

## Locación de inmuebles: Una cadena de supermercados deberá pagar \$4 millones por privación de uso y daños en el local ubicado en Puerto Madero, ya que por la paralización de la obra derivada de su clausura, quedó dañado y en malas condiciones

Locación de inmuebles: Una cadena de supermercados deberá pagar \$4 millones por privación de uso y daños en el local ubicado en Puerto Madero, ya que por la paralización de la obra derivada de su clausura, quedó dañado y en malas condiciones

Locación de inmuebles: Una cadena de supermercados deberá pagar \$4 millones por privación de uso y daños en el local ubicado en Puerto Madero, ya que por la paralización de la obra derivada de su clausura, quedó dañado y en malas condiciones

Fuente: doc\_06\_2025\_0020.html Partes: Capitol City Argentina S.A. c/ INC S.A. s/ cumplimiento de contrato Tribunal: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil Sala / Juzgado / Circunscripción / Nominación: FFecha: 15 de mayo de 2025 Cita digital: dj155898155898155898 Voces: DAÑOS Y PERJUICIOS ? INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL ? LOCACIÓN DE INMUEBLES ? RESCISIÓN DEL CONTRATO ? BUENA FE Procedencia de una demanda de daños derivados de la imposibilidad de usufructuar el inmueble que había dado en locación. Sumario: 1.-Corresponde admitir la demanda de daños por incumplimiento del contrato de locación de inmueble, pues, no obstante la tenencia del inmueble fue recuperada por la actora, éste no se hallaba en condiciones de ser usufructuado debido a las obras iniciadas por la demandada que quedaron inconclusas a raíz de la clausura dispuesta por el Gobierno de la Ciudad, y que motivaron la necesidad de realizar diversas reparaciones a fin de poner el local en condiciones de ser explotado por su propietaria. 2.-Si, atento a la paralización de la obra derivada de la clausura del local, éste quedó dañado y en malas condiciones, la locataria debe afrontar el costo de las reparaciones necesarias y, consecuentemente, la privación del derecho de uso y goce del bien por parte de su propietaria durante el tiempo que demanden dichos trabajos, en caso de acreditarse dicho extremo. 3.-Asistió razón a la actora para negarse a recibir la tenencia del inmueble locado, dado que resultaba imposible la restitución del inmueble pretendida por la locataria en virtud de que se hallaba clausurado por el gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. 4.-No se verifica en el caso un incumplimiento de la parte actora en cuanto a su obligación de garantizar el uso y goce del inmueble locado por parte de la demandada, sino que el motivo por el cual la demandada se vio impedida de continuar con las refacciones tendientes a acondicionar el local para su explotación comercial fue la clausura dispuesta por el gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en razón de no haberse solicitado el permiso de obra pertinente. 5.-El impedimento que experimentó la demandada para refaccionar y usufructuar el inmueble locado solo puede ser imputable a su parte, ya que el motivo de la clausura dispuesta por el gobierno de la Ciudad de Buenos Aires fue la falta del permiso de obra y del cartel de obra, requerimientos que una sociedad de las características de la accionada no podía desconocer. Fallo: En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 15 días del mes de mayo de 2025, reunidos en acuerdo los Sres. Jueces de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala «F» para conocer en los autos del epígrafe, respecto de las cuestiones sometidas a su decisión, a fin de determinar si es arreglada a derecho la sentencia apelada. Practicado el sorteo correspondiente resultó el siguiente orden de votación: Sres. Jueces de Cámara Dra. SCOLARICI. Dr. PARRILLI. Dr. RAMOS FEIJÓO. A la cuestión propuesta, la Dra. Gabriela M. Scolarici dijo: I. La presente se origina en la demanda entablada por la actora solicitando que se condene a la demandada a abonar una indemnización en concepto de daños derivados del incumplimiento que les imputa en el marco de un contrato de locación. Relató que el día 15 de enero de 2015 celebró con la demandada un contrato de locación respecto del inmueble sito en Bvd. Azucena Villaflor 489/97 y esquina Aimé Paine 1272/82/1332/42 y esquina Martha Salotti 540/50/60, UF 3, PB, 1 y 2 entrepiso, de esta ciudad. Que el referido inmueble era un local comercial, el cual la demandada alquiló con el fin de instalar un «Carrefour Express». Que una vez entregada la posesión del bien a la demandada, esta comenzó a realizar obras para adecuar el local a sus necesidades. Que con motivo de dichas obras el consorcio del edificio en el que se ubica el local en cuestión, inició reclamos alegando que las reformas que estaba realizando la demandada generarían problemas estructurales en el edificio, y promovió contra la actora en su carácter de propietaria y contra la demandada en su calidad de inquilina, un juicio sobre interdicto. Refirió que, a su vez, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires clausuró el local en cuestión durante varios meses, quedando así paralizadas las obras referidas. Que con fecha 27 de mayo de 2016 la demandada rescindió anticipadamente el contrato de locación mediante el envío de una carta documento, en la que también hacía saber a la actora que pretendía entregar la posesión del inmueble. Que dicha misiva fue respondida por la accionante haciéndole saber a la demandada que admitía la rescisión del contrato con fecha 11 de mayo de 2016, no obstante lo cual tenía la obligación de continuar abonando el correspondiente canon locativo hasta el día 13 de julio de 2016 ya que el contrato preveía la opción de rescindir el convenio de locación con un preaviso de sesenta días, debiendo abonar la indemnización estipulada en los arts. 8 y 29 bis de la ley 23.091. Que atento a ello la locación duraría hasta el día 13 de julio de 2016, fecha en la cual se recibiría el inmueble, no obstante la obligación de la demandada de abonar el canon locativo del mes de julio de 2016 completo más la multa de

