

Expediente: **4214/19**

Carátula: **ETSE GUILLERMO JOSE C/ REMONDA MARIANA Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - SALA II**

Tipo Actuación: **FONDO (RECURSOS)**

Fecha Depósito: **26/03/2025 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

20279615442 - REMONDA, MARIANA-DEMANDADO

20132787922 - ETSE, GUILLERMO JOSÉ-ACTOR

90000000000 - GRAELLS, WALTER RICARDO-DEMANDADO

JUICIO: ETSE GUILLERMO JOSE c/ REMONDA MARIANA Y OTRO s/ DAÑOS Y PERJUICIOS . EXPTE. N° 4214/19

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala II

ACTUACIONES N°: 4214/19



H104128391159

JUICIO: ETSE GUILLERMO JOSE c/ REMONDA MARIANA Y OTRO s/ DAÑOS Y PERJUICIOS EXPTE. N° 4214/19. SALA II.

SENTENCIA N° 53

En la ciudad de San Miguel de Tucumán, a los 25 días del mes de marzo de 2025 se reúnen los Sres. Vocales de la Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala IIa., Dra. M. Soledad Monteros y Dr. Luis José Cossio, para considerar y resolver los recursos de apelación deducidos el 20/03/2024 por el actor Guillermo José Etse y por la demandada Mariana Remonda, ambos en contra de la sentencia del 05/03/2024. Practicado el sorteo de ley y establecido el orden de votación se procedió a la misma con el siguiente resultado: Dr. Luis José Cossio y Dra. M. Soledad Monteros.

El Sr. Vocal Dr. Luis José Cossio dijo:

I. Vienen a conocimiento y resolución del Tribunal los recursos de apelación deducidos contra la sentencia del Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la VII° Nominación de fecha 05/03/2024, que resuelve hacer lugar parcialmente a la demanda promovida, y condena a los demandados a abonar a la parte actora la suma de **PESOS CIENTO TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS CON OCHENTA Y TRES CENTAVOS (\$136.352,83)** en concepto de daño emergente, con más intereses, gastos y costas.

Contra dicho pronunciamiento, se alza el actor y la demandada Remonda, quienes apelan y expresan agravios el 20/03/2024.

El actor se agravia en cuanto al rechazo de la tacha del testigo Pedro Marcelo Carrizo, manifestando en cuanto a su persona que el testigo es maestro pastelero, que esa actividad siguió realizando para la demandada, y que a la fecha de los hechos sí era dependiente y se desvinculó a cambio de un reconocimiento o gratificación.

En cuanto a los dichos, remarca que la escritura del 04/01/2018 daba cuenta del estado de abandono del inmueble, donde sería imposible que personas trabajaran en ese tiempo, y que no menciona la escritura la presencia de empleados en ese momento, siendo natural que si los empleados no pueden ingresar -por la existencia de un candado extraño- se queden presentes a disposición del empleador, y ello no ocurrió.

Refiere que de la inspección ocular realizada el 16/03/2018 da cuenta que los vecinos manifestaron que antes de las fiestas no había movimiento en el local, y que la propia demandada afirmó que ella había trasladado su explotación a Tafí del Valle durante la temporada.

Afirma que los nombres señalados por el testigo no dejan de ser nombres tirados al azar, y la demandada no acreditó con formularios F931 que tuviera empleados con esos nombres, pese a encontrarse en mejores condiciones de hacerlo. Reprocha que la sentencia concluya que no haya constancias de que la demandada hizo temporada en Tafí del Valle, cuando fue afirmado por la propia demandada.

Con respecto al abandono del inmueble, razona que la afirmación de que la locataria tenía el "*animus*" de continuar con la relación locativa realizada por el magistrado de grado carece de elementos de prueba que lo avalen, pues nadie que quiera continuar una locación deja de pagar tantos meses de arriendo y los servicios domiciliarios, imprescindibles para continuar el giro de un negocio gastronómico.

Esboza que la sentencia luego de citar el art. 1219 abandona la cuestión contractual y se sumerge en los derechos reales, agraviándose de las referencias a la posesión, pues el locatario solo tiene la tenencia.

Expresa que el CCCN prevé al abandono de la locación como una de las causales de extinción del contrato, así como otra causal la falta de pago del precio de la locación. Y en autos -dice- quedó demostrado que al momento de realizarse el acta de constatación pasada por escritura pública no existía por parte de la demandada ocupación alguna, no se estaba usando la cosa y que emanaba un fuerte olor a gas, lo que implicaba el riesgo cierto de alguna explosión, por lo que procedió su parte a ingresar al inmueble.

Atinente a los daños, indica que el art. 1188 del CCCN no resulta de aplicación al caso, toda vez que no hubo ni una prórroga ni una renovación del contrato sino una mera continuación de la locación, que no requiere para su validez ningún instrumento escrito. Denota que tampoco se considera que en el contrato original se previó una actualización del precio de la locación, en virtud del proceso inflacionario, de público y notorio. Por ello, entiende que sí procede tomar el valor mencionado en la tasación realizada por el corredor inmobiliario matriculado y no dejar inmóvil el alquiler que venía pagando.

Concerniente a los servicios e impuestos, señala que la sentencia de grado se equivoca en apartar del cómputo de la deuda períodos posteriores al 04/01/2018, pues los servicios que vencieron con posterioridad a esa fecha se refieren a servicios prestados en períodos anteriores, por lo que deben ser abonados por el accionado, y ello se evidencia -según el recurrente- en la fecha de la medición de las facturas.

En cuanto a los daños del inmueble, reprocha que la condena se limite únicamente a los daños de reparación de revoque y pintura del local, cuando del acta pasada por escritura pública ante la notaria María Cecilia Aragón se mencionaron daños a la puerta de acceso y la falta de artefactos de iluminación instalados.

Exterioriza que en el contrato se acordó que las mejoras introducidas -aún con autorización- quedarían en beneficio de la unidad locada salvo que el locador solicitara su retiro, cosa que expresamente hizo el locador al momento de reclamar la reposición de las cosas al estado anterior, y como ello no fue realizado por la locataria, debe indemnizar a su parte con los daños derivados de tal incumplimiento.

Puntualiza que de las fotografías que forman parte del acta que realizó la escribana Aragón surge que uno de los paños vidriados del frente se encontraba rajado, y de allí es que el perito lo haya valorizado al ser un daño resarcible.

Rechaza la conclusión sentencial sobre las reparaciones en el cielorraso suspendido por roturas varias en luminarias extraídas y falta de pintura, argumentando que el locatario tiene la obligación de conservar la cosa en las mismas buenas condiciones que la recibió, y al producirse un deterioro queda acreditado que incumplió con esa obligación. Refiere que ya sea que se tratara de problemas estructurales el ingreso del agua que desgastó el piso o falta de mantenimiento de las canaletas, ello debió ser denunciado por la locataria conforme art. 1710 CCCN, lo que no aconteció.

En cuanto a los aires acondicionados, destaca que si se observaron dos unidades instaladas por el actual locatario, ello demuestra que no podían pertenecer a la demandada, y que la escritura del 04/01/2018 alude a un aire acondicionado únicamente, el que debió ser retirado, y ese costo de retiro del equipo es el que debe ser receptado.

Referente al lucro cesante, se agravia de su rechazo pues la necesidad de revocar y pintar el local insume tiempo de indisposición del local y ese tiempo debe ser resarcido ante la imposibilidad de alquilarlo en forma inmediata, el que estimó en medio mes. Reprocha el razonamiento sentencial, aduciendo que el incumplimiento de la obligación de entregar el local en las mismas condiciones que lo recibió la demandada es lo que hace procedente a este rubro, siendo indiferente el arreglo de su parte con el nuevo locatario.

Finalmente, se agravia de la imposición de costas, esbozando que la sentencia adoptó un criterio meramente cuantitativo para la imposición de costas, cuando debió imponerlas íntegramente a los demandados, pues el incumplimiento contractual de éstos es lo que llevó a la necesidad de iniciar el presente juicio.

Por todo ello, solicita que se haga lugar al recurso.

Corrido traslado de ley, la demandada el 16/04/2024 lo contestó, oponiéndose al progreso del recurso, por los motivos que allí esgrime, a los que nos remitimos por razones de brevedad.

A su turno, el 20/03/2024 la demandada apeló y expresó agravios. En lo sustancial, se queja de la imposición de costas dictada, explicando que de los ocho conceptos reclamados por el actor, fue condenada a pagar solo uno en su totalidad y dos parcialmente, lo que representa un 16,13%. Por ello, solicita la revisión de las costas impuestas, por entender que el resultado del pleito tanto cualitativa como cuantitativamente fue mucho más favorable a su parte.

Corrido traslado de ley, el actor no lo contestó.

II. Hechos. Previo al tratamiento de los recursos de apelación, corresponde efectuar una breve reseña de los hechos expuestos por los litigantes.

