



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

REGISTRO N° 276

FOLIO N° 977

*Sala Primera de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y  
Comercial de Mar del Plata*

Expte. N° 158833.-

**Autos: "DONAYHI MONICA EDITH, DONAYHI ALEJANDRO ANIBAL,  
DONAYHI CLAUDIA LILIANA, DONAYHI SANDRA KAREN Y DONAYHI  
SAILVINA ETHEL. C/ ENOSUR Y OTRO/A S/ DAÑOS Y PERJ.POR  
RESP.DEL ESTADO POR SUS AGENTES O FUNCION ESTADO POR SUS  
AGENTES O FUNCION".-**

En la ciudad de Mar del Plata, a los 25 días de Octubre de 2016, habiéndose practicado oportunamente en esta Sala Primera de la Cámara de Apelación Civil y Comercial el sorteo prescripto por el artículo 263 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia, del cual resultó el siguiente orden de votación: **1º) Dr. Ramiro Rosales Cuello** y **2º) Dr. Alfredo Eduardo Méndez**, se reúnen los Señores Magistrados en acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos **"DONAYHI MONICA EDITH, DONAYHI ALEJANDRO ANIBAL, DONAYHI CLAUDIA LILIANA, DONAYHI SANDRA KAREN Y DONAYHI SAILVINA ETHEL. C/ ENOSUR Y OTRO/A S/ DAÑOS Y PERJ.POR RESP.DEL ESTADO POR SUS AGENTES O FUNCION ESTADO POR SUS AGENTES O FUNCION".-**

Instruidos los miembros del Tribunal, surgen de autos los siguientes

#### **ANTECEDENTES:**

A fs. 1403/8 la Sra. Jueza de Primera Instancia del Juzgado en lo Civil y Comercial N° 9 dictó sentencia haciendo lugar parcialmente a la demanda de daños y perjuicios entablada originariamente por FINANCOR S.A. y -en virtud de la cesión operada- por los actores Mónica Edith Donayhy, Alejandro Aníbal Donayhy, Claudia Lilian Donayhy, Sandra Karen Donayhy y Silvina Ethel Donayhy, contra el Ente Municipal de Vialidad, Servicios Urbanos y Gestión Ambiental (EMVISUR y GA) y Municipalidad de General Pueyrredón, condenando al Ente de Obras y Servicios Urbanos (ENOSUR) como ente continuador del ENVISUR y a la Municipalidad de



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

General Pueyrredón (v. fs. 1418) a abonar a los cesionarios de FINANCOR S.A. la suma de \$ 184.050, más intereses, con costas.

La sentencia viene a conocimiento de esta Alzada con motivo de los recursos de apelación interpuestos: 1) a fs. 1414 por el ENOSUR (ex EMVISUR y GA), concedido a fs. 1415 y fundado a fs. 1497/1501; 2) a fs. 1419 por la Municipalidad del Partido de General Pueyrredón, concedido a fs. 1421 y fundado a fs. 1502/7; y 3) a fs. 1416 por la parte actora, concedido a fs. 1418vta. y fundado a fs. 1508/24.

Corridos los traslados pertinentes, a fs. 1526/30 obra la respuesta del apoderado del Municipio al memorial presentado por los actores, mientras que a fs. 1531/49 se encuentran agregadas las contestaciones de estos últimos respecto de los agravios esgrimidos por los accionados. Cumplidos los recaudos de ley, a fs. 1551 se llamaron autos para sentencia.

En base a ello los Sres. Jueces resolvieron plantear y votar las siguientes

#### **CUESTIONES:**

1ª) ¿Es justa la sentencia dictada a fs. 1403/8?

2ª) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

**A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. RAMIRO ROSALES CUELLO DIJO:**

##### **I. Cuestión previa.**

Previo a ingresar en el análisis de los motivos de queja enarbolados por los recurrentes estimo procedente efectuar una breve síntesis de los agravios deducidos por el Ente de Obras y Servicios Urbanos y por la Municipalidad de General Pueyrredón, para luego abocarme al estudio de los argumentos de la parte actora.

##### **II. Agravios del Ente de Obras y Servicios Urbanos y de la Municipalidad de General Pueyrredón.**

En forma liminar advierto que los impugnantes coinciden parcialmente en las críticas articuladas contra la sentencia, lo que justifica abordar sus quejas en forma conjunta por razones de brevedad expositiva y a fin de evitar reiteraciones innecesarias.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

Ambos demandados entienden que el Juez de grado efectuó una valoración de la prueba rendida en autos que –según afirman- no se compadece con las reglas de la sana crítica, arribando a una conclusión equivocada.

Refieren que el magistrado ponderó indebidamente los siguientes elementos: **1)** declaraciones testimoniales prestadas a fs. 935, 940/1, 942 y 943; **2)** Documental adunada a la causa, en particular contrato de locación de fs. 217 y sus sucesivas prórrogas, y actas notariales de fs. 230/49 y 277/308; **3)** pericial en Ingeniería de fs. 1246/50 y pericial contable de fs. 771/3 y 1120.

**1)** Con relación al primer punto estiman que los testimonios no apuntalan la versión de los hechos sostenida por la actora, negando que los declarantes hayan tenido percepción directa de la supuesta falta de mantenimiento del bien locado.

Cuestionan ciertas expresiones utilizadas por el testigo Lorenzo a fs. 935, manifestando ignorar su significado (vgr. la declaración de que, finalizado el periodo locativo, el inmueble aparentaba no haber recibido mantenimiento alguno y que había sido sometido a “un uso muy fuerte”).

Objetan asimismo lo expuesto por el testigo Crotti, quien a fs. 940/1 declaró que, una vez concluida la locación, el inmueble “no estaba como se tenía que entregar algo”. Interpretan que se contradijo al agregar posteriormente la siguiente frase: “... a no ser que antes se lo haya entregado así...”. Entienden que esa expresión exhibe el desconocimiento del testigo sobre un aspecto sustancial del pleito.

Idéntica observación les merece lo declarado por la Sra. Sánchez y el Sr. Guardamagna, quienes admitieron que no estuvieron presentes al tiempo de la entrega del inmueble -manifestando la primera a fs. 942 que vio el estado del bien después de aquel momento, y explicando el segundo a fs. 943 que lo dicho le consta por lo conversado con un amigo que vive en el edificio, y con el encargado del mismo-; siendo testigos “de oídas” inhábiles para fundar los extremos de la demanda.

