

General Roca, 07 de junio de 2023.

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia en las presentes actuaciones caratuladas "**EMERGENCIA S.R.L. C/ MPE S.A. S/ ORDINARIO**" (RO-45138-C-0000), de los que

RESULTA: A fs. 65/9 se presenta mediante apoderado Emergencia S.R.L., con patrocinio letrado y adjuntando la documental de fs. 9/64, iniciando demanda contra MPE S.A. por la suma estimada de \$ 320.000, con más la suma de u\$s 17.000, y/o lo que en más o en menos resulte de la prueba a producirse, con más los intereses, costos y costas.

Relata que en fecha 18 del mes de Diciembre de 2013, se firmó un contrato de locación de la propiedad ubicada en calle Italia 1571 de esta ciudad, entre la empresa Emergencia S.R.L., representada por Mario Loza y Jorge Frati Soria en su carácter de socios gerentes y MPE S.A. representada por Jaquelina Da Silva en su carácter de presidente.

Manifiesta que es titular del inmueble ubicado en Italia 1571, el cual fue entregado en locación a MPE S.A. en perfecto estado de conservación, con las mejoras detalladas en el anexo del contrato, siendo el plazo de locación estipulado de 5 años, cuyo vencimiento operaba el 01/01/2019.

Refiere que el precio se pactó en la suma de dólares 4250 para el primer año, pagadero por mes adelantado del 01 al 10 de cada mes, a la cotización del banco de la Nación Argentina tipo vendedor del día hábil anterior.

Manifiesta que en fecha 17/05/2018, mediante carta documento, se le informó la extinción anticipada del contrato de locación a partir del 30/06/2018.

Aclara que mantenía tres contratos de locación con MPE S.A., quien utilizaba los inmuebles con la firma Vittal, por lo que la relación era cordial y continua.

Afirma que en los primeros días del mes de julio de 2018, se presentó una persona en la recepción de Emergencia S.R.L., de parte del demandado, entregando las llaves del inmueble, aclarando que si bien no pueden aclarar la fecha e identidad de la persona que entregó las llaves, luego de ello realizaron una inspección del inmueble y se evidenciaron daños en la propiedad, por lo que reclamó verbalmente al demandado que realizara las reparaciones correspondientes.

Sostiene que según el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN) receptó los mismos principios establecidos en el código de Vélez, recayendo sobre el locatario la responsabilidad por daños en el inmueble locado y ante una falta de una respuesta satisfactoria, procedió a constatar los daños y evaluar los montos de reparación.

Describe que el 12/07/2018 presentó una nota a MPE S.A., en la cual se solicitaba con carácter de urgente la reparación y pintura del inmueble y luego en fecha 02/08/2018, ante la falta de respuesta, se realizó un acta notarial de constatación de los daños, remitiendo carta documento poniendo en conocimiento del demandado la realización del acta y reclamando alquileres correspondientes a los meses de julio y agosto, en virtud de la pérdida de alquileres que le generó el estado del inmueble.

Explica que el 17/08/2018 MPE S.A. contesta la carta documento negando que los inmuebles se encontraran en mal estado y afirma que mal pueden efectuar reclamo luego de transcurrido tanto tiempo sin efectuar ninguna manifestación al respecto.

Señala que en fecha 31/08/2018 el arquitecto Francisco Ferraris entregó un presupuesto de las reparaciones a efectuar y luego de varios reclamos sin respuesta, se citó a la demandada a mediación, donde no fue posible arribar a un acuerdo.

En cuanto a los rubros reclamados, señala los daños constatados en el inmueble: piso de la cochera roto y paredes laterales deterioradas; pérdida de agua en el salón de la recepción y rotura de cielorraso; chapa rota con orificio en el sector de depósito; baño del primer piso con pérdida de agua; pared del directorio deterioradas. Sostiene que dichos daños fueron reclamados en varias oportunidades, sin respuesta favorable, por lo que se vio obligado a iniciar tareas de reparación y pintura de la propiedad a fin de evitar un mayor deterioro.

Solicita la multa por resolución anticipada, dado que en virtud del carácter de orden público de la ley 23091, vigente al momento de la celebración del contrato, resulta aplicable la sanción del art. 8, reclamando por el rubro la suma de U\$S 4.250, con más los intereses correspondientes hasta la fecha de pago.

Reclama el lucro cesante, sosteniendo que la resolución anticipada, junto con las condiciones en que fue entregado el inmueble, lo privó de percibir los alquileres desde el mes de julio de 2018, lo cuales deben ser resarcidos, tomando un plazo prudente y

necesario para la reparación y acondicionamiento de la propiedad.

Peticiona 4 meses de alquileres, que estima razonable y suficientes para las reparaciones del inmueble, solicitando la suma de U\$S 17.000, calculados a la cotización del dólar del Banco Nación tipo vendedor, a las cuales deberán adicionarse los intereses a la fecha del efectivo pago.

Efectúa reserva de reclamar los gastos que se generen por las reparaciones que inició en el inmueble.

Ofrece prueba y peticiona.

Mediante presentación n° 98465 del SEON (09/10/2020) se aclara la documental acompañada en la demanda y se denuncia el domicilio de la demandada en la ciudad de General Roca.

En fecha 18/11/2020 se presenta mediante escrito digital del SEON n° 154391, MPE S.A., mediante apoderado y con patrocinio letrado, contestando demanda.

Niega y desconoce la autenticidad y contenido de toda la documentación acompañada por la actora, así como los hechos invocados en la demanda, y niega que medie responsabilidad de su parte.