La parte actora Guillermo José Etse inicia demanda de daños y perjuicios en contra de Mariana Remonda y Walter Ricardo Graells, por la suma de \$275.571,49 o lo que más o en menos resulte de

la prueba que se produzca, en concepto de los daños ocasionados por incumplimiento del contrato de locación del inmueble sito en Av. Aconquija N° 1.163.

Manifiesta que su parte celebró un contrato de locación con los demandados, cuyo objeto era un inmueble situado en Av. Aconquija 1163 de la ciudad de Yerba Buena, que regía desde el 15/03/2014 hasta el 14/03/2017, y que los demandados no restituyeron el inmueble conforme lo acordado.

Sostiene que el 04/01/2018, en virtud de las advertencias realizadas por los vecinos acerca de un fuerte olor a gas que emanaba de su propiedad, y que la misma a simple viste se encontraba desocupada, solicitó a la Escribana María Cecilia Aragón que se constituya en el inmueble referido a los efectos de constatar su estado.

Transcribe lo descripto en el acta notarial, y relata que el 09/01/2018 la demandada Remonda remitió carta documento a su parte intimándolo a retirar las cadenas que se colocaron al realizarse la constatación, expresándole que dicha acción impedía el ejercicio de su actividad comercial, la que fue contestada el 12/02/2018, donde indicó que el local se encontraba sin cerradura, abierto y con emanaciones de gas, por lo que procedió a colocar esa cadena. Y que, en la noche o madrugada posterior al acta, la cadena fue violentada por personas desconocidas que retiraron mesas del local comercial, el aire acondicionado de la pared del fondo del local y otros bienes.

Enfatiza que la demandada el 01/03/2018 remitió nuevamente carta documento pretendiendo extinguir el vínculo contractual por culpa del actor, lo que constituye un absurdo en atención a que el contrato de locación ya se encontraba extinguido, lo que fue comunicado por carta documento del 08/03/2018.

Destaca que el estado de abandono del inmueble se constató judicialmente el 16/03/2018 en el marco de uno de los procesos de desalojo, donde se constituyó con la Jueza de Paz de Yerba Buena y el oficial notificador en el inmueble, y se constató que los salones comerciales N° 1 y 2 se encontraban desocupados, y los vecinos de la zona afirmaron que desde antes de las fiestas de fin de año los inmuebles se encontraban en aparente estado de abandono.

Expone que poco tiempo después se dirigió a las empresas prestadoras de servicios domiciliarios a fin de comprobar la deuda acumulada, y efectivamente los demandados incumplieron en su carga de pagar el 20% del valor total de las facturas del Impuesto Municipal, Servicio de Agua, y el 100% de la factura de los servicios de gas y luz.

Invoca como conducta ilícita de los demandados la falta de conservación del inmueble en buen estado, el incumplimiento del pago de los servicios y la falta de pago del canon locativo.

Cuantifica como daño emergente la suma de \$269.905,49, consistente en \$44.600 por reparación de cielorraso suspendido con roturas varias en luminarias extraídas y falta de pintura; \$47.500 en remodelación de sector de baños para eliminar la cocina que se hizo sin pedir permiso y restituir la posición de los baños a su posición original; \$22.000 en reparación/reemplazo de vidrio roto de vidriera; \$51.000 en reparación de revoque de paredes y pintura general; \$2.000 por extracción de aires acondicionados inutilizados dejados en el salón; \$40.795,49 por inobservancia del pago de los servicios, y \$62.010 por falta de pago del canon locativo.

Peticiona en concepto de lucro cesante \$5.666, equivalente a la mitad del precio de un alquiler mensual, atento a la indisponibilidad devenida en el inmueble por la deplorable condición en la que fue abandonado.

Corrido traslado de la demanda, el 19/10/2021 se presenta la demandada Mariana Remonda, solicitando la suspensión de términos del presente proceso, y en subsidio interpone revocatoria contra el decreto del 26/11/2020 que tiene por cumplido el trámite de la mediación previa obligatoria. Rechazado el planteo mediante sentencia del 17/03/2022, el 06/04/2022 contesta demanda.

Hace una negativa general y particular de lo reclamado. En su versión de los hechos, reconoce el vínculo locativo entre las partes, y expresa que el local que les fue entregado solo tenía en común algunas paredes y el techo con el local que fue devuelto. Refiere que realizó refacciones autorizadas, las que detalla, y aduce que el actor yerra al incorporar supuestos daños en este proceso que no son del local 1, ni provocados por su parte.

Niega adeudar servicios, pues dice que el actor pretende que pague por un supuesto abandono y a la vez por el uso de esos servicios. Con relación al valor del canon locativo, afirma que su parte continuó con la locación en los términos establecidos, es decir pagando \$1.480 mensuales, y que prueba de ello es que aunque el contrato terminó en marzo 2017, el actor reclama períodos agosto 2017 en adelante, que es cuando no quiso recibir más la plata.

Referente a la extinción del contrato, la demandada expresa que existió una continuación en la locación, y que en Enero de 2018 no había concluido por falta de manifestación expresa. En esas circunstancias, relata que se trasladaron a Tafí del valle en Enero, y el actor aprovechó para presentarse en el inmueble y pretender el abandono del mismo. Enfatiza que de la prueba documental del 05/01/2018 surge que el local estaba completo, con mobiliario, artefactos de cocina, aires acondicionados, heladeras con mercadería, freezer, etc.

Finalmente, refiere que el inmueble quedó en perfecto estado y que las modificaciones realizadas por su parte siguen siendo utilizados en la nueva explotación. Rechaza la procedencia de los rubros, y solicita que se rechace la demanda.

El 01/03/2023 se llevó a cabo la audiencia prevista en el art. 433 CPCCT Ley N° 9.531, en la cual las partes ofrecieron las pruebas detalladas en acta del 02/03/2023. A su vez, el 17/08/2023 se desarrolló la audiencia del art. 456 y ss. CPCCT Ley N° 9.531, donde se produjeron las pruebas que da cuenta el acta de igual fecha, y las partes alegaron conforme art. 458 CPCCT Ley N° 9.531.

El 05/03/2024 recayó sentencia de primera instancia, que decide hacer lugar parcialmente a la demanda de daños y perjuicios promovida, condenando a los demandados al pago de la suma de \$136.352,83 con más intereses, rechaza el lucro cesante solicitado, e impone costas en un 40% a cargo de los demandados y 60% a cargo del actor.

Hasta aquí la descripción de los hechos invocados por las partes recurrentes, y los pasos realizados en primera instancia, a los fines de obtener una base fáctica de la cuestión a dilucidar.

III. Ingresando en el análisis de las cuestiones traídas a decisión, por razones metodológicas corresponde abordar primero el recurso de apelación del actor, y luego el de la demandada.

IV. Recurso de apelación del actor: Los agravios centrales del actor giran en torno a: a) el rechazo de la tacha en su persona y en sus dichos del testigo Pedro Marcelo Carrizo; b) el rechazo de la configuración de abandono del inmueble; c) la procedencia del daño emergente y lucro cesante; d) La cuantificación de los daños reclamados; y e) la imposición de costas.

IV. a) En lo concerniente a la tacha en la persona del testigo Pedro Marcelo Carrizo, el actor aduce en cuanto a su persona que el testigo era dependiente de la demandada Remonda y se desvinculó a cambio de un reconocimiento o gratificación. Con respecto a ello, cabe destacar que el art. 375 inc. 2 del CPCCT Ley N° 9.531 dispone que al recibir la declaración testimonial el testigo sea consultado

acerca de si tiene una relación de empleado o empleador o algún otro vínculo con cualquiera de los litigantes.

Y el art. 380 del CPCCT Ley N° 9.531 prevé que “*En el acto de la audiencia los litigantes podrán tachar a los testigos por causales que permitan presumir parcialidad en sus declaraciones*”. De esta manera, el CPCCT aplicable a la causa eliminó la distinción de las tachas a los testigos de las partes en sus personas o sus dichos, para suplantarlo por causales que “*permitan presumir parcialidad en sus declaraciones*”. Sin embargo, la relación de empleado del testigo con alguna de las partes -ya sea anterior o concomitante con la fecha de los hechos descriptos-, o la forma en la que se desvinculó de esa relación laboral, no habilita por sí a invalidar sus testimonios.