Subrayan que ninguno de los testigos citados estuvo presente al tiempo de la entrega del bien al locatario ni al de su restitución, por lo que no pueden saber el estado que ostentaba la propiedad al inicio y a la extinción de la contratación.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

2) En cuanto a la documental, estiman que las actas no resultan idóneas para atribuirles los desperfectos sufridos por la propiedad. Señalan que, de acuerdo a lo consignado en el contrato, el locador supo desde el principio “que el inmueble iba a estar destinado al EMVISUR lo que implica muebles útiles y la permanencia de docenas de empleados públicos y más público en general a diario durante toda la locación, circunstancias propias del destino al que se afectara el inmueble locado.” (*sic*, fs. 1499 *in fine* y fs. 1505vta., 5to párrafo). Consideran que lo dicho se ve reforzado con lo establecido en la cláusula 3era, que faculta al locatario a realizar los trabajos y modificaciones que estimen pertinentes para adecuar el lugar a los fines específicos, sin necesidad de requerir consentimiento al locador. Apuntan que no se objetaron las modificaciones efectuadas, pese a llevarse a cabo en varios periodos.

Alegan que el ex EMVISUR utilizó el bien de acuerdo con el uso pactado y niegan haber dejado el local en condiciones “deplorables”, arguyendo que éste se vio sometido a un desgaste normal conforme el destino del bien, en un todo de acuerdo con la cláusula sexta del contrato. Afirman que los deterioros constatados por acta notarial existían al momento de concertar la locación, sin haber sido reparados por el locador y fijándose el arriendo en función de esa circunstancia.

3) Finalmente, con relación a las periciales, indican que el contador designado no pudo asegurar que el monto surgido de los comprobantes de pago que relevó haya sido destinado a la reparación del inmueble; extremo que hace improcedente su concesión a título indemnizatorio.

Respecto de la pericial de ingeniería memoran que –en su oportunidad– requirieron explicaciones al experto, sin que la contestación de éste haya sido útil para esclarecer los puntos oscuros de su informe. Transcriben parcialmente el dictamen, calificando lo allí consignado de ambiguo y contradictorio –a más de carente de sustento–, e interpretando que fija arbitrariamente la suma de \$ 244.900 en concepto de materiales y mano de obra, sin fundamentar su estimación. Insisten en la ausencia de rigor científico de esa prueba y agregan que la labor del especialista no fue llevada a cabo sobre trabajos realizados, sino sobre un presupuesto y facturas suministradas por la actora, sin acreditarse la ejecución de las tareas.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

Citan jurisprudencia sobre la carga de la prueba y la presunción de legitimidad que ampara a la actividad de la Administración Pública y concluyen reiterando que el *a quo* valoró erróneamente la prueba. Puesto que -en su opinión- no se demostró el estado del inmueble antes de que ingresaran al mismo ni las condiciones en que se procedió a devolverlo -con la consiguiente imposibilidad de verificar si se incumplió con lo pactado-, entienden que la acción no puede prosperar por falta de acreditación de los extremos invocados para fundar la pretensión. Solicitan se revoque lo decidido y se rechace la demanda, con costas.

Por su parte la Municipalidad de General Pueyrredón, al margen de coincidir en sus lineamientos generales con los motivos de queja enarbolados por el ex EMVIAL (ver fs. 1504vta./1507vta.), esgrime como agravio propio la condena dictada a su respecto por el magistrado, “sin tener en cuenta que es el ENOSUR el legitimado pasivo.” (fs. 1502vta., 2do párrafo *in fine*). Objeta la decisión del *a quo* que le atribuyó responsabilidad, soslayando su planteo de fs. 1391/vta. Cita jurisprudencia y afirma que corresponde diferenciar a la persona jurídica del Municipio de la de Entes como el de autos. Destaca que fue el ENOSUR quien contrató con la actora -y no la Municipalidad-, por lo que la legitimación pasiva se circunscribe al primero. Señala que el locatario es un sujeto de derecho público titular de derechos y obligaciones y con patrimonio propio. Insiste en su falta de legitimación e interpreta que, al menos a su respecto, la acción debió ser rechazada.

Subsidiariamente, de no compartirse su postura estima injusto que se lo condene solidariamente con el Ente, solicitando se determine “una graduación equitativa con un porcentaje menor de responsabilidad” a su cargo. Sobre esa base exige se revoque lo decidido y se desestime la demanda con relación a la Municipalidad de General Pueyrredón, o bien -de modo supletorio- se le imponga una menor responsabilidad a la del codemandado.

### **III. Agravios de la parte actora.**

Luego de detallar los pormenores de la causa y de transcribir *in extenso* gran parte de la sentencia (fs. 1508/1517vta), la accionante procede a formular su crítica. En esa tesitura se agravia del monto de reparación fijado por el Juez de grado, quejándose



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

en particular de la falta de reconocimiento del importe que surge de la pericial en ingeniería, el rechazo de los alquileres no percibidos y la desestimación de los gastos e intereses abonados por los créditos que debió asumir (fs. 1517vta. *in fine* y 1518, 1er párrafo).

1) No obstante que lo conferido por el *a quo* por daños reparables concuerda con lo oportunamente consignado por ese rubro en la demanda, recuerda que la pretensión se instauró por la suma “que en más o en menos surja de la prueba a producirse en autos”, remitiendo a lo dictaminado por el perito ingeniero a fs. 1246/50 y a las explicaciones de fs. 1264/5, a más de los informes de fs. 1161/2. Apunta que, de acuerdo a los artículos 511, 519 y 520 y ccdtes. del C.C. (aplicables al caso en función de la fecha de los acontecimientos que dieran pie al reclamo indemnizatorio), la reparación debe ser integral y cubrir todos los daños que surjan de la prueba rendida, sin que lo exigido transgreda el artículo 4 de la ley 25.561.

Entiende que, en la sentencia, no existe justificación para admitir como daño reparable exclusivamente el costo presupuestado por el Arquitecto Spinelli, apartándose de la actualización efectuado por el experto en la pericia de ingeniería (v. fs. 1518, 2do párrafo). Recuerda lo establecido en la cláusula 9na del contrato y considera que el Juez no ha respetado el principio de reparación integral como derivación de lo normado en los artículos 1198 y 1109 del C.C. Reitera que lo solicitado no supone una violación de la prohibición de actualización monetaria aún vigente por ley 23.928, repitiendo sus argumentos.