Niega que mantuviera tres contratos de locación con la actora y que utilizara los inmuebles con la firma Vittal y Niega que al celebrarse el contrato, la actora hubiera entregado el inmueble en perfecto estado de conservación.

Efectúa una negativa particular de cada uno de los hechos y reclamos efectuados en la demanda, agregando que resulta improcedente la pretensión en moneda extranjera efectuada por la actora, pues el precio de la locación se pactó en pesos según la cotización de una moneda extranjera y el precio del alquiler era pagado en moneda de curso legal.

Peticiona que para el eventual caso de ser condenada, la indemnización sea establecida en moneda de curso legal y el cómputo de intereses comience desde la notificación de la demanda, momento en que fue constituido en mora.

Argumenta que si se fijaran valores a la fecha del pronunciamiento, sólo podrán adicionarse intereses bancarios a partir del decisorio.

Reconoce que entre las partes se celebró un contrato de locación referido al inmueble ubicado en la calle Italia 1571, que el 17/05/2018 MPE SA remitió carta documento comunicando la resolución anticipada del contrato y que el 30/06/2018 restituyó la tenencia del inmueble en perfecto esta de conservación.

Afirma que la actora recibió las llaves del inmueble sin hacer la reserva de reclamar la reparación de los supuestos deterioros que pudieran existir, lo que extingue su derecho a reclamarlos en el futuro.

Por otro lado, niega que la actora tomara medidas para constatar los daños y evaluar los montos de reparación y que el día 12/07/2018 la actora presentara una nota a MPE S.A. por la cual le solicitara la reparación y pintura del inmueble, advirtiendo que la carta documento y la nota referida por la actora fue remitida a Vittal SA y a un domicilio que no corresponde a MPE S.A.

Impugna el valor probatorio del acta notarial adjuntada por la actora, toda vez que no obra un informe técnico de profesional matriculado, ni se ha respetado el principio de bilateralidad, ya que en su producción sólo participó la parte interesada, agregando que el escribano no solicitó la participación de testigos.

Sostiene que, siendo que el acta se realizó treinta y un (31) días después de haber recibido de conformidad la tenencia del inmueble, resulta ineficaz como medio probatorio de los daños y su causa.

Alega que el inmueble fue entregado en perfecto estado de conservación, sin los deterioros que pretende la actora, debiendo exigirse, para tener probada la causa de los supuestos daños, un dictamen o informe realizado por un ingeniero o al menos un arquitecto, que en el momento de recibir la tenencia del inmueble o al concretarse la realización del acta notarial, informara sobre los deterioros y las causas que pudieran haber contribuido a su producción.

Manifiesta que resulta poco serio sostener que los problemas de filtraciones en las paredes, las manchas de humedad sobre el cielorraso, o una rotura en el techo sean imputables a su accionar, ni mucho menos que tenga la obligación de reparar desperfectos o deterioros derivados de la calidad propia de la cosa y de sus vicios o defectos ocultos.

Argumenta que los pretendidos daños fueron originados en filtraciones, por lo

que no pueden ser atribuidos a la responsabilidad de la locataria y, por ende no pueden serle reclamados y en lo que hace a los deterioros originados en el desgaste natural por el uso de la cosa, que en general se traducen en el mal estado de la pintura de la unidad, están a cargo de la locadora, por tratarse de deterioros producidos por el transcurso del tiempo.

Sostiene que es indudable que es responsabilidad del locador reparar los deterioros en la construcción que causan filtraciones de humedad, goteras, malos olores, como así también los deterioros que sufran las instalaciones primarias de un inmueble (v.gr. sanitario, electricidad, gas, etc.).

Refiere que de acuerdo al art. 1201 del CCCN están a cargo del locador las reparaciones que exija el deterioro derivado de la calidad propia de la cosa y de sus vicios o defectos. Esa obligación de locador se extiende a la reparación del deterioro de la cosa proveniente del mero transcurso del tiempo y el uso regular de la cosa.

Expresa que los desperfecto o deterioros denunciados por la actora, provienen del uso normal de la cosa o de la calidad o vicio propio de la cosa.

Niega que Francisco Ferraris fuera arquitecto y que el 31/08/2018 le entregara a la actora un presupuesto de las reparaciones a efectuar y por la suma de \$ 320.000, mencionando que la actora no acompaña ningún presupuesto realizado por un arquitecto, careciendo de valor probatorio la declaración testimonial del Sr. Ferraris.

Manifiesta que las manifestaciones personales de la parte actora y las fotocopias de la documentación acompañada, carecen de todo valor probatorio en tanto se trata de simples manifestaciones unilaterales sin elemento de juicio que le den sustento, negando que corresponda efectuar las tareas de reparación mencionadas y que el valor referido en la demanda se compadezca con los valores reales de plaza.

Luego de un encuadre jurídico acerca del daño y su prueba, afirma que no se encuentra acreditada ni respaldada con documentación fehaciente, además de no probar el daño y la relación de causalidad existente entre el mismo y la eventual conducta de MPE S.A., como también manifiesta que el monto total indemnizatorio reclamado es exorbitante y carente de toda lógica.

Niega y desconoce, en su totalidad, la existencia de los daños que invoca la actora en su escrito de demanda, dejando impugnados también los rubros, importes y

liquidaciones que se reclaman.

En cuanto a los daños materiales (costo de reparación) y el lucro cesante cuyo importe obtiene al proyectar cuatro meses de alquiler en función de la necesidad de contar con ese tiempo para realizar las reparaciones de los daños, manifiesta que no existe tal lucro cesante ni inversión a recuperar, dada la negativa de la autenticidad y contenido de la documentación acompañada.