un mes de canon por alquiler. Asimismo se consignó que se debía entregar el inmueble en las mismas condiciones en que fue recibido, debiendo afrontar la demandada los gastos que ello implicase. Señaló que la pretensión de la demandada era de imposible cumplimiento debido a que no solo existía un juicio en el cual se ventilaba un posible daño que, según acusaba el consorcio, afectaba la estructura del edificio, sino que además el local estaba clausurado por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Seguidamente sostuvo que con fecha 16 de junio de 2016 la demandada le envió una nueva carta documento pretendiendo coordinar una fecha y horario para la entrega del inmueble y que a dicha misiva la actora respondió que el bien podría ser entregado recién el día 13 de julio de 2016, en caso de que ello fuera posible, dado que se hallaba clausurado por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, y que hasta tanto no se pueda entregar la posesión del bien, se debían seguir cumpliendo las obligaciones contractuales. Que atento a ello, la demandada entendió que no podía ser entregada la posesión del bien, el cual además estaba demolido y en obras sin concluir, a lo que se agregaba que estaban pendientes las pruebas a realizarse en el marco del proceso de interdicto, y continuó abonando los cánones locativos, pero en octubre de 2017 dejó de abonar no solo los cánones locativos sino todas las obligaciones emergentes del contrato. Que por ello se efectuaron los respectivos reclamos e intimaciones de pago. Que el día 3 de noviembre de 2017 quedó firme la sentencia que dio fin al juicio antes mencionado sobre interdicto. Que el día 21 de noviembre de 2017 le envió a la demandada una carta documento refiriendo que con fecha 3 de noviembre de 2017 había quedado firme la sentencia mediante la cual se dejó sin efecto el juicio sobre interdicto, por lo que estaban dadas las condiciones para recibirle la tenencia del inmueble, comunicándole que debía ser entregado el día 27 de noviembre de 2017 a las 11 horas en el domicilio del local en cuestión, y «en su caso quedando a disposición para la recepción del mismo en fecha y hora que usted notifique fehacientemente». Asimismo se consignó en la referida carta documento: «Se le notifica que debido a los desperfectos y modificaciones por Ud. Realizados que deben ser reparados para volver el inmueble a su estado anterior al de su entrega en locación, deberán realizarse obras en el mismo por el valor de \$368.231 (pesos trescientos sesenta y ocho mil doscientos treinta y uno) más IVA, conforme el presupuesto a valores de septiembre de 2017. Tal presupuesto se pudo realizar en la inspección con Ud. Realizada a los efectos del relevamiento necesario para restaurar el inmueble. Los trabajos enunciados no incluyen provisión, instalación y colocación de aires acondicionados. Tal monto varía conforme el paso del tiempo y aumento de la obra. Por otro lado también se lo intima al pago de los cánones locativos de los meses de octubre y noviembre de 2017, como así también todos los gastos obligados contractualmente en el término de 48 hs. bajo apercibimiento de ejecución». A continuación expresó que la contraria no asistió ni realizó la entrega del inmueble locado, quedando la actora y las personas convocadas al efecto sin posibilidad de serle otorgada la restitución de la tenencia, y así poder disponer nuevamente del inmueble para su refacción y posterior vuelta al mercado para su alquiler. Que el tiempo pasaba y las tratativas para que la demandada devolviera el inmueble continuaban, no teniendo sentido la falta de entrega. Que por ello, en enero de 2018 siguieron las tratativas para evitar el presente juicio, mas ello no fue posible. Que la contraria no solo no entregaba el local sino que además tampoco continuó abonando ninguna de sus obligaciones contractuales luego de septiembre de 2017. Que dado que la contraria, pese a haber rescindido el contrato, no entregó el inmueble, siguen hasta la entrega del mismo todas las obligaciones contractuales y se deben indemnizar los daños y perjuicios por el deterioro del bien locado debido a las obras realizadas. II. La sentencia de primera instancia dictada con fecha 7 de agosto de 2024 admitió la demanda, condenando a INC S.A. a abonar a la actora el importe de pesos cuarenta y nueve millones ochocientos mil (\$49.800.000), más sus intereses y las costas del juicio y las sumas que resultan de los ptos. XI.ii.a y XI.iii.d en cada caso con los intereses allí establecidos. III. Apelaron la actora, quien fundó su recurso mediante la presentación obrante a fs. 797/818, cuyo traslado fue respondido a fs. 838/846, y la demandada, quien expresó sus agravios a fs. 785/796, cuyo traslado fue respondido a fs. 824/836. Se dictó el llamado de autos, providencia que se encuentra firme, quedando de esta manera los presentes en estado de dictar sentencia. III. Agravios. La actora se agravia por estimar exiguo el importe fijado por «privación de uso» y de lo resuelto en torno a los intereses relativos a dicho monto indemnizatorio. Se queja asimismo de que no se haya condenado a la demandada al pago de la multa establecida en el contrato. La demandada se agravia de la responsabilidad que le atribuyó el sentenciante, alegando que no se ha demostrado la existencia de nexo causal entre los daños cuya reparación se reclama y una conducta imputable a su parte. Que por el contrario, fue la actora quien incumplió sus obligaciones, ya que conociendo el destino que se le iba a dar al local, lo alquiló de todos modos y no garantizó a su parte el uso y goce del bien. Se agravia también de la admisión de los reclamos efectuados en concepto de «privación de uso del inmueble», «gastos inherentes a la cosa» y «reparación del local». Finalmente se queja de la imposición de la totalidad de las costas del juicio a su parte, solicitando que se impongan por su orden. IV. Como previo y antes de entrar en el tratamiento de los agravios deducidos cabe precisar que el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación que entró en vigencia el 1 de agosto de 2015 aprobado por la ley 26.994 contempla de manera expresa lo relativo a la «temporalidad» de la ley. Es menester interpretar coherentemente lo dispuesto por su art. 7° sobre la base de la irretroactividad de la ley respecto de las situaciones jurídicas ya constituidas, y el principio de efecto inmediato de la nueva ley sobre las situaciones que acontezcan, o relaciones jurídicas que se creen con posterioridad a su vigencia, así como a las

consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las consecuencias son los efectos, -de hecho o de derecho que reconocen como causa, una situación o relación jurídica por ende atento que en los presentes obrados la situación de que se trata, ha quedado constituida, con sus consecuencias devengadas, conforme a la ley anterior, corresponde analizar la cuestión a la luz de la misma, así como la doctrina y jurisprudencia a ella aplicable. Por lo demás, adelanto que seguiré a los recurrentes en las alegaciones que sean conducentes para decidir este conflicto (conf. CSJN, Fallos: 258:304, entre otros) pues recuerdo que como todas las pruebas no tienen el mismo peso, me apoyaré en las que resulten apropiadas para resolver el caso (conf. CSJN, Fallos: 274:113) las que produzcan mayor convicción en concordancia con los demás elementos de mérito de la causa. Se considerarán, entonces, los hechos «jurídicamente relevantes» (Aragoneses Alonso, Pedro, Proceso y Derecho Procesal); o «singularmente trascendentes» (Calamandrei, Piero, La génesis lógica de la sentencia civil). V. Del contrato suscripto el día 15 de enero de 2015 se desprenden los términos de la relación obligacional anudada, siendo su objeto la locación de «un inmueble ubicado en 1 Bvd. Azucena Villaflor 489/95/97 y Esquina Aime Peine 1272/82/1332/42 y esquina Martha Salotti 540/50/60, UF 3, PB, 1° y 2° entpiso de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires». Asimismo se consignó que «el locador tiene