2) En segundo lugar se agravia de la falta de reconocimiento de lo reclamado en concepto de alquileres no percibidos, al decidir la Jueza que no medió pérdida de periodos locativos. Reproduce la cláusula tercera del contrato celebrado con la AFIP, que fija como punto de partida de la locación el acta de recepción del inmueble. Señala que, conforme lo acreditado, los daños provocados al local por la parte demandada generaron que el bien no se hallara en condiciones de ser ocupado por la AFIP, imposibilitando su entrega al tiempo de la suscripción del contrato e impidiendo a la locadora percibir los alquileres correspondientes, que estima en \$ 50.000 calculados a razón de \$ 20.000 mensuales desde el 30 de mayo del 2006 hasta el 14 de agosto del



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

mismo año (fs. 1519 *in fine* y vta.). Considera que existe relación de causalidad, agregando que se trataba de una consecuencia previsible para la contraparte, con el consecuente deber de resarcir. En apoyo de su postura cita los artículos 511, 519 y 520 del C.C.

3) En tercer lugar objeta el rechazo de los restantes *ítems* por gastos e intereses de créditos tomados, e intereses por mora por pago fuera de término de impuestos, tasas, gastos contables y expensas. Explica que esos conceptos fueron desestimados por la *a quo* al entender que no estaban conectados causalmente de manera adecuada con el incumplimiento, sin configurar consecuencias inmediatas. Recuerda que la sentenciante interpretó que tales perjuicios se hallaban vinculados con hechos distintos al incumplimiento, como “una posible iliquidez de la actora, que habría motivado la contratación de créditos y el estado de mora alegado”, concluyendo en base a ello que “tales consecuencias, serían al menos mediatas, de modo que “el deudor incumplidor culposo, no las tiene a su cargo.” (fs. 1520vta., 1er párrafo).

Aduce que, según lo acreditado en las actuaciones con la certificación y pericial contable y documental de fs. 581/609, los únicos ingresos de Financor S.A. provienen de la locación del inmueble de autos. Refiere que, ante el incumplimiento en tiempo y forma de la entrega de la propiedad por la demandada y la reticencia en abonar lo exigido mediante carta documento, la Sociedad no pudo afrontar los gastos por impuestos, tasas y expensas del inmueble, viéndose obligada a solicitar préstamos bancarios para efectuar las reparaciones necesarias y entregar el inmueble al nuevo locatario. La imposibilidad de alquilar el bien en forma inmediata le cercenó la percepción de ingresos, generando deuda. Remite a las constancias probatorias que dan cuenta de los gastos reclamados, y afirma que éstos exhiben nexo de causalidad adecuada con el incumplimiento contractual. Efectuando un *racconto* del *íter* que uniría causalmente ambos extremos interpreta que, si el EMVISUR hubiese cumplido con la entrega del bien en condiciones: a) Financor S.A. no habría tenido que incurrir en gastos para arreglar el local; b) tampoco habría sido necesario contraer préstamos para efectuar las reparaciones; y, c) por ende, no habría tenido que afrontar el costo financiero y los gastos de los mutuos, pudiendo cancelar con el dinero de su haber la deuda contable, de



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

expensas, impuestos y tasas. Estima que esas repercusiones constituyen consecuencias inmediatas y previsibles merecedoras de resarcimiento y reenvía a la cláusula 9na del contrato original, citando los artículos 1109 y 1198 del C.C.

4) En cuarto término se agravia de la sentencia en cuanto fija que los montos reconocidos devengarán intereses desde su efectivo desembolso.

Cita jurisprudencia y sostiene que el Juez ha omitido considerar la interpelación realizada por carta documento el 19 de octubre de 2005; misiva cuya autenticidad no fue cuestionada por la demandada. Alega que, en virtud de la cláusula 9na, la contraparte se obligó al pago de los daños ocasionados por su incumplimiento, bastando constituirlo en mora fehacientemente mediante carta documento para el inicio del cómputo de los intereses.

5) Finalmente, se agravia de la aplicación de la tasa de interés pasiva del Banco Provincia en sus operaciones comunes a treinta días. Invoca el principio de reparación integral y solicita se aplique la tasa pasiva digital (denominada BIP) abonada por el Banco.

Peticiona se admita su recurso, condenando al ENOSUR (como continuador del ENVISUR) y a la Municipalidad de General Pueyrredón a abonar a los cesionarios de FINANCOR S.A. la suma de \$ 327.736,22, más intereses calculados desde la fecha de interpelación mediante carta documento conforme tasa pasiva BIP del Banco Provincia.

IV. Corridos los traslados pertinentes, a fs. 1526/30 obra la contestación de la Municipalidad a los agravios de la actora, haciendo ésta última lo propio a fs. 1531/49 respecto de sendos recursos interpuestos por los codemandados, y absteniéndose el ENOSUR de responder el memorial de la reclamante.

V. Antes de ingresar en el tratamiento de los agravios advierto que, al contestar los traslados, tanto la Municipalidad como la actora requirieron la deserción de los recursos impetrados por su contraria (v. fs. 1526, pto. II A), y fs. 1531, pto. 3.1).

Al respecto memoro que el Tribunal de Alzada es el Juez del recurso contando con innegables facultades -entre otras- para constatar si éste fue interpuesto en término, si la resolución es apelable, la legitimación o el interés de quien recurre, etc.;



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

sin estar atada, ni a lo decidido por el Juez de la instancia anterior ni a lo manifestado por las partes.

Con apoyo en esa circunstancia entiendo que los memoriales presentados satisfacen la carga impuesta por la ley de forma en cuanto a la fundamentación del remedio (arg. art. 260 del CPC y CPBA; doctrina legal SCBA, Ac. 84043 sentencia del 08/09/2004, Ac. 89.863 sentencia del 28/05/2008; entre otras; ver Azpilicueta, Juan José – Tessone, Alberto, "La Alzada, Poderes y Deberes", Ed. L.E.P., La Plata, 1993, pág. 14); sin que corresponda declarar su deserción al no verificarse la existencia de los vicios que las partes se endilgan.

**VI.** Abordando de modo unificado los motivos de queja en que coinciden el ENOSUR y la Municipalidad de General Pueyrredón, entiendo pertinente efectuar las siguientes consideraciones que aluden sintéticamente a las circunstancias de la causa.