Sostiene que el reclamo y la forma en que fue planteada, apuntan a que se genere un indebido enriquecimiento sin causa, dado que se ignora como obtiene la suma que reclama, que carece de toda justificación.

Niega que al momento de recibir las llaves el inmueble tuviera los deterioros mencionados, negando cada uno de los daños indicados en la demanda, no existiendo antecedente alguno que permita aceptar que los deterioros del inmueble hubiesen sido causados por su actuar, ni que por el tipo de deterioro y su origen, sea dable presumir que fuera obligación de su parte realizar dichas reparaciones.

Reitera que el actor recibió las llaves del inmueble, sin hacer la reserva de reclamar la reparación de los supuestos deterioros, lo que extingue su derecho a reclamarlos.

Refiere que el pretendido lucro cesante resulta improcedente si no existe prueba alguna que justifique la intención que tenía el actor de realizar las reparaciones para luego ponerla en el mercado locativo, habiendo transcurrido más de dos (2) años desde que se restituyó la tenencia del inmueble y, a pesar de ello, el locador no pretende haber realizado las reparaciones que reclama, lo que demuestra que el deterioro no tenía la entidad de hacerla impropia al uso y goce de un nuevo inquilino, y que el pretendido lucro cesante equivalente a cuatro (4) meses de alquiler es absolutamente improcedente.

Argumenta que si los daños principales que se observaron en el inmueble objeto de la locación se originaron en filtraciones y goteras, no pueden ser atribuidos a la responsabilidad de la locataria.

Sostiene que de acreditarse que la actividad realizada por su parte generó un daño, va de suyo que solo deberá responder por aquello que le sea imputable y si los actores, por razones que a ellos solo competen, no han hecho nada por arreglar la propiedad deben responder por las consecuencias de su inacción.

Impugna el monto por desmesurado y carente de justificación.

En relación a la multa por rescisión anticipada, manifiesta que solicitó la resolución anticipada de la locación, cuando había transcurrido más de un año de la vigencia de la relación locativa, por lo que la indemnización será de un mes del precio del alquiler vigente al tiempo de la desocupación, es decir la suma de pesos conforme la cotización del dólar vigente al 30/06/2018.

Refiere que siendo que el locador pudo negarse a recibir las llaves del inmueble en el supuesto que en ese acto el inquilino no quisiera pagar la multa fijada por el precepto, y que mi mandante fue constituido en mora con la notificación del traslado de la demanda, desde esa fecha deberá correr el curso de los intereses del precio del alquiler vigente al tiempo de la restitución de la tenencia del inmueble.

Ofrece prueba, solicita la aplicación del art. 730 del CCCN, efectúa reserva del caso federal y peticiona.

En fecha 23 de abril de 2021 se celebró la audiencia preliminar, a la que concurrieron las partes, no siendo posible arribar a un acuerdo, ratificaron la totalidad de los hechos invocados en sus escritos de iniciación y contestación de la demanda.

Se fijó el término probatorio y se estableció que los hechos sujetos a prueba consistirán en: En general 1.- Los que fundan la pretensión de la actora en la demanda y los presupuestos planteados por la demandada. 2.- En particular: 1) Si se adeuda importe por la resolución anticipada y el importe adeudado; 2) Daños ocasionados a la propiedad y costo de reparación, 3) Daños en general: lucro cesante, existencia, entidad o cuantía.

Se produjo la siguiente prueba: a) Documental: fs. 9/64 de la parte actora; b) Informativa: Escribano Hernández (escrito del SEON n° 219174 del 02/08/2021); Arquitecto Francisco Ferraris (escrito del SEON n° 190720 del 29/06/2021 y 373963 del 25/11/2021); Correo Argentino (Doc. Dig. del SEON de fecha 06/08/2021); Banco de la Nación Argentina (escrito del SEON n° 77551 del 27/03/2022); c) Testimonial: declaración de Blas Javier Reyes en la audiencia del 03/08/2021; d) Confesional: del actor a través de su representante Mario Lozza y del demandado a través de su representante María de las Nieves Soriani; e) Pericial arquitectónica: presentada mediante escrito n° 347886 del SEON de fecha 04/11/2021. Pide ampliación la parte

actora mediante escrito n° 359373 del SEON de fecha 12/11/2021; contesta el perito mediante escrito n° 370311 del SEON del 23/11/2021; f) Perito tasador: escrito n° 358923 del SEON del 11/11/2021.

En fecha 16/06/2022 se clausura el término probatorio, poniéndose para alegar el 25/08/2022. El 20/09/2022 presenta el alegato la parte demandada y el 22/09/2022 alega la parte actora.

El 21/03/2023 pasan autos para sentencia.

CONSIDERANDO:

I) La parte actora Emergencia S.R.L. reclama los daños y perjuicios derivados de la extinción anticipada de un contrato de locación de inmueble y por los daños existentes en el inmueble que atribuye a la demandada MPE S.A.

De los escritos de demanda y contestación cabe resaltar las siguientes certezas:

Las partes celebraron un contrato de locación, el 18/12/2013, según el cual Emergencia S.R.L. cedió en locación a MPE S.A., quien aceptó, un inmueble ubicado en calle Italia n° 1571 de esta ciudad, con una superficie total de 625 metros cuadrados, matrícula 05-8325, cuyas mejoras se encuentran detalladas en el anexo.