En este sentido ya se pronunció este Tribunal, al sostener que: “Con respecto a las tachas de los testigos, fueron debidamente valoradas y analizadas por la *a quo*. A mayor abundamiento, destacamos que los testigos contestaron todas las preguntas y aclaraciones que se les hicieron y que la circunstancia de haber sido contratados por el actor no afecta su idoneidad ni imparcialidad. Así lo establece la jurisprudencia, en cuanto a que circunstancia de que los testigos sean empleados del demandado no invalida por sí sus testimonios, ni lleva por sí a dudar de la veracidad de lo declarado bajo juramento, máxime cuando todos son coincidentes y coherentes. En efecto, conforme lo señala Morello (Cód. Procesal de la Provincia de Buenos Aires, anotado y comentado t. 5, p. 520), no debe confundirse la impugnación de la idoneidad dirigida contra la persona del testigo, con la llamada “tacha del dicho”. La impugnación de la idoneidad del testigo es la única que puede ser objeto de alegación y prueba. En tal inteligencia cabe considerar inviable la impugnación que formula la parte accionante para afectar la eficacia de tales testimonios en orden a los hechos controvertidos en el litigio, puntualizando que, como dependientes de la demandada con las connotaciones que en razón de ello se invocan, tal circunstancia no descalifica por sí sola sus dichos, si ellos reconocen objetividad y coherencia, y mucho menos cabe prescindir de su contenido si se trata de testigos necesarios por su conocimiento personal y directo sobre los hechos que dan lugar al debate, todo ello sin perjuicio de la estrictez para valorarlas en sus alcances” (CCDL, Sala 2, sentencia N° 255 del 12/09/2019).

En relación al testimonio brindado, si bien le asiste razón al recurrente en cuanto a que los nombres brindados no contienen los detalles mínimos necesarios para individualizar a esas personas que ubica el testigo ese día en el lugar, lo cierto es que la sentencia de primera instancia concluyó que lo declarado por el Sr. Carrizo no aportó datos conducentes a los fines de la resolución del litigio, descartando así toda ponderación pertinente sobre sus dichos, por lo que el presente agravio carece de interés jurídico.

Ello por cuanto, al no haberse valorado los dichos del testigo mencionado, la hipotética aceptación de la tacha del testigo en nada modificaría la conclusión sentencial arribada, lo que evidencia la falta de interés del agravio, y se rechaza de plano.

IV. b) Relativo al abandono del inmueble, el recurrente critica la afirmación de que la locataria tenía la intención de continuar con la relación locativa, pues -entiende- que nadie que quiera continuar una locación deja de pagar tantos meses el canon locativo y los servicios domiciliarios.

Además, refiere que el abandono de la locación es una de las causales de extinción del contrato, así como la falta de pago del precio de la locación, y que al momento de realizarse la constatación pasada por escritura pública no existía por parte de la demandada ocupación alguna.

La sentencia de mérito ponderó la falta de una comunicación por parte de la locataria de su voluntad de cesar en la relación de poder que mantenía con el inmueble objeto de esta *litis*, y que en éste se

encontraban bienes muebles al tiempo en que el actor puso una cadena y candado a la puerta de ingreso, para concluir que no existió abandono del inmueble.

Al respecto, es imperioso resaltar que se entiende por abandono toda ausencia prolongada en el tiempo sin que la cosa haya quedado bajo el cuidado de otra persona. El art. 1206 CCCN dispone que el locatario no cumple con la obligación de conservar la cosa en buen estado si la abandona sin dejar quien haga sus veces. No se considera entonces abandono la conducta del inquilino motivada por hechos vinculadas con la propia naturaleza de la cosa o por el lugar en que ella se encuentra (cfr. SALGADO, Alí J., *Locación, Comodato y Desalojo*, Ed. Rubinzal-Culzoni, 2019, pág. 119).

Autorizada doctrina sostuvo: “Para que el abandono importe un incumplimiento a la obligación del locatario de conservar la cosa en buen estado, se requiere una conducta que implique objetivamente dejarla sin la vigilancia y los cuidados debidos, teniendo en cuenta lo exigible por la conciencia media, el tipo de cosa de que se trate y las circunstancias.

() Considera Borda que el abandono supone una ausencia prolongada sin dejar la cosa bajo el cuidado de otra persona, de modo que no lo habrá si el inquilino se ausenta regularmente algunos días de la semana, dejando la casa cerrada o si se aleja de ella por breve temporada, como es usual por motivos de descanso, viajes cortos, etc.” (AREÁN, Beatriz A., *Juicio de desalojo*, Ed. Hammurabi, 1ª Ed., 2004, pág. 763/764).

A su vez, se dijo que “No se considera abandono el dejar en la temporada invernal un inmueble de veraneo, o viceversa, desde que se entiende que ése es su uso normal, o si la ausencia del locatario es periódica y por pocos días, o si manda a abrirlo periódicamente para su ventilación” (ALTERINI, Jorge H., *Código Civil y Comercial Comentado*, La Ley, T. VI, pág. 315).

De las constancias de la presente causa surge que el actor se constituyó en el inmueble el 04/01/2018, y requirió la actuación notarial de la Escribana Maria Cecilia Aragón, la que constató el estado del inmueble.

En esa constatación la escribana detalló que la puerta de acceso carecía de cerradura, que se percibía un fuerte olor a gas, la presencia de mesas tanto en el interior como en el exterior del local, la falta de artefactos de iluminación instalados, artefactos eléctricos, colgantes y pantallas, una heladera vitrina vacía, una salamandra, un aire acondicionado colocado en la pared, un mostrador, una campana cubre tortas y tres cubos aparentemente de melamina.

A su vez, la demandada Remonda adjuntó acta de denuncia policial de fecha 05/01/2018, donde manifestó que al presentarse el día 04 su empleada para abrir y comenzar a trabajar, se dio con la novedad de que la cerradura de la puerta había sido robada y reemplazada por una cadena y candado, lo que le impedía el ingreso al local, dentro del que se encontraban bienes muebles, que menciona. Asimismo, la Sra. Remonda remitió carta documento el 09/01/2018 al actor, intimándolo a retirar las cadenas y candado que le impedía ingresar al local base de esta *litis*.

Con base en la documental referida, la sentencia de primera instancia -en opinión que se comparte- concluyó que no se verificaron los presupuestos para que se configure el abandono del inmueble. Y el recurrente no elabora agravios suficientes a los fines de desvirtuar la conclusión sentencial señalada.

Es que, en lo concerniente a la falta de ocupación por parte de la demandada al momento de realizarse la constatación notarial, es imperioso concluir que la falta de ocupación fue transitoria. Nótese que el actor al interponer demanda relata que los vecinos de la zona le habría afirmado que desde antes de las fiestas de fin de año los inmuebles se encontraban en aparente estado de

abandono, empero luego de su constatación del 04/01/2018, al día siguiente la demandada realizó la denuncia policial correspondiente, y a los pocos días remitió carta documento al locador, intimándolo a que proceda a retirar las cadenas y candado para continuar con la locación.

Por su lado, tanto el acta de constatación realizada por el actor como la denuncia policial expuesta por la demandada, dan cuenta de que el inmueble se encontraba con varios bienes muebles pertenecientes a la demandada en el interior del local.

Esa transitoriedad de la falta de ocupación, junto con la presencia de bienes de la demandada en el local, impiden concluir que el inmueble fue abandonado por la demandada. Ello así, ya que el abandono al que se refiere el art. 1206 CCCN es la dejación material de la cosa sin persona que la cuide, y se exterioriza a través de aspectos materiales que evidencien inequívocamente la intención del locatario de desprenderse del uso y goce de la cosa arrendada, y no por el hecho de hallarse ausente en forma transitoria. Así, si de la constatación del estado del inmueble resulta la existencia de muebles y objetos, no cabe concluir válidamente que el bien está abandonado (cfr. Salas-Trigo Represas-López, Código Civil Comentado, T.4 A, Depalma, pág 781; en Peral, Juan Carlos - Juana Inés Hael, *Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán Concordado, Comentado y Anotado*, T. II, Ed. Bibliotex, Tucumán, pág. 181).

No resulta óbice de lo antedicho la falta de cerradura o el olor a gas manifestado por la Escribana, toda vez que esas circunstancias son vicisitudes que pueden ocurrir de manera repentina, y no hacen propiamente al abandono del inmueble, cuando -como en el caso- no está demostrada una continuidad de esos imperfectos en el inmueble.

A su vez, con relación a la falta de pago del precio como causal de extinción del contrato, se advierte que ello resulta una cuestión no propuesta en primera instancia.

En ese lineamiento, el Tribunal se encuentra vedado de resolver la cuestión que pretende introducir el recurrente, conforme art. 782 CPCCT Ley N° 9.531. Así se sostuvo: “El principio es que el tribunal no podrá resolver ninguna cuestión que no haya sido propuesta a decisión del inferior. Esta regla general es coherente con la naturaleza jurídica de la apelación, la cual no configura un nuevo juicio en el que, como tal, sea admisible la deducción de pretensiones o de oposiciones ajenas a las que fueron objeto de debate en la instancia precedente. Al respecto, señala Hitters “la alzada, por ser un área de revisión, carece de poderes para decidir temas no sometidos al juez inferior, ya que la función prístina del ad quem no es la de fallar en primer grado, sino la de controlar la decisión de los magistrados de jerarquía inferior” (Hitters, Juan Carlos, *Técnica de los Recursos Ordinarios*, Ed. Librería Editora Platense, pág. 406). De lo dicho se infiere que el ámbito de conocimiento de los tribunales de alzada se encuentra limitado por el contenido de las cuestiones propuestas a la decisión del juez inferior y no por lo resuelto por éste en su sentencia.” (Peral, Juan Carlos - Juana Inés Hael, *Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán Concordado, Comentado y Anotado*, T. II, Ed. Bibliotex, Tucumán, pág. 813).