la intención de alquilar al locatario y el locatario tiene la intención de recibir en alquiler, de conformidad con los términos y condiciones del presente contrato, el inmueble que adaptará para desarrollar y explotar una tienda que operará bajo la bandera comercial 'Carrefour Express', u otra y que albergará espacios destinados a la venta de productos como los que habitualmente opera el locatario en la República Argentina» (fs. 4). De las constancias del expediente caratulado «Cons. Mulieris Puerto Madero Sitio en Azucena c/ Capitol City S.A. y otro s/ interdicto» N° 11925/2015, que obra por cuerda, surge que con fecha 17 de marzo de 2015 el consorcio del edificio donde se ubica el local objeto del contrato de locación antes aludido promovió una demanda de interdicto contra la aquí actora y la demandada solicitando «a los efectos de que se los condene a la demolición y/o desarme -y vuelta a su estado originario- de las obras que actualmente se encuentran en plena ejecución -iniciadas de manera unilateral- destinadas a la instalación de un supermercado de la cadena Carrefour bajo la modalidad express, por provocarnos actualmente daños materiales e incertidumbre respecto a la inseguridad del edificio y los futuros y probables inconvenientes y molestias que pudiera ocasionarnos, en clara violación del régimen de propiedad horizontal (ley 13512) y al reglamento de Copropiedad y Administración del Consorcio de Propietarios de la calle Azucena Villaflor 489/95/97, Aime Peine 1272/82 1332/42, Martha Salotti 540/50/60 del barrio de Puerto Madero de esta ciudad». Por otra parte, se ha acreditado en autos que, mientras el referido proceso sobre interdicto se hallaba en trámite, con fecha 8 de mayo de 2015 el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires dispuso la clausura del local en cuestión por «falta de documentación registrada en obra (permiso de obra) y por falta de cartel de obra» (fs. 282/283). Atento a ello, en el expediente sobre interdicto antes referido la Sra. Jueza interviniente resolvió con fecha 9 de octubre de 2017 declarar abstracto el objeto del juicio y disponer el archivo de las actuaciones. Al fundar su pronunciamiento la magistrada refirió: «[...] INC S.A., al contestar la demanda, manifiesta que la obra al 28 de marzo de 2016 se encontraba clausurada desde hacía 10 meses, extremo que pretende acreditar con la documentación acompañada a fs. 273/275. A fs. 288, con fecha 22 de mayo de 2017 ratifica sus dichos en tanto dispone que la obra sigue paralizada». «Lo cierto es que de la lectura del informe de fs. 273/275, cuya validez no ha sido cuestionada por la parte actora surge que la obra de autos fue clausurada con fecha 8 de mayo de 2015, mientras que el informe de fs. 124/145 y las fotografías allí acompañadas muestran que las reformas se encontraban avanzadas a un mes de haberse celebrado el contrato de locación acompañado a fs. 264/271. De lo expuesto resulta que la obra ha sido suspendida por el ente administrativo casi tres meses después de confeccionado el informe que presentara la actora en autos, y por tanto, aún adoptando la óptica más favorable para esa parte, y remitiéndome a la resolución que desestima la medida cautelar pretendida, los elementos aquí aportados me llevan a concluir que el objeto del presente está agotado debido a la clausura de la obra, máxime si tomamos en cuenta la fecha de inicio de este expediente». Conforme da cuenta la carta documento cuya copia obra a fs. 16, con fecha 27 de mayo de 2016, la demandada notificó a la actora su decisión de rescindir el contrato de locación a partir del 31 de mayo de 2016 y su intención de hacer entrega del inmueble en dicha fecha. Al responder dicha misiva, mediante la carta documento de fecha 30 de mayo de 2016, la actora manifestó: «En honor a la brevedad, admito su comunicación de la rescisión del contrato con fecha 11 de mayo de 2016 vía mail, no obstante lo cual, y conforme lo dicho debajo, su obligación contractual de abonar el canon locativo continuará hasta el 13/7/2016» [...] «Debo recordarle que conforme la cláusula 5.04 del contrato de locación que nos une en esta relación jurídica contractual, Ud. Podrá rescindir el presente contrato de locación con un preaviso de sesenta días debiendo abonar la indemnización estipulada en los art. 8 y 9 bis de la ley 23.091. Dado ello, la locación durará hasta el 13 de julio de 2016, no obstante tener el deber de abonar el canon locativo del mes de julio completo, con más la multa de un mes de canon por alquiler. Por ello, manifiesto que el día de mañana no se recibirá el inmueble locado, sino hasta el 13 de julio de 2016, momento en el cual deberá entregarlo en las mismas condiciones de estreno en que fue recibido» (fs. 18). Mediante la carta documento de fecha 16 de junio de 2016 la demandada insistió en hacer saber a la actora que se hallaba en condiciones de hacer entrega del inmueble, solicitándole coordinar el día y horario para la devolución

(fs. 23).En respuesta a dicho requerimiento, la actora manifestó:«Reitero lo dicho en mi carta documento anterior por cuanto, conforme las condiciones del contrato de locación y de la fecha en que Ud. Comunicó la rescisión del contrato, recién podría ser entregada la posesión del inmueble locado el día 13/7/2016 y en las condiciones de estreno en que le fue entregado; más solo en el caso que esto fuera posible, dado que al presente Ud. No podría entregar la posesión de la cosa dada en locación habida cuenta que el inmueble de marras cuenta con una interdicción de la GCBA de 'CLAUSURA'; siendo por lo tanto imposible la entrega de la posesión de su parte.Hasta tanto Ud. No pueda entregar la posesión no cesarán las obligaciones contractuales a su cargo por falta de entrega de la posesión, valga la redundancia» (fs. 24).Surge asimismo de las constancias de autos que mediante carta documento fechada el 31 de julio de 2017 -ya habiéndose levantado la clausura antes aludida-, la demandada le hizo saber a la actora su intención de proceder a la consignación judicial de las llaves del inmueble en cuestión (fs.419), a lo cual la actora respondió rechazando lo requerido, alegando que hasta que se resolviera el juicio sobre interdicto antes referido no podía usar ni gozar del inmueble (fs.418).El 21 de noviembre de 2017 la actora envió a la demandada una carta documento en los siguientes términos: «[.] habida cuenta que con fecha 3/11/2017 ha quedado firme la sentencia por la que ha sido dejado sin efecto el expediente caratulado «Consortio Mullieris Puerto Madero sito en Azucena illaflor 489/9, esq. Aime Paine 1272/82 1332/4 y esq. Martha Salotti c/ Capitol City S.A. y otro s/ interdicto», (Expte. N° 1192515)», por el cual no se hacía entrega del local comercial locado por Ud. A mi mandante, sito en el domicilio del consorcio arriba mencionado; y siendo que ahora están dadas las condiciones para recibirle el inmueble locado, le comunico que se le hará recepción de la posesión del mismo el día 27/11/2017 a las 11 hs. En el domicilio del inmueble alquilado por