Dicho contrato fue celebrado por un plazo de 5 años, comenzando el 01/01/2014 y con vencimiento el 01/01/2019 y con un precio para el primer año de U\$S 4.250, pagadero por mes adelantado, del 1 al 10 de cada mes, a la cotización Banco Nación Argentina tipo vendedor del día hábil anterior, en el domicilio del locador.

También se encuentra reconocido por la demandada la rescisión anticipada del contrato por su parte, la cual fuera informada al actor mediante la carta documento que obra a fs. 46. La misma fue remitida por Vittal S.A. con domicilio en Italia n° 1571, a la actora Emergencia S.R.L. con domicilio en Italia n° 1639, ambos domicilios de esta ciudad.

Dicha carta documento esta fechada el 15/05/2018, cuenta con sello de entrada en el Correo Oficial de la República Argentina el 17/05/2018, y se comunica a Emergencia S.R.L. que la fecha de rescisión operaba el 30/06/2018.

II) Estando reconocida la relación contractual y su extinción, resta sólo analizar la existencia de responsabilidad en cabeza de la demandada y, en su caso, los daños y su

cuantificación.

En el apartado II del escrito de demanda, titulado Objeto, el actor solicita la suma \$ 320.00, con más U\$S 17.000 y/o lo que en más o menos resulte de la prueba a producirse.

Luego, en el desarrollo del apartado III (Los Hechos) describe que realizó una constatación de los daños existentes en el inmueble y el 31/08/2018 el arquitecto Francisco Ferraris realizó un presupuesto de las reparaciones a efectuar por \$ 320.000.

En un apartado que vuelve a numerar como II y referido a "Rubros Reclamados", describe los "Daños Constatados en el Inmueble" sin cuantificar (punto A), "Multa por Resolución Anticipada" por la que solicita la suma U\$S 4.250 (punto B) y "Lucro Cesante" por la suma de U\$S 17.000 equivalente a 4 meses de alquiler (punto C).

En el apartado IV "Liquidación", manifiesta que la demanda asciende a la suma de \$ 320.000, con más la suma de U\$S 17.000 y/o lo que en más o en menos resulte de la prueba a producirse, procediendo luego a detallar la liquidación: "Daños Materiales \$ 320.000; Lucro Cesante U\$S 17.000; Multa U\$S 4.250".

II.a) El primer rubro reclamado se trata de los daños constatados en el inmueble, pudiendo derivarse del escrito que reclama la suma de \$ 320.000 necesarios para la reparación del inmueble, atribuyendo a la demandada la responsabilidad por el deterioro causado en el mismo.

Detalló los daños constatados: 1) Piso de la cochera roto y de las paredes laterales deterioradas; 2) Pérdida de agua en el salón de recepción y roturas de cielorraso; 3) Chapa rota con orificio en el sector de depósito; 4) Baño del primer piso con pérdida de agua; y 5) Pared del directorio deterioradas.

Por su lado, la parte demandada alega que la actora recibió las llaves del inmueble sin hacer la reserva de reclamar la reparación de los supuestos deterioros que pudieran existir, lo que extingue su derecho a reclamarlos en el futuro.

Afirma que no se encuentra determinada la causa de los daños que reclama la parte actora y que resulta totalmente vago y poco serio sostener que los problemas de filtraciones en las paredes, las manchas de humedad sobre el cielorraso, o una rotura en el techo sean imputables al accionar de mi mandante.

En tal sentido, argumenta que los pretendidos daños fueron originados en filtraciones, por lo que no pueden serle atribuidos a la responsabilidad y en lo que hace a los deterioros originados en el desgaste natural por el uso de la cosa, que en general se traducen en el mal estado de la pintura de la unidad, están a cargo de la locadora, por tratarse de deterioros producidos por el transcurso del tiempo.

Concluye que no tiene la obligación de reparar los desperfectos o deterioros derivados de la calidad propia de la cosa y de sus vicios o defectos.

En tal contexto, en primer lugar analizaré la regulación del contrato de locación respecto de las obligaciones del locador y del locatario.

En el Libro Tercero, Título IV, Capítulo 4 del Código Civil y Comercial de la Nación se encuentra regulado el contrato de locación.

Sabido es que *"Hay contrato de locación si una parte se obliga a otorgar a otra el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago de un precio en dinero"* (art. 1187), debiendo el locatario dar a la cosa locada el destino acordado en el contrato y a falta de convención, puede darle el destino que tenía al momento de locarse, el que se da a cosas análogas en el lugar donde la cosa se encuentra o el que corresponde a su naturaleza (art. 1194).

En la Sección 4ta., Efectos de la Locación, Parágrafo 1° se regulan las obligaciones del locador.

Entre ellas puede mencionarse la de entregar la cosa conforme a lo acordado y a falta de previsión contractual debe entregarla en estado apropiado para su destino, excepto los defectos que el locatario conoció o pudo haber conocido (art. 1200).

Realizando un análisis del contrato celebrado por las partes, puede observarse que en la cláusula primera que se describe el inmueble objeto de la locación; la cláusula segunda dispone que el inmueble será destinado para las actividades específicas que realiza el locatario, sin más precisiones; la tercera regula el plazo y la cuarta el precio; la quinta prohíbe al locatario ceder o transferir el contrato y/o subalquilarlo; la cláusula sexta regula la realización de mejoras por parte del locatario y la séptima los servicios que debe abonar la misma; la cláusula octava refiere a la responsabilidad del locador de

las consecuencias dañosas a bienes del locatario o terceros; y las cláusulas novena, décima y décimo primera refieren a cuestiones de competencia y sellados.