En igual sentido la doctrina nacional al comentar el art. 277 del CPCCN (que refiere a los poderes del Tribunal) expresó: “La regla general que consagra la disposición en examen, es coherente con la naturaleza jurídica del recurso de apelación, en el sentido de que no importa un nuevo juicio en el cual sea admisible la deducción de pretensiones u oposiciones ajenas a las que fueron objeto de debate en la instancia precedente. Por ello, el tribunal de alzada -siempre dentro de los límites del recurso interpuesto- sólo puede resolver válidamente respecto de aquellos capítulos propuestos a la decisión del juez de primera instancia en los escritos de constitución del proceso; sin perjuicio de hacerse extensivo a los hechos nuevos alegados (en primera o segunda instancia). Por ello, el tribunal no puede conocer en cuestiones planteadas recién en el escrito de expresión de agravios;

principio igualmente aplicable aunque se los introdujere bajo la apariencia de meros argumentos de derecho." (Fassi, Santiago C. - César D. Yáñez, *Código Procesal Civil y Comercial Comentado, Anotado y Concordado*, T. 2, Ed. Atrea, Bs. As., pág. 500).

Habida cuenta de ello, no resulta procedente dar tratamiento a esa causal invocada, la que -por lo demás- tampoco luce acreditada con los requisitos establecidos en la cláusula Octava del contrato de locación que unió a las partes.

Bajo tal contexto, corresponde rechazar el presente agravio.

IV. c) Ingresando a los daños del inmueble, tengo presente que no media controversia acerca de la celebración del contrato de locación que ligó a las partes, reconocido expresamente la demandada al momento de contestar demanda, lo que debe analizarse son las diferencias existentes entre las partes en lo que atañe a los daños que se reclaman y quién debe responder por éstos.

Es preciso señalar, que en el campo de la responsabilidad civil, la relación de causalidad cumple una doble función: por un lado, permite determinar con rigor científico a quien debe atribuirse un resultado dañoso, por el otro, brinda los parámetros objetivos indispensables para calibrar la extensión del resarcimiento.

Es sabido que una de las obligaciones básicas del locatario es la de conservar el inmueble en buen estado y restituir la misma cosa al locador, respondiendo de todo daño o deterioro que se causara, conforme arts. 1.206 y 1.210 CCCN. (y en igual sentido 1.556 y 1.615 CC).

La locación importa el uso y goce de la cosa arrendada, y ésta debe ser restituida a su vencimiento en el estado en que ella se encontraba cuando fue entregada por el locador, salvo el deterioro que haya podido sufrir como consecuencia del buen uso y del transcurso del tiempo.

De acuerdo con Borda, la cosa debe ser restituida en buen estado de conservación, y "todo daño que no provenga de un natural y razonable desgaste derivado del uso normal, debe ser indemnizado por el locatario, a menos que pruebe que el deterioro proviene del caso fortuito, de fuerza mayor, del vicio propio de la cosa o del hecho propio del locador". Si no son deterioros existentes cuando el locatario la recibió, se presume que son el resultado de sus hechos y debe repararlos, a menos que pueda demostrar que no fueron ocasionados por su culpa o, como expresa Pothier, que han ocurrido por vetustez o fuerza mayor, palabras que son repetidas por el Código francés en su art. 1730 (cfr. Belluscio- Zannoni, *Código Civil. Comentado, Anotado y Concordado*, T. VII, págs. 596/597).

Según el art. 1206 CCCN el locatario estará obligado a mantener la cosa y conservarla en el estado que la recibió, al punto de responder por todo daño o deterioro que se causare incluso por visitantes ocasionales, salvo por acción del locador o sus dependientes.

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, Luis M., *Estudio de los Contratos en Nuestro Derecho Civil. Locación de Cosas. Locación de Servicios. Locación de Obra*, Ed. Depalma, 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).

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 inmueble locado, 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 el inmueble en el momento de restituirlo 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 [J 10/6109]).

Ahora bien, los principios señalados son la ley supletoria del contrato, que puede ser modificada por convención expresa de las partes quienes pueden acordar, por ejemplo, que una de ellas cargue con todas las reparaciones, cualquiera sea su origen. Así se sostuvo que: "lo normado por el art. 1515 del C.C. en cuanto a la conservación de la cosa, reviste carácter supletorio, pudiendo las partes en ejercicio de facultades que les otorga el art. 1197 del C.C. distribuir la carga de la conservación de la cosa locada en forma distinta a la dispuesta por la ley (Cfr. Código Civil y normas complementarias - Análisis doctrinario y jurisprudencial, Alberto J. Bueres - Elena I. Highton, A - Contratos, Editorial Hammurabi, Buenos Aires, 2002, pág. 281. Cita online: AR/JUR/23604/2012)" (CCDL, Sala 3, "Critto Miguel c/ U.O.C.R.A. s/ Daños y Perjuicios", Expte. N° 8407/02, sentencia N° 549 del 19/11/2013).

En este lineamiento, se advierte que en la cláusula SEGUNDA del contrato base se describe el estado del inmueble al momento de celebrar el acto, expresando que *"El salón comercial consta de un baño totalmente instalado, frente completamente vidriado templado con puerta de cristal, cielorrasos de durlock, y pisos cerámicos. Todo se encuentra en perfectas condiciones y recién pintado, lo cual LA LOCATARIA reconoce, acepta y recibe de plena conformidad"*.

A su vez, en la cláusula DÉCIMA convinieron: *"b) Conservación del inmueble: será a cargo exclusivo de LA LOCATARIA la conservación del inmueble arrendado, debiéndolo mantener en perfecto estado hasta su desocupación.- c) Modificaciones: Mediante el presente, queda convenido y aprobado que LA LOCATARIA realizará transformaciones, pero se prohíbe a LA LOCATARIA, introducir sin consentimiento previo otorgado por escrito de LA LOCADORA mejoras de cualquier tipo en el inmueble objeto del presente acto. Y, las que se introdujeran, de cualquier tipo, quedarán incorporadas al inmueble desde el mismo acto de su introducción, sin derecho a compensación, ni indemnización de ninguna naturaleza y quedara a entero beneficio de LA LOCADORA, solo si esta así lo requiere, de lo contrario deberán ser removidas por LA LOCATARIA al finalizar la locación. LA LOCATARIA asume la responsabilidad por eventuales daños a causa de las modificaciones, los cuales deberán ser arreglados a la brevedad. d) Servicios: Es a cargo de LA LOCATARIA el pago de la tasa o impuesto municipal (D.R.M.), agua (S.A.T.), y demás servicios que se prestan en el inmueble en un 20% del valor de las facturas; GasNor (Gas), EDET (luz) en el valor del 100%. () i) Restitución del inmueble: Al vencimiento del plazo convenido la parte LOCATARIA deberá restituir el inmueble libre de todo ocupante y ocupación, en perfecto estado"*.

De los términos de las cláusulas transcritas se infiere que el inmueble fue entregado en *"perfectas condiciones y recién pintado"*; que las partes pactaron la posibilidad de introducir mejoras, las que *"quedarán incorporadas al inmueble desde el mismo acto de su introducción, sin derecho a compensación, ni*

indemnización de ninguna naturaleza” solo en el caso que el locador lo requiera, caso contrario *“deberán ser removidas por LA LOCATARIA al finalizar la locación”*; y que la devolución del inmueble debía ser *“en perfecto estado”*.

Tratándose de una cuestión en la que no se encuentra involucrado el orden público, el contenido y alcance de las obligaciones vinculadas con la conservación de la cosa locada, las reparaciones correspondientes y el estado de entrega y restitución de la misma es plenamente disponible por las partes. Por tanto, debe estarse, en primer lugar, a lo pactado en el contrato respectivo, pues la normativa del código de fondo en este aspecto tiene carácter supletorio y rige ante la ausencia de acuerdo de los contratantes sobre el punto (cfr. CCDL, Sala 3, “Mena Maria Pamela y Otro c/ Maizel Marcelo Alberto y Otro s/ Daños y Perjuicios”, Expte. N° 4812/07, sentencia N° 154 del 27/04/2015).