Ud. A mi mandante; y en su caso, quedando a disposición para la recepción del mismo en fecha y hora que Ud. Notifique fehacientemente.» (fs.26).Según se desprende de las constancias de autos el locatario no se hizo presente a los fines de hacer efectiva la entrega del inmueble el 27 de noviembre de 2017.Al respecto el testigo Gerardo Damián Carrero declaró conocer a la actora por trabajar ahí hace 12 años y a la demandada también por que la actora celebró un contrato con ella. Manifestó que Capitol City le alquiló a Inc un local comercial en Puerto Madero, en la calle A. Paine casi esquina Martha Salotti, Torre Mullieris en enero de 2015. Que hubo un problema, un juicio que la administración de la torres Mullieris le hizo a Capitol City por interdicto y también hubo una clausura del local por un tema de construcción por las modificaciones que le hacían a ese local. Sostuvo que el nexo entre Capitol City y e INC S.A.por el contrato en cuestión era Sebastián Montiel, quien pertenecía a la parte comercial de Inc S.A. y que el testigo era el nexo por parte de Capitol City. Refirió que el contrato de locación se desarrolló de manera normal hasta mayo o junio de 2016, cuando la demandada intentó rescindir el contrato, pero la actora le avisó que tenía un período de preaviso que la demandada tenía que hacer y que, más allá del preaviso, el contrato no se podía rescindir porque el local estaba clausurado «lo cual Inc a través de Sebastián Montiel lo entendió». Al preguntársele porqué dijo que «lo entendió» respondió: «Porque siguieron pagando el canon locativo hasta septiembre de 2017» y que eso lo sabe por ser quien recibía los pagos y emitía las facturas. Refirió que a partir de octubre de 2017 INC dejó de pagar el canon locativo, las expensas y el ABL. Seguidamente sostuvo que el 3 de noviembre de 2017, al haberse terminado el juicio que tenía la administración de Mullieris contra Capitol por interdicto, se le solicitó vía legal a Inc que entregara el local y se le puso fecha para el día 27 de noviembre de 2017. Que en ese periodo hubo comunicación constante con Sebastián Monti el. Manifestó que el día 27 de noviembre de 2017 INC no se presentó a entregar la llave del inmueble, y que lo sabe por haber estado en el local el día y hora estipulados. Señaló que ese día estaban en el inmueble junto a él el Dr. Carlos Kovalink, la escribana Clara Glagovsky y el arquitecto Guillermo Franchini. A la pregunta sobre si sabe si INC le entregó la posesión del local a Capitol City el testigo respondió: «el local lo tienen, no sabe si se lo entregó, a ellos no se lo entregaron. Fue entregado al Juzgado consignando la llave, el día 16 de octubre de 2018. Esto lo sabe porque el testigo trabaja en la empresa.El día referido por la mañana fue el Dr. Carlos Kovalink y el vicepresidente y apoderado de la empresa Alexandre Alechine a retirar del Juzgado la llave. Por la tarde cerca de las 16 horas, Alexandre Alechine, Clara Glagovsky, el arquitecto Guillermo Franchini y el testigo fueron a acceder al local». Al preguntársele si sabe porque no fueron los demandados a entregar la llave, respondió: «El día 27/11/2017 el testigo se comunicó telefónicamente con Sebastián Montiel para saber porque no se habían presentado y le dijo este último que preferían hacerlo por mediación» (fs.352/353).La escribana Clara Glagovsky declaró que sabe que había una relación comercial donde la actora había alquilado un local al demandado que está en el edificio Mullieris que queda en la calle André Paine y Martha Salotti en Puerto Madero Ciudad de Buenos Aires, y que lo conoce por que ha ido dos veces por dos actas de constatación. Que la primera vez la convocó la empresa Capitol City y estaba Gerardo Carrero, Oleg Marchenko, el arquitecto Guillermo Franchini y el Dr. Kovalink en noviembre de 2017, cree que el 27 de noviembre de 2017 alrededor de las 11 de la mañana. Que estuvieron todos esperando aproximadamente una hora y nadie apareció de la empresa Carrefour (fs. 351).Con fecha 1 de febrero de 2018 la demandada inició contra la actora un juicio de consignación de llaves (expte. N°1863/2018) a fin de hacer entrega de la tenencia del inmueble. En el marco de dicho proceso, en la audiencia llevada a cabo el día 16 de octubre de 2018 se acordó y se hizo efectiva la entrega de las llaves del inmueble a la propietaria del mismo.Cabe recordar que los contratos deben

celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe. Obligan 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 (art.961 CCyC). La buena fe genera confianza y la defraudación de la confianza constituye un factor apto para generar responsabilidad. La doctrina de la apariencia, la fuerza jurídica de los usos y la interpretación conforme a la buena fe-lealtad son hoy principios vertebrales del derecho común. La existencia o ausencia de buena fe debe ser evaluada frente a las circunstancias de cada acto en concreto. Cada uno de los contratantes debe actuar de modo tal de no defraudar la confianza en él depositada por el otro (conf. Caramelo, Gustavo, en Código Civil y Comercial Comentado to.III, Infojus, pág. 445/341, en tal sentido CNCiv. Sala «J», octubre 31/2022, «S., D. A. c/ E.P 867/69 s/ cobro de sumas de dinero»). En la interpretación de los contratos debe primar la buena fe y el sentido que el uso general otorga a las palabras, para lo cual corresponde tomar las cláusulas atendiendo a la intención común de las partes, conforme al uso y la práctica, analizando los hechos subsiguientes al contrato y efectuando un análisis acorde con su naturaleza y las reglas de la equidad (conf. CNCiv., Sala L, noviembre 29-996). Ello es así porque interpretar un contrato es reconstruir la intención de las partes en su celebración y requiere colocarse en un punto de vista que esté por encima del interés de cada una de ellas y efectuar la investigación definitiva que permitirá la reconstrucción, en sus términos efectivos, del contenido del contrato (conf. CNCiv., Sala D, mayo 21-996, Rev. L.L. del 31/10/96, p.5, fallo 94.855; entre tantos otros) Resulta elocuente señalar que la intención común debe descubrirse en los elementos intrínsecos o extrínsecos, en el conjunto del contrato o en la actitud de los contratantes en el curso de las negociaciones o en oportunidad de su cumplimiento (conf. Mosset Iturraspe, «Contratos», edic. actualizada, pág.311; CNCiv, Sala H, R.365.214 ? «Margottini María José c/Iatosti Humberto Gustavo s/Cobro de sumas de dinero»; 23/06/2003). Ponderando lo expuesto juzgo, en concordancia con el Sr. Juez de primera instancia, que no se verifica en el caso un incumplimiento de la parte actora en cuanto a su obligación de garantizar el uso y goce del inmueble locado por parte de la aquí demandada INC S.A. El motivo por el cual la demandada se vio impedida de continuar con las refacciones tendientes a acondicionar el local para su explotación comercial fue la clausura dispuesta por el gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en razón de no haberse solicitado el permiso de obra pertinente. Nótese