Es decir que en el contrato no consta las condiciones de entrega del bien, sino que sólo se describe en el anexo los elementos que se encontraban en el inmueble (mobiliario, sanitarios, cocinas, etc).

El art. 1201 establece como obligación del locador, la de conservar la cosa con aptitud para el uso convenido, debiendo efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable al locatario.

"La obligación nuclear del locador consiste no sólo en entregar la cosa, de conformidad a lo pactado, o en el estado apropiado para su destino con las excepciones que se han analizado, sino también, una vez entregada, en mantener en ese estado al locatario durante toda la vigencia del plazo pactado" (Ricardo Luis Lorenzetti "Código Civil y Comercial de la Nación Comentado" Tomo VI, pg. 605, Rubinzal - Culzoni Editores).

El Parágrafo 2º, regula las obligaciones del locatarios. Entre ellas, la que importa al presente proceso, surge del art. 1206 que establece que *"El locatario debe mantener la cosa y conservarla en el estado en que la recibió. No cumple con esta obligación si la abandona sin dejar quien haga sus veces. Responde por cualquier deterioro causado a la cosa, incluso por visitantes ocasionales, pero no por acción del locador o sus dependientes; asimismo responde por la destrucción de la cosa por incendio no originado en caso fortuito"*.

Como ya se analizó, en el contrato no surgen las condiciones en que fuera recibido el inmueble, por lo que se deberá analizar si el deterioro causado a la cosa es atribuible al locatario.

Cuando la cosa es inmueble, el locatario deberá realizar las reparaciones y mejoras de mero mantenimiento (art. 1207). *"En el caso de inmuebles vimos que conforme al artículo 1201 del Código el locador tiene la obligación de afrontar los gastos que demande la conservación de la cosa. En cuanto a las mejoras de mero mantenimiento es el locatario quien debe hacerse cargo. Es decir, las mejoras necesarias deben ser soportadas por el locatario"* (Ricardo Luis Lorenzetti "Código

Civil y Comercial de la Nación Comentado" Tomo VI, pg. 622/623, Rubinzal - Culzoni Editores).

Cabe aclarar que según el art. 1934 del CCCN, define la mejora de mero mantenimiento como la reparación de deterioros menores originados por el uso ordinario de la cosa (inc. c); y mejora necesaria a la reparación cuya realización es indispensable para la conservación de la cosa (inc. d).

Nuevamente, teniendo en cuenta que no se conocen las condiciones en que fuera entregado el inmueble, deberé analizar si los deterioros que reclama el actor, son atribuibles al accionar del accionar demandado o se corresponden con el desgaste del propio uso al que fue destinado.

Asimismo, al concluir el contrato, el locatario debe restituir al locador la cosa en el estado en que la recibió, excepto los deterioros provenientes del mero transcurso del tiempo y el uso regular (art. 1210).

"El locatario debe restituir la cosa locada al locador al finalizar la locación por cualquier causa. Dicha restitución debe efectuarla en el estado en la que la recibió, excepto los deterioros provenientes del mero transcurso del tiempo y el uso regular, salvo pacto en contrario". (op. cit. pg. 628).

"Respecto del estado de la cosa habrá que analizar según que se haya descripto o no en el contrato el estado de la misma, al momento de recibirse por el locatario. En el primer caso el locatario cumple con su obligación en tanto en cuanto la restituya, en las mismas condiciones que la recibió, salvo los deterioros propios del uso. Si el locatario recibió la cosa sin descripción de su estado, se presume que la recibió en estado apropiado para su destino (art. 1200). Es decir, el locatario cumple su obligación en tanto en cuanto restituya la cosa en condiciones aptas para el cumplimiento del destino acordado. En ambos supuestos se libera el locatario restituyendo la cosa con los deterioros propios del uso, producidos por el tiempo y por otras causas inevitables, o por el efecto de la cualidad o vicio propio de la cosa, no imputables al locatario. Si la cosa hubiese perecido parcialmente o se hubiera destruido parcialmente, cumple con su obligación entregando la cosa sin la parte que hubiese perecido o sido destruida, siempre que tal circunstancia se hubiera producido sin culpa del locatario. Estas disposiciones son supletorias, por lo que pueden

válidamente ser dejadas de lado por convención en el contrario. En este aspecto la jurisprudencia ha sostenido que "El locatario debe restituir el inmueble tal como lo recibió del locador, sin perjuicio de los deterioros propios del uso normal, del desgaste, envejecimiento u obsolescencia de la cosa alquilada por el tiempo o causas inevitables, salvo pacto en contrario que le obligare a realizar las mejoras locativas para mantener la cosa en perfecto estado". (op.cit. pg. 629/630).

El Código Civil de Vélez regulaba las obligaciones del locador y locatario, en iguales términos que los establecidos en la nueva legislación (arts. 1514, 1515, 1516 y ccs.; y arts. 1554, 1559, 1560, 1561, 1562 y ccs.), como así también respecto de la extinción y la restitución del inmueble (arts. 1604 y ccs.).

Es decir, en el marco contractual y legal antes analizado, no existiendo constancias de las condiciones en que fuera recibido el inmueble por la parte demandada y no existiendo oposición alguna a la recepción de las llaves por la parte actora al finalizar el contrato, siendo que las verificaciones fueron realizadas al menos un mes después de haber recepcionado las llaves y la pericia de autos varios años después, deberé analizar si se ha acreditado que los daños solicitados por la actora en el escrito de demanda, se corresponden con deterioros atribuibles a la demandada.