Al haber una divergencia entre las partes contratantes sobre el real contenido y alcances de las obligaciones asumidas por cada una respecto de la conservación de la cosa locada, corresponde al Juez dilucidar el significado de las cláusulas contractuales.

La labor interpretativa de un negocio jurídico importa desentrañar el sentido que las partes le han otorgado a las manifestaciones de voluntad allí vertidas. La interpretación sería siempre un proceso de comprensión que fija el contenido y el valor de una declaración, es decir, sus alcances, teniendo en cuenta las circunstancias del caso.

Pues bien, en el caso particular, las partes en ejercicio de la autonomía de la voluntad, convinieron que la locataria asuma a su costo toda reparación o arreglo que sea necesario realizar en el inmueble, a los fines de devolver el inmueble en perfecto estado de conservación. Asimismo, pactaron que las modificaciones o mejoras que realizara la locataria quedarían incorporadas al inmueble sólo en el caso que el locador así lo requiera, sino deberían ser removidas al finalizar la locación.

El contrato es un acto jurídico y constituye un instrumento de autodeterminación, mediante el cual las partes regulan sus relaciones recíprocas y se dan a sí mismas pautas que constituyen un precepto de la autonomía privada.

En este marco, quien firma un contrato se somete a lo allí establecido y a las consecuencias jurídicas que de él dimanen. Por lo que, ante los términos del contrato, pretender soslayar los efectos de lo voluntariamente pactado, requiere la acreditación de aquellas circunstancias capaces de demostrar una realidad diferente.

Así las cosas, si la locataria se obligó a reintegrar al locador la cosa arrendada en esos términos, estará a su cargo la prueba de la excepción de tal obligación. A falta de prueba, la locataria cargará con las consecuencias del incumplimiento de su obligación de restituir o conservar la cosa en buen estado, conforme lo acordó.

Ahora bien, el acta notarial realizada el día 04/01/2018 por la Escribana María Cecilia Aragón, así como las fotografías adjuntadas -en copia-, comprueban detalladamente el estado de conservación del inmueble locado y la existencia de numerosos daños y desperfectos.

Bajo tal contexto, corresponde analizar la procedencia de los daños rechazados que el recurrente pretende en su recurso:

IV. c) 1. El actor en primer lugar se queja de que se rechacen los daños a la puerta de acceso, manifestando que en la escritura pública de la notaria María Cecilia Aragón se mencionaron daños a esa puerta.

Vinculado a ello, se constata que en su demanda el actor reclamó la reparación o reemplazo del vidrio roto de vidriera, y la sentencia de primera instancia razonó que ese daño no surge de la Escritura Pública N° 7, como así tampoco de la inspección ocular agregada, la que fue sobre un inmueble distinto del bien objeto de la *litis* -el local 2-.

Contra dicho razonamiento el recurrente se limitó a insistir que de las fotografías que forman parte del acta que realizó la escribana Aragón demuestran que uno de los paños vidriados del frente se encontraba rajado, y de allí es que el perito lo valorizó como un daño resarcible.

Contra esa postulación, es dable referir que el perito en audiencia del 17/08/2023 (hs. 11:54:10 en adelante) al ser requerido que muestre en las fotos donde observa la rotura del vidrio, manifestó *“No, no hay una foto del vidrio roto, me llevé por lo que dice tanto el acta notarial como la inspección ocular”*. Y luego, al ser consultado por el letrado de la demandada acerca de si recuerda si está ese detalle en el acta notarial, en la inspección ocular, o en las dos, sostuvo: *“No, no recuerdo, pero en fotos no se ve el vidrio roto”*.

Ello echa por tierra la argumentación del recurrente, ya que contrario a lo que sostiene, el perito no cuantificó la rotura como un daño resarcible como consecuencia de que las fotografías demostraran una rotura en el vidrio, rotura que -como lo destaca el colega de primera instancia- no se comprueba con el material probatorio aportado a la causa, por lo que se rechaza este ítem.

IV. c) 2. En lo atinente a la reparación del sector de baños, la sentencia de primera instancia explicó que estaba permitido realizar transformaciones en el bien locado, por haber reconocido el locador el consentimiento previo otorgado en la segunda audiencia. Y conforme a la normativa aplicable y lo acordado por las partes, razonó que el hecho de modificar parte del salón comercial para adaptarlo a un bar no redundaba en un daño que deba repararse.

Contra ese razonamiento el recurrente expone que las mejoras quedarían en beneficio de la unidad salvo que el locador solicitara su retiro, y se limita manifestar que sí solicitó su retiro al momento de reclamar la reposición de las cosas al estado anterior, sin individualizar en qué momento o bajo qué términos lo hizo, lo que tampoco surge del intercambio epistolar acompañado a la causa -donde sí refiere a la falta de pago de alquileres o de los servicios del local-. De esta manera, sus expresiones son meras disconformidades, sin hacer una crítica concreta, puntual y razonada de los motivos en los que el juez de grado sustentó la conclusión sentencial, por lo que resulta desierto el recurso en este aspecto.

IV. c) 3. En cuanto al reclamo por extracción de aire acondicionado, afirma que el actor reconoció que los actores dejaron un aire acondicionado que no funcionaba y debió ser retirado por los demandados, y al no hacerlo es un rubro que debe ser receptado.

En referencia a ello, como bien lo destaca la sentencia de primera instancia, en la carta documento enviada por el actor a la demandada el 12/01/2018 el actor manifestó expresamente que la *“cadena fue violentada en la noche o madrugada posterior al día en que se confeccionó la escritura referida por personas desconocidas que retiraron las mesas del local, el aire acondicionado de la pared del fondo del local”*.

Es decir que el propio actor reconoce en esa fecha (12/01/2018) que personas desconocidas ya habían retirado el aire acondicionado de la pared del fono del local, único aire acondicionado que da cuenta la constatación notarial del 04/01/2018.

Así las cosas, lo reclamado en concepto de extracción de aire acondicionado no resulta procedente, por lo que se rechaza el agravio referido a ese ítem.

IV. c) 4. El recurrente reprocha la conclusión sentencial sobre las reparaciones en el cielorraso suspendido por roturas varias en luminarias extraídas y falta de pintura, donde el sentenciante razonó que lo dicho por el perito no es concluyente para atribuir responsabilidad a la parte demandada por roturas y filtraciones en el cielorraso.

En este apartado le asiste razón al recurrente. En efecto, del contrato de locación que vinculó a las partes, así como de lo declarado por la testigo María Gabriela Bosio y el acta de constatación de fecha 04/01/2018 con las fotografías acompañadas, surge de manera inequívoca que el inmueble al momento de ser recibido por la locataria se encontraba en excelente estado de conservación; y al momento de la constatación notarial contaba con el cielorraso con filtraciones y faltantes de artefactos de iluminación, y un aire acondicionado colocado en la pared del fondo del local.

Referente a la manifestación del perito arquitecto ante la pregunta de la parte demandada acerca de que las filtraciones pueden deberse a distintas causas (audiencia del 17/08/2023, hs. 11:53:11 en adelante), ello no resulta óbice a su procedencia, ya que a más de no haber probado la locataria que obedeció a una causa no imputable a su parte, lo cierto es que aún en esa hipótesis debió dar aviso al actor a los fines que realice las reparaciones necesarias del inmueble, lo que no hizo.

La doctrina es conteste en que el locatario deberá intimar al locador a la realización de las reparaciones necesarias -del inmueble- si éste no las efectuare (cfr. BUERES, Alberto J. - Elena I. HIGHTON, *Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial*, Ed. Hammurabi, T. 4A, pág. 285). Y ante la falta de aviso, ese incumplimiento convierte su conducta en negligente, lo que obstruye la posibilidad de exonerar su responsabilidad en ese daño.

En ese lineamiento, se dijo: “El incumplimiento por el locatario de su deber de dar aviso al locador en la mayor brevedad, de la existencia de daños o deterioros en la cosa locada, o en su caso de hacerlas por su cuenta reteniendo los alquileres, lo torna responsable de los daños y perjuicios producidos en la cosa, aunque los vicios propios de ésta hayan concurrido en buena medida a provocar los deterioros (). Ello es así, por cuanto el locatario que no ejerció la facultad que le confiere este artículo, no puede prevalerse de la demora en realizar los trabajos para agravar la reparación que demanda el locador, ya que sería abusivo que hiciese recaer sobre éste el perjuicio mayor derivado de su propia pasividad” (SALAS, Acdeel E.- Félix A. TRIGO REPRESAS, *Código Civil anotado*, Ed. Depalma, T. 2, pág. 310).

En ese panorama, se colige que pesaba a cargo de la locataria la obligación de devolver el inmueble al estado en que lo recibió, y ante la falta de acreditación que ello haya sucedido, resulta procedente el presente rubro reclamado a los fines de indemnizar la reparación del cielorraso suspendido por las roturas y filtraciones sufridas.

