de abril de 2014 hasta el efectivo pago (pues así se ha dispuesto en el pronunciamiento de la instancia anterior y no ha sido cuestionado por las partes del proceso), resulta en efecto insuficiente a fin de procurar la plena reparación de los perjuicios patrimoniales experimentados por B.. Propondré a mis colegas, en consecuencia, admitir la queja vertida por aquél y elevar a \$ 10.000 la indemnización de la partida. VII. Daño moral La Dra. G. reconoció un resarcimiento de \$ 5.000 a favor del demandante por daño moral. Ello motivó la queja del recurrente, pues desde su punto de vista, tal decisión (en lugar de ordenar la condena por el monto reclamado en la demanda) resultaría arbitraria, irrisoria e infundada, ¿sin ningún tipo de justificación? (ver fs. 435 vta./436). Resulta curioso que la Dra. Z. critique con adjetivos tan duros el grado de fundamentación de la sentencia de primera instancia y que al expresar su queja a renglón seguido, sin embargo, se haya limitado a exponer en veinte renglones el supuesto yerro en que habría incurrido la a quo (descuento de esa ¿fundamentación?, la copia del considerando IX del fallo impugnado, que por ser precisamente una transcripción, no contiene argumento alguno a favor de B.). No obstante ello, intentaré dar satisfacción a la pretensión de mayor fundamentación de la apelante, aunque aclaro desde ya que su queja no habrá de encontrar favorable acogida. Determinar qué se entiende por daño moral constituye una cuestión de fundamental importancia, tanto para el damnificado como para el sindicado como responsable. En este sentido, si bien la doctrina especializada ha brindado diversas definiciones de la figura, comparto el concepto brindado por Zavala de González, Chiappero de Bas, Sandoval, Junyent de Sandoval y Pizarro en las II Jornadas Sanjuaninas de Derecho Civil de 1984, que mantiene plena vigencia hasta nuestros días: ¿el daño moral importa una minoración en la subjetividad de la persona, derivada de la lesión a un interés no patrimonial. O, con mayor precisión, una modificación disvaliosa del espíritu, en el desenvolvimiento de su capacidad de entender, querer o sentir, consecuencia de una lesión a un interés no patrimonial, que habrá de traducirse en un modo de estar diferente de aquel al que se hallaba antes del hecho, como consecuencia de éste, y anímicamente perjudicial? (Pizarro, Ramón. D., ¿Daño moral. Prevención, reparación, punición. El daño moral en las diversas ramas del Derecho?, Buenos Aires, Hammurabi, 2004, p. 43). El daño moral se configura, entonces, cuando se lesionan los sentimientos o afecciones legítimas de una persona que se traducen en un concreto perjuicio ocasionado por un evento dañoso. O dicho en otros términos, cuando se perturba de una manera u otra la tranquilidad y el ritmo normal de vida del damnificado, sea en el ámbito privado, o en el desempeño de sus actividades comerciales. Con atinado criterio, se ha expresado que el daño patrimonial afecta lo que el sujeto tiene, en cambio el daño moral lesiona lo que el sujeto ¿es? (del voto de la Dra. Mattera en autos ¿S.M.A. y otro c/ Z.J.L. y otros s/ daños y perjuicios?, 28/08/2015, publicado en Rev. La Ley 29 de octubre de 2015, con cita de Matilde Zavala de González, ¿Resarcimiento de Daños?, Presupuestos y Funciones del Derecho de Daños, t. 4, p. 103). Así pues, el daño moral constituye un daño autónomo cuya reparación es independiente del daño material, aun cuando éste, en caso de existir, deba tenerse en cuenta. Se trata de un rubro que merece tratamiento diferenciado, por tener naturaleza jurídica distinta, y en razón de que tutela un bien jurídico diverso. Para probar el daño moral en su existencia y entidad no es necesario aportar prueba directa, lo cual es imposible, sino que el juez debe apreciar las circunstancias del hecho lesivo y las calidades morales de la víctima a fin de establecer objetiva y presuntivamente el agravio moral en la órbita reservada de la intimidad del sujeto pasivo. El daño moral no debe ser objeto de prueba directa pues ello resulta imposible si se tiene en cuenta la índole del mismo que reside en lo más íntimo de la personalidad, aunque se manifieste a veces por signos exteriores que pueden no ser auténtica expresión. Nadie puede indagar el espíritu de otro tan profundamente como para poder afirmar con certeza la existencia e intensidad del dolor, la verdad de un padecimiento, la realidad de la angustia o la decepción (cfr. Bustamante Alsina, Jorge, ¿Teoría de la responsabilidad civil?, p. 244; Pizarro, Ramón Daniel, ¿La prueba del daño moral?, en Rev. Derecho Privado y Comunitario, N° 13, Prueba-I, 1997; Trigo Represas, Félix A.Lopez Mesa, Marcelo J., ¿Tratado de la responsabilidad civil?, T. 1, p. 478 y ss.). Ahora bien, el presente caso se ha originado porque el arrendatario le produjo a B. perjuicios que resultan ser susceptibles de apreciación pecuniaria: en efecto, tanto los alquileres impagos, las deudas de servicios, los impuestos y las expensas, como así también los daños materiales provocados en el departamento alquilado, son perfectamente mensurables en sumas de dinero. En tal contexto, la mera causación de daños patrimoniales, sin consecuencias lesivas para las personas, tiene indudablemente la entidad suficiente para generar molestias, incomodidades o inconvenientes transitorios, pero en modo alguno lesiona bienes básicos o consustanciales a la persona, tales como, la vida, la salud, el honor, la intimidad, la integridad personal, la libertad, etcétera. En otras palabras, aunque no ignoro que el menoscabo de bienes con valor pecuniario puede ser apto para causar un daño moral resarcible (discusión que no corresponde abordar en el presente caso, pues la procedencia del rubro llega firme y consentida a esta instancia), el demandante no ha acreditado