II.a.1) Daños en el piso de la cochera y las paredes laterales.

En primer lugar hay que aclarar que la pericia se realizó en el año 2021 y que luego, ante el pedido de la parte actora, el perito se expidió respecto de las fotografías del acta de constatación realizada el 02/08/2018.

En el sector de acceso vehicular y cocheras se observó que los contrapiso en distintos sectores estaban deteriorados, las paredes, hasta una altura de 1,20m., estaban con deterioro por salitre y humedad. Las canaletas de desagües estaban todas tapadas, el techo no evidenciaba roturas al igual que las estructuras metálicas.

Con ilustración mediante fotografías, el perito muestra el ingreso vehicular e informa que *"Se observan las mamposterías y contrapiso de piedra lavada en estado bueno de conservación hasta la columna 4 donde comienza el deterioro por salitre y humedad...Se observa n las mamposterías y contrapiso en estado malo, ya que se comienza a ver el deterioro por salitre y humedad.*

Cochera. Se observan las mamposterías y contrapiso en estado malo de conservación donde comienza el deterioro por salitre y humedad., luego de 1,20m. la mampostería está en buen estado. En algunos sectores se supera el 1,20m. de altura el salitre y la humedad en las mamposterías.

Tales deterioro ilustradas por las fotografías acompañadas por el perito, coinciden con las adjuntadas en la constatación realizada por el escribano el 02/08/2018.

Se encuentra acreditado entonces que al 03/08/2018 existían en la cochera los daños descriptos luego por el perito en el año 2021, pero en cuanto a la causa de los mismos, el perito informa que se debe a la humedad y al salitre de las mamposterías y nada dice respecto de la causa de la rotura del piso.

Luego la parte actora solicitó que el perito se expida, basado en el acta de constatación realizado por el escribano el 03/08/2018.

Volvió a reiterar el perito que en las fotos del sector de acceso vehicular y cocheras se observa que los contrapisos en distintos sectores están deteriorados, las paredes, hasta una altura de 1,20m., están con deterioro por salitre y humedad. Agregó que las canaletas de desagües están todas tapadas y el techo no evidencia roturas al igual que las estructuras metálicas,

En tal sentido informa que si evidencia que las canaletas de desagües pluviales han rebalsado por falta de mantenimiento ingresando agua al interior de la cochera manchando las paredes, todo lo cual se observó el día de la visita y se expuso en el informe.

Sin perjuicio de lo dicho por el perito, claramente ha señalado que las paredes están con deterioro por salitre y humedad, lo cual no resulta atribuible a un actuar de la demandada, por lo que debió la actora probar que las mismas tenían su causa en alguna conducta o hecho atribuible al locatario, sino que las mismas resultan del desgaste propio del inmueble.

Respecto de la canaleta, no habiéndose establecido como obligación del locatario contractualmente, considero que las mismas hacen a la estructura edilicia que debe mantener en buenas condiciones el locador, para el uso y goce del locatario, según el destino del inmueble, por lo que la humedad por ellas producidas en la pared, no son consecuencia del actuar del locatario. Asimismo, tampoco se encuentra acreditado que

las mismas existieran al momento de ser entregada la posesión del inmueble por el locatario al locador, teniendo en cuenta que desde que la actora reconoce que le entregaron las llaves, hasta que se realizó la constatación notarial, transcurrió cerca de un mes de plazo.

En cuanto al piso de la cochera, nada dice el perito acerca de sus causas, pero dada la finalidad que tiene la cochera, esto es la circulación de vehículos, considero que los daños fotografiados se corresponden al normal uso de una cochera, esto es el tránsito de vehículos.

Por otro lado, el testigo Blas Javier Reyes, quien acompañó al escribano en la constatación notarial, declaró como testigo en autos y respecto del piso de la cochera dijo que se encontraba dañado debido a las maniobras vehiculares que se realizaban en el lugar.

Por lo tanto, mas allá de no tener constancias respecto de cómo se encontraban antes de la vinculación contractual, considero que no ha sido acreditado que el daño en los pisos y paredes de la cochera son responsabilidad de la demandada.

II.a.2) Pérdida de agua en el salón de la recepción y rotura de cielorraso.

Según el informe pericial, en el salón de recepción se observa que todas las mamposterías se encuentran en un estado de conservación bueno al igual que las puertas de madera, los que sólo sólo requerirían trabajos propios de un mantenimiento de limpieza y pintura.

Dicho informe fue reiterado al contestar las aclaraciones de la actora. Sostuvo el perito *"En la imagen del salón de recepción se observa vidrio y mampostería se observan en un estado de conservación bueno, tal como se observó en la visita. Éstos sólo requieren trabajos propios de un mantenimiento de limpieza y pintura. En la imagen del cielorraso, éste tiene las chapas plegadas en estado de oxidación, tales como se observaron el día de la visita y se expuso en el informe"*.

En cuanto a las manchas de óxido que pueden observarse en las fotografías adjuntadas por la actora, en la zona de recepción, en el propio acta, el sr. Blas Javier Reyes dijo que eran producto de una gotera. Al respecto, considero que la misma se debe a alguna cuestión estructural del edificio y no a un accionar de la demandada. La actora no ha descripto, ni mucho menos probado, cual fue el actuar de la demandada

que habría provocado la gotera.

Al declarar en autos el propio Reyes afirmó que por la oxidación, la gotera que se encontraba en recepción era de larga data y que posiblemente provenía del baño de arriba.