IV. c) 5. Lucro cesante. En cuanto al lucro cesante, el recurrente sostiene que el incumplimiento de la obligación de entregar el local en las mismas condiciones que lo recibió la demandada es lo que hace procedente este rubro, siendo indiferente el arreglo que haya llegado su parte con el nuevo locatario.

Sobre el tema, es pertinente destacar que el principio central de la reparación de daños es que la reparación debe ser integral, esto es abarcar todos los rubros en su mayor extensión: daño emergente, lucro cesante, derecho de chance y los extraeconómicos, así el daño moral, psicológico, etc. (WEINGARTEN, Celia - Carlos A. Guersi (Dir.), *Tratado de daños reparables*, Ed. Thomson Reuters - La Ley, 2ª edición, T. I, pág. 179).

El lucro cesante es el beneficio económico esperado de acuerdo a la probabilidad objetiva de su obtención. O sea, la ganancia legítima dejada de obtener por el damnificado, a raíz del ilícito o del

incumplimiento obligacional. Se plasma en un cercenamiento de utilidades actuales o futuras que se esperaban con suficiente grado de probabilidad objetiva en caso de no haberse producido el hecho dañoso. La estimación del lucro cesante es una operación intelectual en la que se contienen juicios de valor y que exige la reconstrucción hipotética de aquello que podría haber ocurrido conforme el curso normal y ordinario de las cosas. Adviértase que no se trata de una mera posibilidad de obtener ganancias, pero tampoco de la seguridad absoluta de su obtención. Basta una *razonable probabilidad objetiva*, ponderable de acuerdo con las circunstancias del caso, que resulta suficiente para satisfacer la exigencia de certidumbre del daño (cfr. PIZARRO, Ramón D. - Carlos G. VALLESPINOS, *Tratado de responsabilidad civil*, Ed. Rubinzal-Culzoni, T. I, pág. 136).

Conforme se analizara en el apartado anterior, se encuentra acreditado que la locataria es responsable del daño causado en el inmueble al momento de la entrega, por cuanto el inmueble no fue entregado en las condiciones pactadas.

Bajo tal óptica, la procedencia del lucro cesante en el caso resulta acertada. Es que, ante los daños que presentó el inmueble al momento de finalizarse el vínculo locativo entre las partes, el locador debió proceder a reparar y acondicionar el local, lo que presupone un tiempo de privación del mismo, pues toda intervención a realizarse en el inmueble conlleva tiempo de coordinación y ejecución, conforme el curso normal y ordinario de las cosas.

En este plano, el estado del inmueble detallado en el acta notarial del 04/01/2018 hacen presumir -de acuerdo a la experiencia común- la imposibilidad de disponer su locación, y con ello la consecuente indisponibilidad del bien, que debe ser resarcida por la demandada, pues el daño es causa de su incumplimiento contractual, y la indisponibilidad es derivación directa del daño causado. Es que, “más allá de los perjuicios materiales y costos de reparación de los bienes afectados, la imposibilidad de utilizar un bien puede ocasionar por sí misma un daño resarcible que comprenda los gastos realizados para sustituirlo o la frustración de la posibilidad cierta de obtener ganancias” (COSSARI, Maximiliano N. G., “Responsabilidad del consorcio por daños derivados de una inundación” en ALTERINI, Jorge H., *Revista jurídica argentina la ley*, Ed. La Ley, T. 2015).

Y no resulta relevante la situación de que el locador lo haya realizado con sus propios medios o a través de terceros -el nuevo inquilino-, en virtud de que el tiempo de reparación es necesario, y ese tiempo de indisponibilidad es consecuencia del incumplimiento de la locataria, por lo que es esa parte quien debe responder por ese lapso de tiempo que insume -según el curso normal y ordinario de las cosas- acondicionar el inmueble para que alcance el perfecto estado de conservación pactado.

En igual sentido la CSJT sostuvo: “Conforme las constancias de la causa es dable deducir que la reparación del inmueble genera una indisponibilidad del mismo que se configura como un daño autónomo. No debe confundirse el perjuicio atinente a los daños materiales en el bien raíz, con aquel representado por la privación de uso. Si bien aquellos son el puente que conduce a la admisión de éste otro rubro, con la indemnización del valor completo de los deterioros del predio no se cubre el perjuicio adicional por la indisponibilidad temporal del inmueble que de suyo acarrea el tiempo requerido para las reparaciones del mismo que permitan restituirle a un estado de conservación idóneo para su habitabilidad o su alquiler” (CSJT, “Alonso de Buffo Elvira Elena y Otros vs. Provincia de Tucumán s/ Daños y Perjuicios”, sentencia N° 252 del 16/04/2012).

Así las cosas, le asiste razón al recurrente sobre este rubro, el que resulta procedente, y así se declara.

IV. d) En lo que atañe a la cuantificación de los daños reclamados, se analizará: **1.** alquileres; **2.** servicios e impuestos; **3.** daños materiales al inmueble; **4.** lucro cesante.

IV. d) 1. La sentencia de primera instancia consideró que no consta que la locataria haya incurrido en una ocupación indebida del inmueble locado por la que se deba indemnización además del valor de los alquileres pactados, por lo que al no existir una prueba de la modificación del importe fijado, debe estarse a ese último. Asimismo, expresó que el art. 1188 del CCCN impone la forma escrita para los contratos como el presente, y esa regla es aplicable a sus prórrogas y modificaciones.

Contra ello el recurrente se limitó a manifestar su disconformidad, sin hacer una crítica concreta, puntual y razonada de los motivos que sustentan la conclusión que recurre, por lo que el recurso es desierto en este punto.

IV. d) 2. Con respecto a los servicios e impuestos, el recurrente reprocha que se aparte del cómputo la deuda de períodos posteriores al 04/01/2018, aduciendo que los servicios que vencieron con posterioridad a esa fecha fueron prestados en períodos anteriores.

La sentencia de primera instancia otorgó por energía eléctrica \$26.421, Gasnor \$865,92, SAT \$275,41 (el 20% del importe de liquidación del 22/02/2018) e impuesto municipal de \$1.502,60 (equivalente al 20% del estado de deuda correspondiente a los períodos 01/2016 a 01/2018).

Del análisis de la prueba documental adjuntada surge que le asiste razón parcialmente al actor, únicamente en lo reconocido como deuda de Gasnor. Ello por cuanto a los \$865,92 reconocidos debe adicionársele el saldo anterior de \$1.236,02, conforme la boleta de liquidación N° 0098-00060234 con fecha de emisión el 11/01/2018. En relación a la boleta N° 0096-00009813 emitida el 14/02/2018 por \$904,15, del detalle se evidencia que la fecha de lectura anterior es 10/01/2018 y la actual el 10/02/2018. Así, al hablar concluido el vínculo locativo el 04/01/2018, no resulta comprendida en lo adeudado por la locataria.

Igual conclusión merecen tanto la boleta de EDET del período 02/2018 por la suma de \$298 (en virtud que la fecha de lectura anterior es 10/01/2018 y actual 09/03/2018) como el período 02/2018 del impuesto municipal (pues refiere al 02/2018).

Así las cosas, el presente rubro se recepta parcialmente, modificando únicamente lo asignado por la deuda en el servicio de Gas (GasNor), el que asciende a \$2.101,94, totalizando este rubro la suma de \$30.300,95, con más intereses de la tasa activa que cobra el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones ordinarias de descuento de documentos a treinta días, desde la fecha de vencimiento de cada factura o período debido.

IV. d) 3. Relativo a los daños materiales del inmueble, sentada la procedencia de la reparación del cielorraso con roturas y filtraciones, corresponde abocarse a su cuantificación.

A esos fines, resulta esclarecedor el informe pericial realizado por el arquitecto Fabrizio Colombo presentado el 21/05/2023, donde estima por la reparación del cielorraso la suma de \$229.856,50.

A su vez, ante el pedido de aclaraciones de la demandada orientado a que la cuantificación se haga a la fecha que se produjeron los daños, el perito contestó que la reparación del cielorraso al 04/01/2018 costaba \$18.974.

La sentencia de primera instancia a los fines de cuantificar el rubro de reparación de revoque y pintura ponderó -en opinión que se comparte- que la indemnización por daños y perjuicios constituye una deuda de valor, por lo que no cabe considerar un valor histórico, sino la tasación más próxima a la resolución con la que se cuenta, a fin de lograr una reparación justa e integral en los términos del art. 1740 CCCN.

En efecto, esta Sala sostuvo con anterioridad en la causa “Osore Lucas Ignacio y Otra c/ Experiencia Pacara S.R.L. y otro s/ Sumario (residual)”, Expte. N° 3510/22, sentencia N° 473 del 01/12/2023, que las obligaciones de valor están reconocidas por el art. 772 del CCCN, que dispone: “*Si la deuda consiste en cierto valor, el monto resultante debe referirse al valor real al momento que corresponda tomar en cuenta para la evaluación de la deuda. Puede ser expresada en una moneda sin curso legal que sea usada habitualmente en el tráfico. Una vez que el valor es cuantificado en dinero se aplican las disposiciones de esta Sección*”.