En autos las partes son contestes en que el día 16 de julio de 1997 el Ente Municipal de Servicios Urbanos (E.M.S.Ur) y la firma FINANCOR S.A. celebraron un contrato de locación respecto del inmueble sito en Av. Pedro Luro N° 2554 de la ciudad de Mar del Plata, con las dependencias y locales que allí se individualizaron. Asimismo, tampoco se encuentra controvertido que el vínculo contractual fue objeto de sucesivas prórrogas, hasta que el día 8 de noviembre de 2004 la relación se extinguió definitivamente (v. fs. 217/229; arts. 384, 385 y ccdtes. del C.P.C.C.). De la lectura de la documental agregada surge que, en lo que aquí concierne, las condiciones de contratación se mantuvieron inmutables a lo largo del tiempo. Consecuentemente, para decidir corresponde estar a los términos del contrato original que fue prorrogado, atendiendo a lo allí concertado a la luz del artículo 1198 del Código Civil y normas concordantes, que resultan de aplicación al caso en función de la fecha de los acontecimientos (art. 7 del C.C.C.; arts. 3, 1198 y ccdtes. del Código de Vélez)

Memoro que, de acuerdo al artículo citado, la buena fe constituye un principio ineludible que ha de regir la vida del contrato, orientando la conducta de los interesados tanto en el periodo de formación de la voluntad, como durante su vigencia y hasta su finalización. En este sentido, el precepto fija claramente que: "los contratos



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe, de acuerdo con lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión.” (art. 1198 C.C.).

Partiendo de aquel principio rector es tarea del magistrado fijar el alcance y sentido de las cláusulas del contrato, analizándolas en forma integral y en su correlación mutua para determinar la voluntad consensuada en el instrumento. En esa labor ha de ceñirse en primer término a lo expresamente pactado. En caso de duda para desentrañar la intención de las partes debe valorarse su comportamiento y la finalidad del acto, aplicando en última instancia por analogía las reglas previstas en los artículos 217 y 218 del Código de Comercio (argto. arts. 1197 y 1198, 1er párrafo del C.C.; arts. 217 y 218 del C.Com.; C.C. 2da de La Plata, sala 3, B 86732, RSD-230-97, 18/09/97; C.C. San Isidro, sala 1, 85982, RSD-41-1; 20/02/01).

Establecido lo anterior, a continuación me dedicaré al examen del modo y las condiciones en que -es dable asumir- el inmueble fue recibido por el locatario; cuestión que constituye uno de los ejes de impugnación.

**VI.1.** Conforme el artículo 1514 del Código Civil “el locador está obligado a entregar la cosa al locatario con todos los accesorios que dependan de ella al tiempo del contrato, en buen estado de reparación para ser propia al uso para el cual ha sido contratada, salvo si conviniesen en que se entregue en el estado en que se halle.” (art. cit.).

Ciñéndome a lo convenido en el instrumento original el E.M.S.Ur. alquiló en forma directa con FINANCOR S.A. el inmueble de Av. Luro N° 2554, con la totalidad de las dependencias y locales de la Unidad Funcional cuarenta y seis, Polígono 00-01 de planta baja y Polígono 01-01 del primer piso del edificio San Remo IX, así como seis cocheras ubicadas en el primer subsuelo. De acuerdo a la última parte de la cláusula primera: “La tenencia de las unidades locadas es recibida en este acto por el Locatario de plena conformidad.” (fs. 217, cláusula 1era, *in fine*). Lo pactado no deja lugar a hesitaciones interpretativas, estableciendo claramente -con la recepción “de plena conformidad”- que el bien se hallaba en buen estado.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

Sobre este punto en particular –de singular importancia, en la medida en que define de modo categórico la situación inicial del inmueble que ha de repercutir en el examen de las condiciones de devolución- se ha resuelto en fecha reciente que: “Si el locatario ocupa la cosa, sin hacer reserva alguna, y en el caso se tuvo en cuenta al contratar, se presume que está en buen estado de uso y conservación”; salvo prueba en contrario del interesado que haga caer esa presunción *juris tantum* (Cám. 1era Civ. Com. San Isidro, sala 1, “Simmermacher de Carrega Diana Edith c/ Fada Pharma S.A. y ot./a s/ daños y perj. Incump. Contractual (exc. Estado)”, expte. SI-30531-2013, reg. N° 141, sent. del 23/08/2016).

En el supuesto de autos no sólo se efectivizó la entrega de la cosa sino que, en el contrato, se dejó constancia de su recepción por el locatario, quien manifestó su conformidad absteniéndose de deducir reservas, aclaraciones o salvedades. En efecto, la lectura detenida del contrato permite verificar que las partes expresaron su común acuerdo con las condiciones del objeto, sin que la locataria haya siquiera deslizado en aquel momento una hipotética objeción. Su “plena conformidad” implica una adecuada comprobación, un examen de que la entrega respondía a lo concertado, debiendo concluirse que el inmueble se hallaba en óptimas condiciones para ser utilizado (cf. esta sala, “Spolzino, M. c/Batiston, S. s/ Daños y perj. Incump. Contractual”, 107675 RSD-168-7 S 24/05/2007).

**VI.2.** Esclarecido el marco primigenio del vínculo entablado advierto que, según lo consignado en la cláusula sexta del contrato, el locatario se comprometió a sufragar los gastos necesarios para el mantenimiento de la propiedad e instalaciones complementarias, obligándose a su cuidado y resguardo (fs. 217vta., cláusula 6ta.).

En línea con la obligación asumida, el artículo 1561 del Código Civil dispone que el locatario “debe conservar la cosa en buen estado y responder de todo daño o deterioro que se causare por su culpa o por el hecho de las personas que habiten en él, sus domésticos, trabajadores, huéspedes o arrendatarios”; especificando el artículo 1562 algunos casos en los que el locatario no cumple con tal deber (arts. 1561 y 1562 del C.C.).