Por lo demás, el perito describió la zona de recepción en buen estado de conservación, por lo que el locatario ha conservado la cosa según el fin al que estaba destinado, siendo tales deterioros consecuencia del uso normal de la misma.

Asimismo, siendo que en el contrato no se ha establecido en cabeza del locatario la pintura del edificio, considero que dichos trabajos corresponden al locador, quien debe soportar los deterioros propios del buen uso.

II.a.3) Chapa rota con orificio en el sector de depósito.

Al respecto el perito observó falta de mantenimiento tanto de limpieza como de pintura, en el sector y luego manifestó que en el techo se observó una perforación en una chapa de asbesto cemento, la cual se debe reemplazar por una chapa igual o similar para evitar ingreso de agua y aves, ilustrando el orificio mediante fotografías agregadas en el informe pericial y que coinciden con las tomadas en el acta notarial.

El propio Reyes quien declaró como testigos en autos supuso que el orificio fue hecho por la caída de una piedra u objeto pesado.

Nada se ha argumentado ni acreditado acerca de la causa de dicho daño, por lo que, resultando de la estructura del edificio, considero que su reparación corre en cabeza del locador.

II.a.4) Baño del primer piso con pérdida de agua.

Se describe en el acta notarial n° 487, en el primer piso: *"Seguidamente en sentido Norte se observa un pasillo, sobre la pared Este del mismo entre los marcos de las dos puertas se observa una mancha de humedad, de un metro de alto aproximadamente que me indica el sr. Blas Javier Reyes.- Luego hacia el Este, por una puerta, ingresamos a un baño, con inodoro y descarga de agua empotrada en la pared, lavatorio y bidet, con sus accesorios, manifiesta Blas Javier Reyes: 'con la botella e hilo, se está trabando la descarga del inodoro, para que no pierda'".*

El perito arquitecto informó: *"B- Planta Primer Piso: En la totalidad de las*

mamposterías se observó su integridad estructural en estado bueno, se evidencian en algunos espacios como el de la sala de reuniones, unas grietas por humedad proveniente de la cubierta, en el cielorraso del baño se observó que había sido reparado pero tiene nuevamente humedad. Las aberturas se encuentran en el mismo estado que las mamposterías y demandan los mantenimientos propios del buen uso, limpieza y pintura según cada material lo demande".

Luego, al aclarar su informe, sostuvo *"Se observa en las fotografías el sector de sala abierta frente al baño, el baño y la oficina contigua, que los muros están deteriorados por humedad. Ésta puede provenir del sector del baño por alguna pérdida de agua por alguna instalación defectuosa o por falta de mantenimiento necesario de los distintos artefactos y accesorios del baño. Todo lo antedicho no se observó el día de la visita ya que fue reparado y expuesto en el informe como tal".*

Nuevamente, del informe del perito arquitectónico surge que la humedad proveniente del baño, se debía al alguna instalación defectuosa o por falta de mantenimiento, pero no refiere en ningún momento a que la pérdida de agua se deba a una actuar de la locataria.

II.a.5) Pared del directorio dañada.

Al respecto, y tal como se transcribió en el punto anterior, el perito informó del primer piso que su integridad estructural se encontraba en estado bueno, evidenciándose en la sala de reuniones unas grietas por humedad proveniente de la cubierta.

Asimismo informó que la humedad podría provenir del sector del baño por alguna pérdida de agua por alguna instalación defectuosa o por falta de mantenimiento, por lo que caben las mismas conclusiones antes mencionadas.

En conclusión, no existiendo en el contrato celebrado por la partes una descripción del estado en que fue entregado el inmueble locado y dado que el art. 1201 del CCCN establece que el locador debe conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable al locatario, el actor debió acreditar fehacientemente que los daños en el inmueble eran imputables al locatario, lo cual no logró. Incluso

del informe pericial, resulta que los daños observados o se deben a cuestiones propias del edificio (humedad o salitre) o bien resultan del uso normal del inmueble según su destino.

Sin perjuicio de las conclusiones arribadas precedentemente, debo tener en cuenta que el demandado comunicó de manera fehaciente que rescindiría anticipadamente el contrato, informándole al actor la fecha en que se produciría la rescisión, por lo que, previo a recibir las llaves, el actor podría haber realizado las inspecciones y/o verificaciones correspondientes a los fines de recepcionar definitivamente el inmueble, teniendo en cuenta que ello era una facultad establecida contractualmente (cláusula novena). Sin embargo ninguna medida tomó al respecto e incluso decidió realizar la inspección con un escribano, casi un mes después de que reconoce haber recibido la llave del inmueble.

II.b) Reclama la actora una multa por resolución anticipada.

Describe que el contrato tenía un plazo de 5 años (vencimiento 01/01/2019) y que mediante carta documento la demandada informó que el 30/06/2018 rescindía el contrato de locación del inmueble sito en calle Italia 1571 de la ciudad de General Roca, por lo que se encuentra acreditada la resolución anticipada.

Alega que resulta aplicable el artículo 8 de la Ley 23091, vigente al momento de celebración del contrato, reclamando la suma de U\$S 4.250.

De acuerdo a la Ley 23091 que invoca el actor *"El locatario podrá, transcurridos los seis primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con una antelación mínima de sesenta días de la fecha en que reintegrará lo arrendado. El locatario, de hacer uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar la vivienda y la de un sólo mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso"* (art. 8).