que, conforme lo refirió el anterior sentenciante, en el Expte. Nro. 11925/2015 caratulado: «Consortio Mulieris Puerto Madero c/ Capitol City S.A. y otro s/interdicto» se desestimó la medida cautelar solicitada por el Consortio para impedir el avance de las obras iniciadas por «Inc.S.A.», para adecuar el local comercial a su destino, por lo que no existía restricción judicial alguna respecto del mencionado bien. Es así que el impedimento que experimentó la demandada para refaccionar y usufructuar el inmueble locado solo puede ser imputable a su parte, ya que el motivo de la clausura dispuesta por el gobierno de la Ciudad de Buenos Aires fue la falta del permiso de obra y del cartel de obra, requerimientos que una sociedad de las características de la accionada no podía desconocer. Sentado ello, cabe analizar la cuestión referida a la rescisión anticipada del contrato de locación y la demora en la restitución de la tenencia del inmueble a la actora. Como se reseñó precedentemente, con fecha con fecha 27 de mayo de 2016, la demandada notificó a la actora su decisión de rescindir el contrato de locación a partir del 31 de mayo de 2016 y su intención de hacer entrega del inmueble en dicha fecha. Al responder dicha misiva, mediante la carta documento de fecha 30 de mayo de 2016, la actora manifestó que si bien admitía la comunicación de la rescisión del contrato, de conformidad con lo estipulado en la cláusula 5.04 de dicho convenio, la locación debía durar hasta el 13 de julio de 2016, no obstante lo cual la demandada debía abonar el canon locativo del mes de julio completo, con más la multa de un mes de canon por alquiler, y que el inmueble no se recibiría hasta la fecha mencionada (fs. 18). Mediante la carta documento de fecha 16 de junio de 2016 la demandada insistió en hacer saber a la actora que se hallaba en condiciones de hacer entrega del inmueble, solicitándole coordinar el día y horario para la devolución (fs.23), a lo cual la actora se negó, reiterando los términos de su anterior misiva y agregando que no resultaba posible la restitución de la tenencia del bien pretendida por la demandada atento a que éste se hallaba clausurado por disposición del Gobierno de la Ciudad (fs. 24). En la cláusula 5.04 del contrato de locación que nos ocupa se consignó: «Rescisión anticipada sin causa. Conforme lo estipulado en los arts. 8 y 29 bis de la ley N°23.091, el locatario podrá rescindir el presente contrato con un preaviso de sesenta días y abonando la indemnización allí prevista» (fs.6). De acuerdo a ello asistió razón a la actora para negarse a recibir la tenencia del inmueble locado los días 31 de mayo y 16 de junio de 2016, destacando además, que en dichas fechas resultaba imposible la restitución del inmueble pretendida por la locataria en virtud de que se hallaba clausurado por las causas antes referidas. Ahora bien, surge de las constancias de autos que, posteriormente, el 31 de julio de 2017, ya levantada la clausura aludida, la demandada notificó a la actora su intención de proceder a la consignación judicial de las llaves del inmueble en cuestión (fs. 419), a lo cual la actora respondió alegando que hasta que se resolviera el juicio sobre interdicto antes referido no podía usar ni gozar del inmueble (fs.418). Cabe señalar que sin perjuicio de ello, y como fue advertido en el pronunciamiento de grado, la demandada siguió abonando los cánones locativos, impuestos y expensas hasta septiembre de 2017, lo cual no es objeto de controversia. Posteriormente el 21 de noviembre de 2017 la actora notificó a la demandada que recibiría la posesión del inmueble el día 27 de noviembre de 2017 a las 11 horas, pero la demandada no se presentó

a hacer efectiva la entrega en dicha oportunidad, conforme dieron cuenta los testimonios antes transcritos. Con fecha 1 de febrero de 2018 INC S.A inició contra la actora un juicio de consignación de llaves (expte. N° 1863/2018) a fin de hacer entrega de la tenencia del inmueble. En el marco de dicho proceso, en la audiencia llevada a cabo el día 16 de octubre de 2018 se acordó y se hizo efectiva la entrega de las llaves del inmueble a la propietaria del mismo. Cabe advertir que la demandada no ha aportado elemento alguno ni en estas actuaciones ni en el expediente sobre consignación de llaves antes referido que justifique su renuencia a presentarse para hacer entrega del inmueble el día 27 de noviembre de 2017, conforme lo había requerido la locadora en su misiva de fecha 21 de noviembre de 2017. Por otra parte, no obstante la tenencia del inmueble fue recuperada por la actora el día 5 de noviembre de 2018, éste no se hallaba en condiciones de ser usufructuado debido a las obras iniciadas por la demandada que quedaron inconclusas a raíz de la clausura dispuesta por el Gobierno de la Ciudad, y que motivaron la necesidad de realizar diversas reparaciones a fin de poner el local en condiciones de ser explotado por su propietaria. Al respecto, he de señalar que en la cláusula 6.02 d) del contrato de marras se consignó «Todas las mejoras o instalaciones que hubieran accedido de forma permanente al inmueble, y cuya remoción implique o pueda implicar daño a la misma o a cualquier parte de la misma, podrán ser dejadas por el locatario en propiedad del locador al vencimiento del plazo, sin que las partes tengan nada que reclamarse o abonar por las mejoras o instalaciones bajo ningún concepto. Sin perjuicio de lo anterior, si el locatario optare por retirar tales mejoras o instalaciones, deberá reparar los daños que ello ocasione al inmueble» (fs. 6). De ello se colige que si, atento a la paralización de la obra derivada de la clausura del local, éste quedó dañado y en malas condiciones, la locataria debe afrontar el costo de las reparaciones necesarias y, consecuentemente, la privación del derecho de uso y goce del bien por parte de su propietaria durante el tiempo que demanden dichos trabajos, en caso de acreditarse dicho extremo. En el acta labrada por la escribana Clara Glagovsky el día 16 de octubre de 2018 se consignó: «Siendo las dieciséis horas del día de la fecha dieciséis de octubre del año 2018, constituida en el local comercial designado como unidad funcional número tres, ubicado en la intersección de las calles Azucena Villaflor 489, 495 y 497 esquina Aime Paine 1272, 1282, 1332 y 1242 esquina Martha Salotti 540, 550 y 560 de esta ciudad, junto con el requirente, se presentan los señores Guillermo Luis Franchini, con documento.» «. y Gerardo Damián Carrero.» «en carácter de testigos del presente acta, a quienes impongo de mi cometido y procedemos a ingresar todos con el requirente al local» . «lo que se puede apreciar con respecto a las puertas de entrada, que no abren porque se ve que el piso lo colocaron a un nivel más alto que impide la apertura. El requirente me manifiesta que las cerraduras se encuentran sin llaves y los manijones no se encuentran ni colocados ni sueltos por ahí, lo que verifico. Avanzamos en el local y me comenta el requirente que no hay instalación eléctrica funcionando, ya que