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

Por otra parte, los artículos 1568 y 1569 del mismo Código prevén los supuestos en que el locatario se exime de responder por la pérdida –total o parcial- de la cosa, o su deterioro, a saber: caso fortuito, fuerza mayor, o cuando el detrimento deriva de la propia calidad, vicio o defecto de la cosa. Salvo notoriedad, la prueba de esos extremos recae sobre el locatario, quien debe acreditar la eximente y el nexo de causalidad con los deterioros (argto. arts. 1570 y 1571 del C.C.). De lo contrario, ha de entenderse que los daños pesan sobre el inquilino, que debía atender al mantenimiento de la propiedad y conjurar todo acto propio o de sus dependientes que ocasionara perjuicios. En otras palabras, “si bien el locatario está exento de responsabilidad -en principio- por los deterioros originados por el desgaste natural de la cosa, por el tiempo o por causas inevitables (arts. 1515, 1516, 1517 del C.Civ.), sí debe responder por aquellos otros causados por su culpa, derivados del uso anormal, de sus propios actos, o de las personas a él vinculadas (arts. 1561 y 1562 del C.Civ.)” (C. Civ. Com. San Isidro, causa citada).

Trasladando lo expuesto al *sub lite* observo que, en autos, la locataria no invocó ninguna de las eximentes aludidas para desentenderse de responder por los daños imputados por la actora, sino que pretendió resistir el reclamo alegando –en sustancia- que no medió por su parte un uso abusivo de la cosa, y que los deterioros que sufrió el inmueble fueron consecuencia del uso habitual conforme su destino. Asimismo, esgrimió que los desperfectos constatados por acta notarial existían al tiempo de la contratación, sin haber sido reparados.

Delineado lo anterior, se impone analizar el estado en que la propiedad fue restituida a FINANCOR S.A. al expirar la última prórroga, indagando si el Ente Municipal la devolvió en las condiciones óptimas en las que –de acuerdo a lo explicado precedentemente- la recibiera al inicio de la locación; y si es dable afirmar que los posibles deterioros que pudiera exhibir el inmueble al ser devuelto provenían del desgaste del tiempo y de un uso acorde con la finalidad, o bien si tales detrimentos excedieron aquel marco, obedeciendo a motivos distintos. En el primer supuesto, la demandada se vería exenta de responder, pues los menoscabos no podrían calificarse como daños en la medida en que serían consecuencias esperables del transcurso del



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

tiempo, con el empleo del bien según su destino. En el segundo, en cambio tendría la obligación de resarcir a la actora por los perjuicios irrogados a la propiedad, pues -como ha quedado establecido-, salvo prueba en contrario se presume que los daños que registre la propiedad al momento de la restitución corresponden al inquilino quien, para eximirse, debe acreditar que derivan del vicio de la cosa, fuerza mayor, o son los normales engendrados por el uso (argto. arts. 1561, 1562 y 1568 a 1571 del C.C.).

**VI.3.** A fs. 230/49 obra acta de comprobación labrada por el Notario Andrés Norberto Crotti el 9 de noviembre de 2004, quien intervino para constatar la entrega por EMVISUR de las llaves y libre deuda del inmueble alquilado -cuya última prórroga venciera el día anterior, a las 12 del mediodía (v. fs. 229)- y verificar el estado del local a la fecha de devolución, cotejando y certificando las fotografías adjuntadas con la realidad objetiva visualizada en la diligencia (v. fs. 230/47-).

La diligencia practicada –en la que el Escribano recibió boletas de pago y juego de llaves del inmueble de manos del Dr. Perticarari en su calidad de asesor letrado del Ente- da cuenta de la correspondencia entre lo constatado personalmente por el Notario y las fotografías certificadas y adunadas a la causa. Observando las imágenes se advierte –sin mayores dificultades- el estado en que el bien fue restituido por la locataria. Roturas, rajaduras, desprendimientos de revoque en techo, filtraciones y humedad en cielorraso, cajas de electricidad y cables arrancados, parches de material a la vista, huecos en el piso por baldosas quebradas, pintura descascarada, alfombras raídas y despedazadas con tramos de canales de instalación, paredes derruidas, empapelados despegados de piso a techo, paneles eléctricos destruidos con cables sacados o colgando del techo, zócalos extraídos, cabinas desarmadas, superficies tiznadas y enmohecidas y parches de material colocados con tal ineptitud que no pueden siquiera hallar sostén en lo convenido en la cláusula tercera (v. fs. 230/47).

Las fotografías certificadas por el Notario condicen con las tomadas por la Arquitecta Noto al confeccionar un “presupuesto general de refuncionalización del local” en el que especificara -en términos técnicos- los graves deterioros que presentaba el bien al ser devuelto; presupuesto ratificado al declarar a fs. 966. En esas imágenes –concordantes en sus impresiones con las incorporadas al acta de constatación a la



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

fecha de restitución- la profesional describió que el inmueble presentaba, entre otros daños: filtración desde sanitario de planta alta con cielorraso de yeso deteriorado, alfombras arrancadas en espacios de planta baja, pintura en pésimas condiciones y cableado arrancado, zócalos y tabiques faltantes, revestimiento y narices de escalera rotos, tableros e instalación eléctrica estropeados, divisores, teclas, tapas y llaves de luz quitadas, cables cortados, falta de solado, periscopios deteriorados o ausentes, rajaduras y desprendimientos en cielorraso y mampostería, vidrio de Blindex de baranda partido, empapelado despegado, anafe, puertas y herrajes extraídos, etc. (v. fs. 251/68 y plano de fs. 269/70 con indicación de los espacios; argto. arts.384, 385, 424 del C.P.C.C.).

Lo verificado expone a las claras el cuadro calamitoso del inmueble a la fecha de ser restituido por el locatario, y el incumplimiento de éste en conservar la cosa en las condiciones que exige el artículo 1561 del Código Civil.

Sobre esa plataforma -fundada en la constatación del Notario Crotti que concurrió personalmente en el día indicado, certificando la coincidencia entre las fotografías adunadas y su inspección visual; imágenes que coinciden con las tomadas por la Arquitecta Noto al elaborar el informe presupuestario en el que precisara los deterioros-; estimo incuestionable que el local no fue restituido en las condiciones en que, según lo explicado en el apartado **V.1.**, debe asumirse fue recibido por el locatario (art.979 del C.C.; arts.384, 385, 424 y ccdtes.del C.P.C.C.).

Los menoscabos del inmueble al tiempo de ser devuelto revisten una entidad tal que impide considerarlos como un mero producto del uso y transcurso del tiempo. La detallada lista de los daños irrogados alcanza para desestimar la posibilidad de subsumirlos bajo el concepto de “desgaste natural”. Sin ánimo de repetir aquí los detrimentos, baste señalar que las rajaduras, roturas, elementos sustraídos y demás mutilaciones de las instalaciones, no son compatibles con una utilización del bien acorde con su destino, siendo inadmisibles calificarlas como la consecuencia normal de la habitualidad en el uso según la finalidad pactada.