Al respecto, la doctrina explica: “Las obligaciones dinerarias son aquellas cuyo objeto es la entrega de una suma de dinero. El dinero es lo debido y es el modo de pago; por ello se dice que está *in obligatione*, porque es objeto de la obligación e *in solutione*, porque es el medio de pago ()

La deuda de valor es aquella en que el objeto es un bien, que es medido por el dinero. Lo que se debe entonces es un valor, y el dinero no es el objeto, sino el modo de pagar; a diferencia del caso anterior, no está *in obligatione*, sino *in solutione*. Las diferencias son sustanciales.

En las primeras, el dinero es expresado mediante una suma determinada o determinable al momento del nacimiento de la obligación; en las de valor, en cambio, ello no ocurre al principio, sino a posteriori, cuando es precisa la cuantificación.

Las obligaciones de valor adquieren una trascendencia mayor cuando el sistema es nominalista (se debe devolver la misma cantidad de dinero y no hay cláusulas de indexación) y hay inflación. En las obligaciones de dar sumas de dinero siempre se debe la misma cantidad de dinero, aunque el mismo se deprecie, mientras que en las de valor, lo debido es el bien, que se valoriza al momento del pago en una cantidad de dinero, de modo que en estas últimas, el dinero varía según el aumento del precio del bien.

Son obligaciones de valor: la indemnización de daños y perjuicios, tanto en la responsabilidad por incumplimiento contractual como en la extracontractual; la obligación proveniente del enriquecimiento sin causa; la indemnización por expropiación; la deuda de medianería; la obligación de alimentos; las recompensas en la sociedad conyugal; la obligación de colacionar.

La obligación de valor permanece al margen del nominalismo, por cuanto lo que se debe no es dinero, sino un valor que, aunque termine traduciéndose en dinero, permitirá siempre la actualización que sea pertinente hasta alcanzarlos y representarlos por medio de una suma de dinero. El distinguo entre obligaciones de dinero y de valor adquiere relevancia en contextos inflacionarios

El artículo 772 establece una serie de criterios para la cuantificación, que son los que han receptado la doctrina y jurisprudencia. El primero es que la obligación nace con una prestación que consiste en un valor, que luego se transforma en dinero. Esa transformación debe tomar en cuenta el valor real, que, en la mayoría de los casos, es el precio de mercado del bien de que se trata (). Una vez producida esta cuantificación en dinero, se transforma en una obligación dineraria y se aplican las disposiciones de la sección.” (LORENZETTI, Ricardo Luis, *Código Civil y Comercial de la nación, anotado, concordado y comentado*, Ed. Rubinzal-Culzoni, T. V, págs. 155/157).

En igual sentido, la CSJT en un fallo en el que se discutía la cuantificación de la indemnización por daños, la Corte Provincial dijo: “Conforme la opinión más calificada, el sindicato como responsable de un daño, está obligado frente al damnificado, por una deuda de valor (por todos, ver Conclusiones de las XXV Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Bahía Blanca, 2015), JA 2015-IV, 1219, Comisión 2, punto b, 8.1.), donde lo adeudado es un quid o un valor abstracto que debe oportunamente medirse para establecer la cuantía de la indemnización. Dado que la moneda es el común denominador de todos los valores y que en dinero aquella deuda de valor habrá de

cumplirse, esa cuantificación resultará del acuerdo de partes que liquide la deuda (valuación convencional) o será una labor a cargo del juez en su sentencia (valuación judicial) (ver Bustamante Alsina, Jorge, 'Deudas de dinero y deudas de valor', LL 149-952; Kemelmajer de Carlucci, Aída, 'Deudas pecuniarias y de valor: hacia una jurisprudencia de valoraciones', JA 196-IV-276; Alterini, A.-Ameal, O.-López Cabana, R., 'Derecho de las Obligaciones', pág. 478; Wayar, Ernesto C., Derecho Civil. Obligaciones, T. II, pág. 495 y sgtes; Alterini, Jorge (Dir.), Código Civil y Comercial Comentado. Tratado exegético, T.IV, pág. 221 y sgtes; Lorenzetti, Ricardo (Dir.), Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, T. V, pág. 155; Trigo Represas, Félix A., 'Orden público en el derecho de las obligaciones', LL 2015-F, 1029; entre otros)" (CSJT, "Ferrari José María vs. Edet S.A s/Daños y Perjuicios", sentencia N° 576 del 09/05/2024).

De esta manera, al ser los presentes rubros una deuda de valor, corresponde adoptar la cuantificación más próxima a la sentencia, esto es la realizada al 21/05/2023.

En conclusión, los daños al inmueble tratados en este apartado prosperan por las sumas de \$229.856,50, en concepto de reparación de cielorraso.

Con respecto a los intereses, atento a que el valor daño sufrido ha sido determinado a la fecha del presupuesto presentado por el perito, desde la fecha del hecho dañoso (04/01/2018) hasta la fecha de determinación (21/05/2023) deben calcularse con la tasa de interés del 6% anual, equivalente a interés puro; y desde esa fecha hasta su efectivo pago, con tasa activa que cobra el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones ordinarias de descuento de documentos a treinta días.

IV. d) 4. Lucro cesante. Con anterioridad he propuesto la procedencia de este rubro, por lo que corresponde abocarme a su cuantía. Relativo al monto, el actor en su demanda solicitó la suma de \$5.666, equivalente a la mitad del precio de un alquiler mensual.

En atención a los daños que presentaba el inmueble al momento de la disolución del vínculo locativo, considero acertado otorgar en concepto de lucro cesante el equivalente a la mitad del precio de un alquiler mensual, pues infiero que las reparaciones y modificaciones para volver el inmueble al estado anterior llevaron -como mínimo- quince días, de acuerdo a la experiencia común.

A su vez, relativo al monto, es imperioso destacar que en la privación de uso producida por la indisponibilidad del bien ya no rige un canon locativo o precio de locación pactado, sino que da lugar a una indemnización de pérdidas, pues ese período lo que se indemniza -como se dijera- es la frustración de la posibilidad cierta de obtener ganancias, al valor de mercado posible.

Así las cosas, considero que la cifra reclamada de \$5.666 (equivalente a la mitad del precio de alquiler mensual) luce razonable y proporcionada -art. 127 CPCCT Ley N° 9.531-, ponderando para ello la valuación privada del Corredor Inmobiliario Fernando E. Guzmán adjuntada a la demanda -la que no fue negada por la accionada-, donde estimó que un inmueble de similares características contaba con un valor locativo mensual para el último trimestre de 2017 en la suma de \$40.000.

En ese contexto, el presente rubro procede por la suma de \$5.666 peticionada por el actor, la que conllevará intereses calculados con tasa activa que cobra el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones ordinarias de descuento de documentos a treinta días.

IV. e) imposición de costas. Al resultar la imposición de costas un agravio del recurso de la parte demandada, se dará tratamiento en conjunto al analizar el recurso del demandado.

V. COSTAS. En cuanto a la imposición de costas, la parte actora se agravia de su imposición, por entender que la sentencia adoptó un criterio meramente cuantitativo, cuando debió imponerlas íntegramente a los demandados, ya que el incumplimiento contractual de éstos llevó a la necesidad

de iniciar este proceso.

Por su lado, la demandada se queja de la imposición de costas, señalando que de los ocho conceptos reclamados por el actor, prosperaron solo uno en forma total y dos parcialmente, lo que representa un 16,13%, por lo que solicita su revisión, en el entendimiento que el resultado del pleito tanto cualitativa como cuantitativamente fue mucho más favorable a su parte.

Ahora bien, atento a la modificación parcial de la sentencia de primera instancia, este Tribunal debe abocarse a adecuar la imposición de costas, conforme art. 782 CPCCT Ley N° 9.531

En el presente caso la parte actora reclamó el abandono del inmueble base de esta *litis*, y los daños y perjuicios derivados del vínculo locativo que unió a las partes. Con respecto al abandono del inmueble, la pretensión de la parte actora es rechazada, mientras que los daños y perjuicios reclamados prosperan de manera parcial.

Relativo a los daños y perjuicios, el éxito parcial de los mismos no dispensa a los accionados de su calidad de vencido, toda vez que la noción de vencido se debe fijar con una visión sincrética del juicio, y no por análisis aritmético de los rubros y los resultados de éstos. Es que, el criterio objetivo de la derrota establecido como principio rector de condena en costas en materia de daños, no sufre detrimento por la circunstancia de que el reclamo no prospere en forma íntegra.