no hay medidor de luz, cables ni tableros eléctricos de ningún tipo. Los cables que cuelgan de los cielorrasos no conectan ningún artefacto y están cortados en muchos tramos. Verifico que en el local no hay ningún artefacto de luz colocado a excepción de los ubicados en la oficina que está en la planta alta, lo que constato. Las instalaciones de los desagües de la planta baja se encuentran modificadas y según manifiesta el requirente, al entregar el local a la parte locataria había una cocina y un baño que no solo no está sino que las instalaciones están desconectadas, sin funcionar, lo que me indica y constato. Constato que en la escalera que lleva al entrepiso y a la oficina del segundo piso, se encuentra con la pintura seca derramada tipo catarata y los pasamanos están arrancados de la posición original y hay baldosas del revestimiento de la escalera que están rotos. Verifico que hay una entrada en el lado posterior, que da a los jardines del edificio, que se encuentra en las mismas condiciones que las demás puertas de vidrio blindex del local-sin llaves ni manijones- . La pintura general del local se encuentra en malas condiciones y se ven las pintadas producto de hechos vandálicos. El aspecto del local es malo, producto de las roturas y los escombros que se encuentran esparcidos por todos lados; todo lo constatado se ve reflejado en las fotos que se fueron sacando desde el comienzo de la presente y pasan a formar parte integrante de la presente» (fs. 124/125). Declaró asimismo el señor Federico S. Díaz, quien manifestó ser arquitecto y que es socio gerente de «Logia Constructiva SRL», y que conoce a la actora porque hace trabajos profesionales y construcciones con aquella y que a la demandada la conoce por la situación aquí ventilada del local. La actora lo convocó por intermedio de Gerardo Carrero en octubre de 2018 para concurrir al local en cuestión para constatar su estado y en función de ello elaborar un presupuesto de las reparaciones a realizar. Que cree que la persona que concurrió al inmueble por parte de Carrefour se llamaba Montiel y fue para mostrarle el lugar, el cual queda en André Paine 1272, Puerto Madero de esta ciudad. Que luego de la reunión elaboraron un presupuesto y se lo entregaron a Gerardo Carrero. Refirió que luego de confeccionar el presupuesto, comenzaron las tareas de reparaciones por parte «Logia Constructiva SRL», que duraron hasta fines de febrero de 2019?. Asimismo sostuvo que vio el local cuando fue entregado a la actora en octubre de 2018 y éste se hallaba «muy destruido, deteriorado, faltaban puertas, se habían eliminado los baños. La instalación eléctrica no funcionaba, la parte de yesería y cielorrasos estaba muy rota. Faltaban barandas, había latas de pintura tiradas en el piso» (fs. 354/355). El testigo Oleg Marchenko manifestó que es empleado, apoderado de Capitol City y que conoce a la demandada por haber ido a firmar un contrato de alquiler de un local que pertenece a la actora, ubicado en la calle Aimé Paine al 1200, el cual refiere conocer. A la pregunta sobre cómo se encontraba el local en el momento en que fue entregado a la demandada, el testigo respondió:

«Estaba nuevo». «Consta de dos entradas, una desde la calle y otra desde el complejo. La de atrás, puertas de blindex, baño en el fondo en la PB y estaba totalmente pintado, óptimas condiciones. Relató asimismo que el local fue restituído en octubre de 2018 y cuando concurreó unos días después, estaba destruido, faltaban puertas, el baño estaba totalmente roto. Era inhabitable» (fs.384/385). Atento ello y teniendo en cuenta que no existe controversia en cuanto que la accionada siguió abonando los cánones locativos, impuestos y expensas hasta el mes de septiembre de 2017, he de coincidir con el criterio del distinguido colega de la instancia anterior en cuanto juzgó que corresponde admitir la demanda, debiendo la demandada resarcir los daños derivados de la imposibilidad de usufructuar el inmueble por parte de la actora desde octubre de 2017 hasta el cese de dicho impedimento, cuando se terminaron las reparaciones antes aludidas -fines de febrero de 2019-, los que serán analizados a continuación. VI. Privación de uso del inmueble. El magistrado fijó por esta partida el importe de pesos cuarenta y nueve millones ochocientos mil (\$49.800.000). La actora se agravia por considerarlo exiguo, mientras la demandada solicita su rechazo o reducción. Ahora, bien, sobre la procedencia de esta partida me he expedido en el apartado precedente, al cual me remito. Así es que hallándose acreditado que la actora se vio privada de usufructuar el inmueble en cuestión por motivos imputables a la demandada desde octubre de 2017, cuando la demandada dejó de abonar el canon locativo hasta febrero de 2019, cuando se terminaron las reparaciones antes referidas, corresponde resarcir el daño en estudio, quedando pendiente el análisis de su cuantía. El canon locativo había sido fijado por los contratantes en la cláusula cuarta del contrato en la suma de \$ 36.000 (más IVA) mensuales en fecha 15/1/2015 (cláusula 4.01.a) con una actualización semestral, especificando: «Para realizar dicha actualización se aplicará el porcentaje que resulte de la variación del monto total de los precios del listado de productos que se adjunta al presente como Anexo IV entre la fecha de inicio y la de finalización del período semestral inmediato anterior al semestre que se está actualizando» (sic) (cláusula 4.01.b). El perito contador designado en autos, al responder a la pregunta sobre cuál fue el monto de incremento de canon locativo desde enero a junio de 2018, conforme la cláusula 4 b) del contrato de locación, respondió: «El incremento promedio de los precios de referencia entre el 15/07/2017 y el 15/01/2018 es de 10.01%. Los cánones locativos mensuales del período enero a junio de 2018 son los que se detallan a continuación» (ver tabla de valores obrante a fs. 395 vta. pto 2). «Los montos de incrementos desde enero a junio 2018, respecto al período anterior /diciembre 2017= \$61.268,02, sin IVA), son: (ver tabla de valores de fs. 395 vta. pto 3). En cuanto al período de julio a diciembre de 2018 señaló: «El incremento promedio de los precios de referencia entre el 15/01/2018 son los que se detallan a continuación (ver tablas de valores de fs. 395 vta. pto. K) 1, 2 y 3). Luego elaboró los cuadros obrantes a fs. 397, ptos a), b) y c) en los que consignó los cánones locativos que corresponderían, según su actualización a los períodos de julio a diciembre de 2017, enero a julio de 2018 y julio a octubre de 2018. El peritaje fue impugnado por la parte actora y el perito respondió a fs. 600/606. La testigo ofrecida por la actora, Inés Cartaña, martillera pública, manifestó en su declaración de fs. 464/vta. que el valor al 26/9/2019 del alquiler de un local como el de marras, es de u\$s 3.900 mensuales (resp. preg. 2da.), aunque refirió que ese valor es menor a aquél vigente en el período comprendido entre los años 2017 a 2019 (resp. preg. 4ta.). A su vez el perito arquitecto