En función de esas circunstancias afirmo entonces que el demandado incumplió con su obligación de conservar el inmueble, devolviéndolo en un estado discordante con aquel en que lo recibiera, sin que medie ninguna de las eximentes de



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

responsabilidad ya citadas. A mi juicio, los destrozos reseñados son atribuibles -por acción u omisión- al accionado, quien debe responder por los elementos faltantes, roturas y todos los daños que emanan de las constancias documentales aludidas, con la obligación de indemnizar los perjuicios ocasionados. Ostensiblemente menguado al día de su restitución, el estado del bien revela el desdén de la locataria en su utilización, con absoluta indiferencia hacia los daños que se producían y que sólo pueden imputarse a un maltrato por parte de quienes se desempeñaban en el ámbito de la función pública y que -por esa razón, teniendo en mira que ocupaban una propiedad ajena- debían guardar un mayor cuidado, resguardándose de provocar daños evitables con la debida precaución.

En suma, entiendo que los deterioros, faltantes, roturas y otros quebrantos del inmueble al ser devuelto no se corresponden con los que -cabe interpretar- nacen del uso normal en la conservación de la cosa, ni pueden escudarse en el paso del tiempo. Antes bien, tengo por acreditado que los detrimentos sufridos son consecuencia del incumplimiento de la locataria en sus obligaciones, al restituir el inmueble en condiciones indebidas que no condicen con las de recepción del bien de plena conformidad al inicio de la relación (argto. arts.1515/17, 1561/2, 1568/72 del C.C.).

**VI.4.** Lo desarrollado en el apartado previo alcanza para decidir la atribución de responsabilidad.

A todo evento, los argumentos compartidos por ambos demandados para cuestionar este aspecto de lo resuelto no logran conmover la solución a la que he arribado.

Sintetizados en el apartado 2do, puntos 1) y 2) de los considerandos, la invectiva de los apelantes apunta a rebatir la apreciación de la prueba testimonial y documental rendida en el expediente. A fin de no caer en repeticiones innecesarias remito aquí a su lectura, pasando a explicar -sin más- la carencia de fundamento del ataque a esta parcela del fallo.

En esa tarea analizaré en primer término lo referido a la ponderación de los documentos estimados como sustanciales para dirimir el conflicto.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

Al respecto principio por señalar que la interpretación de que las actas son inidóneas para imputarles los deterioros del inmueble constituye una afirmación dogmática que se ve desvirtuada por los motivos ya consignados.

Retomando brevemente lo dicho, la recepción del bien de plena conformidad y sin reservas conduce a sostener que la propiedad fue entregada en perfectas condiciones, recayendo *ad eventum* sobre las accionantes la prueba de lo contrario. Así lo he explicado en el apartado VI.1., al cual reenvío. En esta misma línea, el acta de constatación de fs. 230/49 con las fotografías certificadas concordantes con las imágenes del informe presupuestario de fs. 250/70, dan cuenta del estado ruinoso del local a la fecha de su restitución. La actuación notarial no ha sido redargüida de falsedad, sin hallar razón alguna para restarle valor probatorio (argto. art. 993 del C.C.). Y, por los argumentos indicados en el apartado VI.3., los daños generados deben pesar sobre la locataria.

En cuanto a lo invocado sobre el destino del local -con la necesidad de adecuar las instalaciones, el despliegue de personal y la atención al público-, semejante argumento resulta improcedente. A riesgo de señalar lo obvio, el hecho de que las partes convengan la posibilidad de efectuar cambios funcionales no supone una autorización para ejecutar cualquier acto que ocasione un daño a la propiedad, y menos aún da pie a sostener un hipotético derecho del locatario de devolver la propiedad en el estado en que lo hizo (vgr. sin herrajes en puertas, sin teclas ni llaves de luz, con tableros destruidos, vidrios y baldosas partidas, y otras circunstancias descriptas en el considerando anterior), arguyendo la facultad de modificarlo.

Aplicando una hermenéutica razonable, los daños que exhibía el inmueble al ser restituido no pueden encuadrarse en el concepto de “modificaciones” que prevé la cláusula tercera del contrato. Para ser claro, lo constatado no responde a una necesidad de adecuar el espacio a los fines pactados. Cables arrancados, piezas faltantes, pedazos de piso y techo quebrados, etc., no pueden considerarse como “trabajos” tendientes a adaptar la propiedad al servicio prestado por el Ente, ni –desde ya- calificarse como “mejoras”. Se trata en rigor de actos lindantes con el vandalismo que disminuyen el patrimonio del locador y que no son susceptibles de categorizarse



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

como derivados del uso del inmueble conforme su destino. Insisto: los daños corroborados no son ni “trabajos”, ni “modificaciones”, ni “mejoras” que obedezcan a motivos de funcionamiento. Afirmar lo contrario constituye –a mi juicio- un serio error conceptual, que ignora la obligación del Estado de conservar debidamente los bienes que alquila para cumplir con sus funciones.

Acreditado que el bien fue recibido en condiciones óptimas, la locataria estaba compelida a devolverlo en igual estado. El trajín diario de las tareas cumplidas, el personal que se desempeñaba en el lugar, o la asiduidad de público, no justifican que devolviera una propiedad devastada. El “destino” pactado no cobija los perjuicios causados al inmueble. Los entes estatales que actúan en la esfera del derecho privado deben, cuanto menos, el mismo respeto que los particulares en el cumplimiento de los contratos suscriptos; si acaso, su deber de honrar las obligaciones asumidas es aún mayor, en virtud del rol que ocupan.

Para culminar con la cuestión, la alegada falta de objeciones del locador no tiene incidencia para alterar lo resuelto al tratarse de daños producidos al bien, y no de modificaciones. Por otra parte, si –como intenta sostener la recurrente- “el inmueble presentaba defectos ostensibles al momento de iniciar la locación que no fueron reparados por el locador” (fs. 1499vta., 3er párrafo), así debió plasmarlo en el contrato. De lo contrario, habiendo recibido el bien “de plena conformidad”, salvo prueba en contrario -no producida en autos- se presume que el objeto se encontraba en perfecto estado, con la obligación de restituirlo de igual modo.

Lo expuesto es suficiente para refutar los agravios relativos a la valoración de la documental.