En ese sentido la Cámara Nacional Civil ha dicho que “la circunstancia de que el éxito del reclamo sea parcial no le quita al accionado la calidad de vencido a los efectos de las costas. Ello es así, pues la noción de vencido ha de ser fijada con una visión sincrética del juicio y no por análisis aritméticos de las pretensiones y los resultados” (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala M, “Muñoz, Miguel Ángel vs. Calvo, Christian Rodolfo y otro s/daños y perjuicios”, del 06/9/2012, La Ley Online, AR/JUR/58566/2012).

De esta manera, al tener en cuenta que se rechazó la pretensión de abandono del inmueble solicitada por el actor, se concluyó que la relación locativa terminó el 04/01/2018 por impedir el actor el ingreso a la demandada al inmueble, y la progresión parcial de los rubros reclamados, considero justo y equitativo imponer las costas en un 70% a cargo de los demandados y 30% a cargo del actor (arts. 61 y 782 CPCCT Ley N° 9.531).

Y ante la adecuación de costas realizada, tanto el recurso del actor en lo que respecta a las costas, como el recurso de la demandada han perdido actualidad, y deviene inoficioso el pronunciamiento a su respecto.

Es doctrina pacífica y consolidada de la Corte Suprema de Justicia de la Provincia “que las sentencias deben atender a las circunstancias existentes al tiempo de su dictado (cfr. art. 40 del C. P. C. y C) y que cuando en ese contexto sobreviniente se torna abstracta la cuestión propuesta, por haberse perdido el interés que otrora motivara al peticionario, no corresponde pronunciarse sobre la procedencia de la demanda, incidente o recurso - según sea el caso - debiendo por el contrario declararse como inoficioso el pronunciamiento respectivo, toda vez que a los jueces les está vedado efectuar declaraciones generales o abstractas que no deciden un conflicto o controversia actual (CSJT en sentencias N° 20 del 24/02/1994; N° 543 del 31/8/1994; N° 679 del 01/11/1994; N° 876 del 05/11/1997; N° 961 del 23/12/1998; N° 483 del 05/6/1999; N° 373 del 22/5/2001; Corte Suprema de Justicia de la Nación en Fallos: 216:147; 231:288; 243:146; 244:298; 253:346; 259:76; 267:499; 307:2061; 308:1087; 310:670; 312:995; 313:701; 313:1497; 315:46, 1185, 2074, 2092; 316:664; 318:550; 320:2603; 322:1436, entre muchos otros)” (CSJT, ‘De Rosa José Francisco y otros vs. Colegio Médico de Tucumán s/Amparo’, sent. N° 67 del 29/02/2012).

En esa misma línea interpretativa ha considerado el Cíbero Tribunal que “las sentencias deben atender a las circunstancias existentes al tiempo de su dictado, aunque éstas sean sobrevivientes a la traba de la litis o, incluso, a la interposición de los recursos (conf., CSJT, sentencias N° 890 de fecha 29/9/2006, N° 99 de fecha 03/3/2009, entre otras)” (CSJT, ‘Provincia de Tucumán – D.G.R.– vs. Y.P.F. s/Ejecución Fiscal’, sent. N° 1044 del 28/12/2011)” (CSJT, ‘Núñez Lorena del Valle vs. Provincia de Tucumán s/ Amparo’, sent. N° 883 del 17/9/2014) (CSJT, Sala Laboral y Contencioso Administrativo, Sentencia N° 1.353 de fecha 14/08/2019, “Bujazha Sergio y otros vs. Provincia de Tucumán s/ Amparo”).

Así, la actualidad del objeto del conflicto, esto es que subsista al momento en que debe pronunciarse el juez o tribunal, constituye un presupuesto esencial para que la decisión no resulte inoficiosa. Y la modificación propuesta, con la consiguiente progresión de rubros rechazados, alteran la situación jurídica base del recurso del actor sobre este punto y del recurso de la demandada, por lo que la cuestión se torna abstracta, y así corresponde declararla.

VI. En mérito a todo lo expuesto, estimo que corresponde hacer lugar parcialmente al recurso de apelación del actor, y declarar abstracto el recurso de la demandada. Así, propicio modificar la parte resolutive de la sentencia de fecha 05/03/2024, la que quedará redactada de la siguiente manera: **“I) Rechazar** la tacha deducida por el actor del testigo ofrecido por la parte demandada, Sr. Pedro Marcelo Carrizo. **II) Declarar abstracta** la oposición efectuada por el actor en fecha 14/06/2023 al pedido de aclaraciones realizado por la codemandada Sra. Mariana Remonda al dictamen pericial presentado por el arquitecto Sr. Fabrizio Colombo en el cuaderno de prueba A3 acumulado con el D5. **III) Hacer lugar parcialmente** a la demanda deducida por **ETSE GUILLERMO JOSÉ** en contra de **REMONDA MARIANA y GRAELLS WALTER RICARDO**, en concepto de daños y perjuicios condenando a los accionados al pago de la suma de **PESOS TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL TREINTA Y UNO CON 35/100 CTVOS (\$373.031,35)** en concepto de: **PESOS OCHO MIL OCHOCIENTOS (\$8.800)** por alquileres, **PESOS TREINTA MIL TRESCIENTOS CON 95/100 CTVOS (\$30.300,95)** por servicios e impuestos, **PESOS NOVENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS SIETE CON 90/100 CTVOS (\$98.407,90)** por revoque y pintura, **PESOS DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS CON 50/100 CTVOS (\$229.856,50)** por reparación de cielorraso, y **PESOS CINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS (\$5.666)** por lucro cesante. Todo ello en el plazo de 10 días, con más los intereses conforme lo considerado. **IV) Costas:** se imponen 70% a cargo de los demandados y 30% a cargo de la parte actora. **V) Reservar pronunciamiento de honorarios para su oportunidad”.**

VII. Tocante a las costas de Alzada, las del recurso del actor se imponen por el orden causado en atención a los vencimientos recíprocos en los agravios (art. 63 CPCCT Ley N° 9.531), mientras que las del recurso de la demandada al haber devenido la cuestión en abstracta se imponen por el orden causado (art. 62 CPCCT Ley N° 9.531).

En tal sentido mi voto.

La Sra. Vocal Dra. M. Soledad Monteros dijo:

Compartiendo los fundamentos vertidos por el Sr. preopinante, voto en igual sentido.

Por lo que resulta del acuerdo que antecede,

RESOLVEMOS:

I.- HACER LUGAR PARCIALMENTE al recurso de apelación interpuesto por el actor **GUILLERMO JOSÉ ETSE** en contra de la sentencia del 05 de marzo de 2024, la que se revoca parcialmente. En substitutiva se dispone: **“I) Rechazar** la tacha deducida por el actor del testigo ofrecido por la parte demandada, Sr. Pedro Marcelo Carrizo. **II) Declarar abstracta** la oposición efectuada por el actor en fecha 14/06/2023 al pedido de aclaraciones realizado por la codemandada Sra. Mariana Remonda al dictamen pericial presentado por el arquitecto Sr. Fabrizio Colombo en el cuaderno de prueba A3 acumulado

con el D5. **III) Hacer lugar parcialmente a la demanda deducida por ETSE GUILLERMO JOSÉ en contra de REMONDA MARIANA y GRAELLS WALTER RICARDO, en concepto de daños y perjuicios condenando a los accionados al pago de la suma de PESOS TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL TREINTA Y UNO CON 35/100 CTVOS (\$373.031,35) en concepto de: PESOS OCHO MIL OCHOCIENTOS (\$8.800) por alquileres, PESOS TREINTA MIL TRESCIENTOS CON 95/100 CTVOS (\$30.300,95) por servicios e impuestos, PESOS NOVENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS SIETE CON 90/100 CTVOS (\$98.407,90) por revoque y pintura, PESOS DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS CON 50/100 CTVOS (\$229.856,50) por reparación de cielorraso, y PESOS CINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS (\$5.666) por lucro cesante. Todo ello en el plazo de 10 días, con más los intereses conforme lo considerado. IV) Costas: se imponen 70% a cargo de los demandados y 30% a cargo de la parte actora. V) Reservar pronunciamiento de honorarios para su oportunidad”.**

II.- DECLARAR ABSTRACTO el recurso de apelación interpuesto por la demandada **MARIANA REMONDA** contra la sentencia del 05 de marzo de 2024.

III.- COSTAS de Alzada conforme se considera.

IV.- RESERVAR honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.

LUIS JOSÉ COSSIO M. SOLEDAD MONTEROS

ANTE MÍ QUE DOY FE

JULIA B. OUSSET LIZONDO

Actuación firmada en fecha 25/03/2025

Certificado digital:
CN=OUSSET LIZONDO Julia Beatriz, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27202852950

Certificado digital:
CN=COSSIO Luis Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23213282379

Certificado digital:
CN=MONTEROS María Soledad, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27247233933

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.