Por otro lado, el art. 1221 CCCN establecía, al momento de la resolución el 30/06/2018, que *"El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario: a) Si la cosa locada es un inmueble y han transcurrido seis (6) meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un (1) mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un (1) mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso"*.

Al respecto, debo decir que según el artículo 7 del CCCN establece que *"A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. La leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo"*.

Es decir que el CCCN establece que el juez debe aplicar la ley de modo inmediato, sin efecto retroactivo, a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las que se constituyeron o extinguieron cumpliendo los requisitos de la ley anterior, no son alcanzados por el efecto inmediato.

Sin perjuicio de ello, siendo que la rescisión se produjo luego de transcurrido el primer año de la relación locativa, la solución brindada por ambas normas resulta la misma.

En virtud de ello, siendo que se encuentra reconocido por la parte actora que la demandada comunicó la decisión de rescisión en el año 2018, habiendo transcurrido 4 años desde la vigencia del contrato, corresponde se reconozca la indemnización establecida en el art. 1221 inc. a in fine, debiendo la demandada abonar en dicho concepto la suma de U\$S 4.250 a la cotización Banco de la Nación Argentina, tipo vendedor del día hábil anterior al pago, de acuerdo lo acordado en la cláusula cuarta del contrato.

Respecto de los intereses reclamados por este rubro, considero que corresponde hacer lugar a dicho reclamo, dado que la multa resulta establecida por ley (art. 1221

inc. a in fine CCyCN), es decir que se debe por el solo hecho de haber ejercido la opción de resolución anticipada.

A los efectos de determinar la tasa de interés aplicable he consultado las distintas tasas de interés que ofrecen las entidades bancarias para esta moneda, que rondan entre 0,15% y 0,20% tasa efectiva anual (TNA), (tasas que se pueden consultar libremente en las páginas oficiales de las entidades), concluyendo que resulta prudente determinar la tasa de interés por mora del 0,18% anual. Dicha tasa se aplicará desde el día 30/06/2018, fecha que le fuera notificada para la rescisión conforme carta documento de fecha 17/05/2018, hasta la fecha de pago del capital.

Ello porque considero que en dicha fecha se debió cumplimentar la entrega de la llave del inmueble juntamente con el pago de la multa prevista para el caso.

II.c) Lucro cesante.

Manifiesta la parte actora que la resolución anticipada, junto con las condiciones en que fue entregado el inmueble, la privó de percibir los alquileres correspondientes desde el mes de julio de 2018, solicitando que se tome en cuenta un plazo prudente y necesario para la reparación y acondicionamiento de la propiedad, liquidando el rubro con el equivalente a 4 meses de alquiler, por U\$S 17.000.

De acuerdo al análisis realizado respecto de los anteriores rubros, el demandado ha hecho uso de su derecho a rescindir anticipadamente el contrato, efectuando la notificación fehaciente al locador, por lo que la indemnización por tal circunstancia, se encuentra regulada en el art. 1221 inc. a del CCCN, contemplando el equivalente a un mes de alquiler, lo cual ha sido reconocido en el punto anterior.

Respecto al tiempo de reparación de los daños, de acuerdo a lo establecido en el considerando II.a, siendo que los mismos no se encontraban en cabeza del locatario, tampoco corresponde que se reconozca una indemnización por lucro cesante, dado que el locatario cumplió con los pasos exigidos por la ley para proceder a la resolución anticipada del contrato, habiendo entregado la llave al locador.

Por ello corresponde rechazar el rubro.

III) Cabe aclarar que se han analizado las declaraciones confesionales de los representantes legales de las firmas Emergencia S.R.L. y MPE S.A.

Al respecto, considero que no han de modificar la valoración hasta aquí efectuada respecto de los hechos y la restante prueba dado que no implican un aporte trascendental en este caso, mas aún cuando la representante legal de MPE S.A., señora Soriani, alegó no haber participado personalmente en los hechos y las posiciones no versaron sobre puntos controvertidos que se refieran a su actuación personal.

IV) Atento la forma de resolver, las costas se imponen en un 70% a la actora y en un 30% a los demandados, considerando que la demanda prospera parcialmente. Ello por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 68 del C.P.C.C.).

V) Por todo lo expuesto, y lo dispuesto por los arts. 7, 1187, 1194, 1200, 1201, 1206, 1207, 1221 y ccs. del CCCN, y normas citadas y pertinentes del ordenamiento procesal civil y comercial,

SENTENCIO:

1. Haciendo parcialmente lugar a la demanda promovida por Emergencia S.R.L. en contra de MPE S.A., y en consecuencia condenando a esta última al pago de la indemnización de U\$S 4.250 a la cotización Banco de la Nación Argentina, tipo vendedor del día hábil anterior al pago, de acuerdo lo acordado en la cláusula cuarta del contrato, dentro del plazo de DIEZ (10) días de notificada la presente, y bajo apercibimiento ejecución.

2. Imponer las costas en el 30% a cargo de la demandada y en el 70% a a actora conforme punto IV) de los considerandos.

3. Difiriendo la regulación de los honorarios profesionales para el momento en que se practique la liquidación correspondiente.

4. Regístrese. Se hace saber que de conformidad a la Acordada 36/2022- STJ, Anexo I. art. 9.a) "*...todas las providencias y decisiones judiciales, incluyendo la sentencia definitiva, quedan notificadas el martes o viernes posterior al día que se publican en el Sistema "PUMA", o el siguiente día de nota si alguno de aquellos resulta feriado o inhábil. Los plazos comienzan a correr al día siguiente de la notificación*".

VERÓNICA I. HERNÁNDEZ
JUEZ