**VI.5.** En cuanto a las testimoniales, aun cuando considero que con los elementos de prueba merituados alcanza para apontocar la responsabilidad –lo que haría innecesario ingresar en este agravio-, considero conveniente efectuar algunas aclaraciones.

Respecto de las manifestaciones del agente inmobiliario Lorenzo, advierto que lo expuesto por el testigo al señalar que el local había sido sometido a “un uso muy fuerte” –expresión cuyo significado la impugnante dice no comprender- debe



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

ser interpretado en consonancia con la totalidad de su declaración, considerando el contexto en que se inserta la frase. Así observo que, luego de esa expresión, el testigo agregó: “arrancaron instalaciones de cable, alfombras, hubo destrozos en baños” (v. fs. 895vta., rta. 6<sup>a</sup>).

A renglón seguido, Lorenzo dejó al descubierto la despreocupación del Ente de devolver el bien en el estado en que lo recibió, dando fe de esta última circunstancia por haber sido quien intervino en la operación inicial y haber entregado personalmente el local (fs. cit., rta. a preguntas 1era y octava, fs. 895 y vta.; arts. 384, 424 y ccdtes. del C.P.C.C.).

Por otra parte, lo constatado notarialmente se ve ratificado por lo declarado por: 1) el Sr. Giles que, al ser preguntado sobre los daños ocasionados por el ente, respondió que habían desmantelado todo, “los pisos, las alfombras, prácticamente había desmantelado los baños, realmente parecía tierra arrasada”; 2) el Sr. Quiles que, inquirido sobre el mismo punto, contestó: “lo dejó bastante estropeado, cuando lo recibió estaba recién pintado, todo recién hecho, electricidad, todo. Y cuando se fueron, parece que arrancaban todo, los cables, los muebles, los baños, los pisos rotos, rompían baldosas, y las paredes cuando arrancaban los divisores...”; dando cuenta de esas circunstancias porque, como encargado del edificio, lo llamaban con relativa asiduidad, y testificando que “cuando estaban cargando los camiones para irse el ENVISUR... estaba todo sacado de las paredes y la iban cargando y lo dejaron todo así nomás...”; y 3) el Sr. Pontalti que, refiriéndose al tema, dijo que “los daños fueron múltiples”, pudiendo observar “los pisos destruidos, la mampostería con muchos agujeros, las partes eléctricas que se notaban con cables arrancados, la desaparición de los artefactos eléctricos”; teniendo acceso al lugar como contribuyente y por vivir en el mismo edificio (fs. 896vta., rta. 6ta.; fs. 897 *in fine* y vta., rtas. 5ta., 6ta. y 8va.; fs. 898 *in fine* y vta., rtas. 6ta y 8va.; arts 384, 424 ssgtes del C.P.C.C.).

Asimismo, a fs. 966 vta. la arquitecta Noto declaró que, en Luro N° 2554, funcionó el CITIBANK y después el EMVISUR; recordando que, antes de la ocupación por este último, el local “estaba impecable, tenía alfombras de muy buena calidad, divisores, muy buen mantenimiento, estaba muy bien cuidado...”. Además



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

manifestó que, cuando concurrió al lugar en enero de 2005 –es decir, a escaso tiempo de su restitución- se encontró con un sitio arruinado en “un estado de abandono total, estaba saqueado, faltaban herrajes de las puertas, tabiques divisores”, con paños enteros de alfombras, instalación eléctrica y cables arrancados y el resto de los destrozos enumerados en su informe que reitera someramente, y puntualizando que “cuando estuve en el 2001 en la oficina del arquitecto Fiscoletti estaba todo...” (fs. 906vta. y 907, rtas. 2da a 6ta; arts. precitados).

Por último, la impugnación planteada con relación a una frase del Notario Crotti obedece a una voluntad de descontextualizar sus dichos, pasando por alto la larga explicación que la precede. En efecto, de una lectura integral de lo declarado se desprende que, en opinión del testigo, el bien no pudo ser entregado en las condiciones en que fue restituido. Sobre el particular el Escribano denunció que, al apersonarse en el inmueble, notó “que se sacaban los cables o pedazos de alfombra como si no les importara”, con “bastante desidia y hasta maldad”, percibiendo que “había sido todo sacado” (fs. 900vta.; arts. cit.). Entiendo que la objeción formulada para desmerecer su testimonio no reviste seriedad, ni puede desvirtuar lo que surge de manera indubitable de lo comprobado *in situ* y consignado en el instrumento, con la fuerza de convicción que cabe asignarle (argto. arts. 979, 993 del C.C.; arts. 384, 385, 424, ssgtes. y ccdtes. del C.P.C.C.).

En esta instancia estimo que, incluso admitiendo lo alegado con relación a los testigos Sánchez y Guardamagna –a quienes el apelante endilga el carácter de “testigos de oídas”- y desechando sus declaraciones, la prueba testimonial producida apuntala el reclamo de la actora, sin que sea factible argüir una incorrecta ponderación por parte del sentenciante.

**VII.** Dilucidado lo atinente a la responsabilidad, ingreso ahora a tratar el agravio particular que esgrime la Municipalidad de General Pueyrredón, consistente en su supuesta falta de legitimación pasiva para responder por los daños.

El representante del Municipio critica al *a quo* por no haber diferenciado la personalidad jurídica del Ente y de la Municipalidad. Refiere que, puesto que fue el ENOSUR quien contrató con la actora, la legitimación pasiva se circunscribe al Ente



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

como sujeto de derecho público con patrimonio propio. Solicita a su respecto el rechazo de la demanda, peticionando de modo subsidiario la revocación de la condena solidaria, con la fijación de un menor porcentaje de responsabilidad a su cargo.

La responsabilidad del Estado por las obligaciones de sus entes descentralizados ha sido señalada por la doctrina.

Con fundamento en el artículo 1113, primer párrafo del C.C. el profesor Marienhoff, enseñaba que, por aplicación de los principios propios de la responsabilidad indirecta, en los supuestos de falta o insuficiencia de activos del ente para asumir sus obligaciones, el Estado que lo creó debe responder; equiparando -por analogía- dicha situación con la responsabilidad del principal por los hechos del dependiente (Marienhoff, M., *Tratado de Derecho Administrativo*, Bs. As., 1977, t. I, 441)

En rigor –y como indicara con acierto el Dr. Comadira- el fundamento de la responsabilidad no deriva sólo de la similitud de situaciones, sino que es un efecto de la propiedad estatal de los entes. En este sentido el autor de marras -luego de recordar que en el derecho público la separación de personalidades no significa una real separación de patrimonios- señala que, si una de las notas definitorias de los entes descentralizados es el carácter estatal de su patrimonio, resulta lógico derivar de esa circunstancia la responsabilidad estatal por las obligaciones de sus entes. En su opinión tal circunstancia torna innecesario acudir a aplicaciones analógicas de disposiciones o principios propios del derecho privado (Comadira, J., “La responsabilidad del Estado por la obligaciones de sus entes descentralizados”, E.D., 145-387).