designado en autos informó que para locales de superficies similares al involucrado en la presente causa que no se encuentren habilitados para gastronomía el precio de alquiler mensual era de \$ 170.000 a \$ 190.000 al momento de la confección del peritaje (18/9/2019), aclarando que el local de la actora se encontraba ofrecido en «Zona Prop» en la suma de U\$S 3000 que equivalían en ese momento a la suma de \$ 137.700 (fs. 446/451). Teniendo en cuenta los elementos analizados precedentemente y el período durante el cual la actora se vio privada de usar el inmueble objeto de autos, propongo reducir el importe fijado por esta partida a la cantidad de pesos cuatro millones (\$4.000.000). VII. Gastos inherentes a la cosa. Bajo este acápite se reclamó el reintegro de los gastos por expensas, ABL y servicio de electricidad que habían sido abonados por la actora durante el período en el que no pudo disponer del inmueble, a saber desde el mes de octubre de 2018 hasta febrero de 2019. El magistrado admitió este reclamo únicamente en lo concerniente al pago de las expensas comunes por el importe que surja del informe presentado por el consorcio respectivo al responder el oficio que se le cursara en autos, por el período antes referido (fs.485/488). Teniendo en cuenta los datos que surgen del informe presentado por el consorcio en cuanto a los pagos por expensas efectuados desde octubre de 2017 a febrero de 2019, corresponde confirmar este aspecto del pronunciamiento apelado. VIII. Gastos de reparación del inmueble. El sentenciante admitió el presente reclamo «en lo referente a la restitución de las sumas abonadas en tal concepto conforme los pagos efectuados en cada una de las facturas». La demandada se agravia de la admisión de esta partida alegando que no se ha acreditado debidamente el gasto realizado por este concepto. Como se señaló en el apartado V, en la cláusula 6.02 d) del contrato de marras se consignó «Todas las mejoras o instalaciones que hubieran accedido de forma permanente al inmueble, y cuya remoción implique o pueda implicar daño a la misma o a cualquier parte de la misma, podrán ser dejadas por el locatario en propiedad del locador al vencimiento del plazo, sin que las partes tengan nada que reclamarse o abonar por las mejoras o instalaciones bajo ningún concepto. Sin perjuicio de lo anterior, si el locatario optare por retirar tales mejoras o instalaciones, deberá reparar los daños que ello ocasione al inmueble» (fs. 6). De ello se colige que si, atento a la paralización de la obra derivada de la clausura del local, éste quedó dañado y en malas condiciones, la locataria debe afrontar el

costo de las reparaciones necesarias y, consecuentemente, la privación del derecho de uso y goce del bien por parte de su propietaria durante el tiempo que demanden dichos trabajos, en caso de acreditarse dicho extremo. Asimismo obra en autos el acta redactada por la escribana Clara Glagovsky al apersonarse al inmueble en la fecha en que fue restituida la tenencia del mismo a la actora. En dicho documento la profesional dio cuenta del mal estado y de los daños que presentaba el local (fs.124/125). Junto con el acta referida la escribana adjuntó las fotografías tomadas durante dicho acto, las que corroboran lo informado en cuanto al estado en el que se halló el inmueble en cuestión (fs. 126/129). Por otra parte, se cuenta con el testimonio de Federico S. Díaz, quien manifestó ser arquitecto y que es socio gerente de «Logia Constructiva SRL», a quien la actora convocó por intermedio de Gerardo Carrero en octubre de 2018 para concurrir al local en cuestión y constatar su estado y, en función de ello, elaborar un presupuesto de las reparaciones a realizar. El dicente sostuvo que vio el local cuando fue entregado a la actora en octubre de 2018 y éste se hallaba «muy destruido, deteriorado, faltaban puertas, se habían eliminado los baños. La instalación eléctrica no funcionaba, la parte de yesería y cielorrasos estaba muy rota. Faltaban barandas, había latas de pintura tiradas en el piso. Asimismo manifestó que luego de confeccionar el presupuesto, «Logia Constructiva SRL» comenzó a hacer las reparaciones que duraron hasta fines de febrero de 2019 y costaron aproximadamente \$850.000, de los cuales se entregó factura. Que las reparaciones fueron: cableado eléctrico completo, reparación de instalaciones sanitarias, realizar un baño completo desde cero en planta baja, reposición de una puerta de blindex y los herrajes, reposición de portas interiores faltantes, reparación de todo lo que es cielorraso y techos, reposición de pisos faltantes. Además pintura general, pulido de pisos y limpieza general. A la pregunta sobre si el monto referido anteriormente era necesario para realizar las tareas de reparaciones de los desperfectos que tenía el local, respondió que sí. Acto seguido reconoció su firma en el presupuesto obrante a fs. 29/30? (fs. 354/355). En su presentación de fs. 368 -que no fue objeto de impugnación por parte de la demandada-, «Lógica Constructiva S.R.L.» reconoció haber emitido el presupuesto agregado en autos, y las facturas correspondientes. A fs.183/186 obran en copias las facturas emitidas por «Logia Constructiva SRL», las que en suma arrojan un importe total de \$855.470. El perito contador en su dictamen obrante a fs. 394/98, informó que figuran en la contabilidad de la empresa actora el pago de las facturas emitidas por «Lógica Constructiva S.R.L.» por la realización de los mencionados trabajos (ver resp. 5 de fs. 398 vta./99). Sin perjuicio de que el perito arquitecto designado en autos informó que al haberse efectuado las reparaciones del local con anterioridad a la inspección de la unidad no podía expedirse sobre la extensión y costo de los trabajos realizados» (fs.446/451) juzgo que los elementos de convicción antes reseñados resultan suficientes para admitir el reclamo en estudio por los importes que surgen de las facturas antes mencionadas, por lo que propongo al Acuerdo confirmar este aspecto de la sentencia apelada. VIII. Multa diaria establecida en el contrato. Se agravia la actora por cuanto el magistrado no dispuso la aplicación de la multa diaria establecida en el contrato por la falta de entrega del inmueble. Toda vez que, como fue referido por el estimado colega de grado, la multa en cuestión no fue objeto de reclamo en el escrito de demanda, sino en la presentación efectuada a fs. 187/90, ya encontrándose trabada la litis, resulta improcedente su planteo en esta instancia, por lo que propongo al Acuerdo confirmar este aspecto de la sentencia apelada. IX. Intereses. Se agravia la actora por cuanto el magistrado dispuso que respecto del importe admitido por «privación de uso del inmueble» los intereses se devengarán «desde el 1/10/2018 en un ocho por ciento (8%) anual, que representan los réditos puros y, desde entonces y hasta el efectivo pago, a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina hasta el efectivo pago». Solicita la recurrente que los referidos intereses se devenguen desde «la fecha del inicio