implicancias subjetivas o espirituales particularmente dolorosas derivadas del hecho ilícito que aquí se debate, ni afectación alguna de derechos personalísimos. En virtud de lo expuesto, entiendo que la suma de \$ 5.000 en concepto de indemnización del daño moral no resulta en absoluto insuficiente en el presente caso, por lo que propondré al Acuerdo rechazar esta queja del apelante y confirmar el pronunciamiento recurrido en este aspecto. VIII. Conclusión Por todo lo expuesto, si mi voto fuera compartido propongo al Acuerdo elevar a \$ 10.000 la indemnización acordada al actor en concepto de daños materiales producidos al inmueble de su propiedad, y confirmar la sentencia apelada en lo demás que decidí y fue motivo de agravios, con costas de Alzada a los demandados sustancialmente vencidos (art. 68, primera parte del Código Civil). ASÍ VOTO. Por razones análogas a las expuestas por la Dra. Iturbide, los Dres. Liberman y Pérez Pardo votan en el mismo sentido. Con lo que terminó el acto. Firmado: Gabriela Alejandra Iturbide, Víctor Fernando Liberman y Marcela Pérez Pardo. Es copia fiel del original que obra en el Libro de Acuerdos esta Sala. María Claudia de C. Pita Secretaria de Cámara Buenos Aires, 11 de febrero de 2019

Y VISTOS: lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedentemente transcrito el tribunal decide: elevar a \$ 10.000 la indemnización acordada al actor en concepto de daños materiales producidos al inmueble de su propiedad, y confirmar la sentencia apelada en lo demás que decidió y fue motivo de agravios, con costas de Alzada a los demandados sustancialmente vencidos. Difiérase la regulación de los honorarios correspondientes a la Alzada hasta tanto la señora jueza a quo determine los de la instancia anterior. Regístrese, notifíquese y devuélvase. Se hace saber que la eventual difusión de la presente sentencia está sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2º párrafo, del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional.

Gabriela Alejandra Iturbide Víctor Fernando Liberman Marcela Pérez Pardo

039512E