de lo debido hasta el efectivo pago a la tasa activa». Atento la fecha del hecho y los montos otorgados, debe considerarse que la indemnización resulta un equivalente del daño sufrido y el interés compensa la demora en su reparación al no haber el responsable cumplido inmediatamente con su obligación de resarcir. Sabido es que la fijación judicial de intereses para las deudas en mora procura resarcir al acreedor por la demora en percibir su crédito y castigar al incumplidor, quien se apartó de los términos de la obligación asumida en origen, ya que el orden jurídico requiere, como pauta general de conducta, que toda persona cumpla con las obligaciones que legítimamente asume o le impone la ley. Ahora bien, conforme la jurisprudencia y doctrina mayoritaria imperante en el fuero la tasa que corresponde aplicar desde el inicio de la mora y hasta el efectivo pago del capital de condena, es la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina siguiendo la doctrina del fallo plenario del fuero in re, «Samudio de Martínez, L. c/ Transportes Doscientos Setenta SA, salvo que su aplicación, en el período transcurrido hasta el dictado de dicha sentencia, pueda implicar como un efecto no querido, un resultado contrario y objetivamente injusto, produciendo una alteración del significado económico del capital de condena que configure un enriquecimiento indebido (conf. CNCiv., Sala «J», expte. N° 69.941/2005 «Gutiérrez, Luis Alfredo y otro c/Luciani, Daniela Cyntia y otros s/ daños y perjuicios», del 10/8/2010, entre otros muchos). En consecuencia, deberá aplicarse la referida tasa activa en los casos en que la misma no genera o configura un «enriquecimiento indebido» único supuesto fáctico que justificaría apartarse del principio general (conf. C.N.Civ., Sala «J», 15/04/2010, Expte. 114.354/2003 «Rendon, Juan Carlos c/ Mazzoconi, Laura Edith»; ídem 24/2/2017 Expte N° 51917/2009 «Suárez Adriana Soledad y otro s/ Flecha Manuel Edmundo y otros s/ Daños y Perjuicios». A mi juicio, no

obran en la causa constancias que acrediten que, con la aplicación de la tasa activa desde el día del hecho, se configuraría el mentado «enriquecimiento indebido»; como tampoco existen elementos que siquiera lo hagan presumir, si así fuera e importara una situación excepcional que se apartara de la regla general referida la misma debe ser probada en forma clara por el deudor en el ámbito del proceso (conf. art.377 del CPCCN), circunstancia que no se verifica en los presentes. Es que, en el caso concreto de autos, se debe atender a los valores aplicados a la fecha de la mora, para indemnizar las partidas que integraron el reclamo, en sintonía con el temperamento de la CSJN en autos «Barrientos, Gabriela Alexandra y otros c/ Ocorso, Damián y otros s/ daños y perjuicios» del 15/10/2024 -cuyos fundamentos, coinciden con el criterio aplicado-, lo determinante es la cuantía a la que se arriba ya que este componente -tasa de interés- es un factor que igualmente se considera en la evaluación de las partidas para obtener un resultado global de la indemnización. Consecuentemente, propongo que se modifique este aspecto de la sentencia, disponiendo que los intereses relativos al importe admitido por «privación de uso del inmueble» deberán computarse desde el inicio de la mora hasta el efectivo pago a la tasa activa antes referida. X. Costas. Se agravia la demandada de la imposición de la totalidad de las costas del juicio a su parte, solicitando que se impongan en el orden causado. Con respecto a las costas, cabe recordar que son las 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, Pág. 111), siendo principio general en la materia que el objetivamente derrotado debe resarcir íntegramente las mismas al vencedor (Conf. Morello, «Cód. Procesal Comentado y Anotado», Tomo II, pág. 363. Ed. Abeledo Perrot). De tal modo, no constituyen una suerte de castigo para el vencido, sino una forma de resarcir las erogaciones en las que debió incurrir aquel que se vio constreñido a iniciar una acción judicial a fin de lograr el reconocimiento de su derecho. Ahora bien, el principio así esbozado no resulta ser absoluto ya que en el segundo párrafo de la citada norma del ritual aquel se ve atenuado al autorizar a los jueces a que, enmarcados en un prudente arbitrio, ponderando cada caso en particular y siempre que resulte justificada tal exención, prescindan de su aplicación, en tanto encuentren mérito suficiente para ello (conf. CNCiv., esta Sala J., «Kruck, Edith L. c/ Cons. de Prop. Juan de Garay 1294/96/98/1300 s/ ejecución de convenio», 15/06/21; íd., íd., expediente N° 96598/2019 Saliter, Marcos c/ Intrusos: Ocupantes Recuero 2701/05/ esq. Arrotea S/N CABA y otros s/ Desalojo: intrusos» del 17/03/21). Se ha sostenido reiteradamente sobre la materia que la condena en costas al vencido es la regla y su dispensa, la excepción de modo que el apartamiento de tal principio sólo debe acordarse cuando medien razones fundadas, pues la exención debe ser aplicada con criterio restrictivo (conf. Elena Highton-Beatriz Arean, «Código Procesal Civil y Comercial de la Nación», Tomo 2, pág. 65, Ed. Hammurabi). La ley establece que la imposición de las costas se regirá por el principio objetivo de la derrota, con prescindencia de la buena o mala fe del vencido, pues se trata, antes que, de una sanción, de un resarcimiento que se impone a favor de quien se ha visto obligado a litigar. Entiendo que en la especie, no existen razones para apartarse del principio objetivo de la derrota, por lo que propongo confirmar este aspecto de la sentencia apelada. Las costas de alzada se imponen a la parte demandada en virtud del principio objetivo de la derrota y el de la reparación integral y plena (art. 68 del Código Procesal y art. 1740 del CCC). XI. Conclusión. Por los fundamentos expuestos, propongo al Acuerdo: I. Se modifique la sentencia apelada fijando por «privación de uso del inmueble» el importe de pesos cuatro millones (\$4.000.000) y modificando lo dispuesto en torno a los intereses relativos al dicho monto indemnizatorio, de conformidad con lo establecido en el apartado IX. II. Se confirme la sentencia apelada en lo demás que ha sido materia de apelación y agravios, con costas de alzada a cargo de la demandada sustancialmente vencida en el proceso (art. 68 del Código Procesal). Por razones análogas a las aducidas por la vocal preopinante los Dres. PARRILLI y RAMOS FEIJÓO votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto. 16. Gabriela M. Sclarici 18. Roberto Parrilli 17. Claudio Ramos Feijóo /// nos Aires, mayo de 2025. AUTOS Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede: I. Se modifica la sentencia apelada fijando por «privación de uso del inmueble» el importe de pesos cuatro millones (\$4.000.000) y en lo atinente los intereses relativos al dicho monto indemnizatorio, de conformidad con lo establecido en el apartado IX. II. Se confirma la sentencia apelada en lo demás que ha sido materia de apelación y agravios, con costas de alzada a cargo de la demandada. Notifíquese y devuélvase.