El criterio antedicho conduce a sostener la responsabilidad de la Municipalidad con relación al incumplimiento obligacional del Ente como consecuencia del principio de unidad del patrimonio estatal. En cuanto al carácter de esa responsabilidad, la doctrina es coincidente en que la misma es subsidiaria, de modo que sólo podrá hacerse efectiva una vez agotadas las posibilidades patrimoniales del ente (Marienhoff, *op. cit.*, t. I, p. 442; Sarmiento García, J., *Teoría Fundamental de la Descentralización Administrativa*, E.D., 143-969; Bullrich, R., *Curso de Derecho Administrativo*, Bs. As., t. I, p. 232; etc.). En este sentido, adhiriendo a la postura de Comadira estimo que la responsabilidad subsidiaria configura un punto de equilibrio ya que “por su



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

intermedio se hace efectivo, por un lado, el principio de la unidad patrimonial del Estado y, por otro, se salvaguarda la propia personalidad de los entes”; solución que concilia la identidad sustancial del Estado y sus entes –descentralizados o, desde ya, autárquicos- con la división formal de personalidades jurídicas. (Comadira, J., *op. cit.*, p. 390; en comentario al fallo de la CNCiv., sala C, 14/05/91, “López de Aguirre, M. c/ Emp. de Ferrocarriles Argentinos).

Por los motivos de mención, la falta de legitimación pasiva resulta improcedente, correspondiendo únicamente modificar lo decidido en la sentencia en cuanto a al carácter de la responsabilidad de la Municipalidad de General Pueyrredón que deberá responder por los daños de modo subsidiario, en caso de insuficiencia del Ente para afrontar la condena.

**VIII.** Pasando el examen de los montos indemnizatorios, memoro que la demandada criticó la apreciación de la pericial contable y de ingeniería, enarbolando los argumentos compendiados en el apartado II, punto 3) de estos considerandos.

Por su parte, la actora cuestionó: 1) la suma concedida por daños reparables; 2) la desestimación de lo reclamado por alquileres caídos; 3) el rechazo de lo pretendido por gastos e intereses del crédito tomado para efectuar arreglos; 4) la fecha a partir de la cual se devengarán intereses; y 5) la tasa aplicable (v. ap. III de los considerandos).

**VIII.1.** Con relación al monto admitido por daños a la propiedad -que fuera objetado por ambos litigantes- comienzo por desechar las críticas ensayadas por la accionada.

Respecto del ataque a la pericial contable, encuentro que esa prueba no fue valorada en la sentencia de origen para resolver el litigio (v. fs. 1403/8).

En efecto, el dictamen del contador no fue ponderado por el magistrado, sin ser tenido en cuenta a la hora de decidir. Para ser exacto, al expedirse sobre la responsabilidad la *a quo* aludió a la documental, informes arquitectónicos, pericial en ingeniería y declaraciones testimoniales (v. fs. 1407, 1er párrafo). Y, en oportunidad de fijar el resarcimiento por los daños, hizo lugar a los honorarios del arquitecto y al costo de reparaciones fundándose exclusivamente en el dictamen del perito ingeniero, y



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

apoyándose en el presupuesto reconocido por el arquitecto Spinelli (fs. 1407 vta., pto. b).

No existe ninguna alusión -siquiera tangencial- a la prueba contable para fundar los daños, determinados con base en otros elementos. Aún más, en el fallo no obra remisión a dicha prueba. Por lo tanto, mal puede la impugnante venir a disconformarse con una cuestión que no forma parte de los cimientos de la resolución.

Los daños al inmueble fueron estimados en función del costo de las reparaciones a partir del informe del perito ingeniero y el presupuesto reconocido por el arquitecto Spinelli que fuera elaborado a partir de la constatación notarial labrada por la Notaria Calabrese el 09/06/06 (v. fs. 278/308). Siendo ello así, corresponde analizar la impugnación de la suma otorgada a partir de esa prueba.

**VIII.1.a)** Examinando las objeciones de la demandada, entiendo que su queja traduce una mera disconformidad con el dictamen del experto.

Memoro que, si bien el informe pericial no es vinculante para el magistrado, a fin de apartarse del mismo es necesario aducir razones sólidamente fundadas, pues el saber que ostenta el especialista justifica conferir validez a sus conclusiones fundadas en conocimientos científicos y técnicos que exceden el ámbito del derecho (argto. arts. 384, 474 del C.P.C.C.).

En el caso, no encuentro mérito que dé pie a un apartamiento de lo consignado por el perito, sin hallar en la causa elementos que desvirtúen sus conclusiones (v. fs. 1246/50; fs. 1265 y fs. 1268/9).

El pedido de explicaciones de la demandada no sólo fue contestado sino que la respuesta luce terminante, sellando la suerte de la crítica planteada. En su contestación el ingeniero: 1) adjuntó planilla de cómputo métrico y presupuesto confeccionado para elaborar su informe; 2) precisó los porcentajes considerados en concepto de mano de obra, materiales, equipos, herramientas y otros gastos; 3) explicó la base de los precios adoptados para el cálculo, con indicación de las fuentes de consulta; 4) aclaró que, en su informe, acudió a herramientas de la ingeniería y la arquitectura para efectuar una determinación de tipo económico de los costos de reparaciones; 5) dejó sentado que compareció personalmente al inmueble en dos



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

oportunidades, inspeccionando cada uno de sus ambientes y procediendo a su medición;  
6) constató qué tipo de obras de reparación pudieron realizarse en función de las facturas de gastos obrantes en el expediente que –vale señalar- fueron respaldadas mediante informativa (v. fs. 1265).

Asimismo, frente a la acusación de ambigüedad y contradicción el perito respondió que, al manifestar que podía subsistir alguna imprecisión por no tener conocimiento del tipo y calidad de la mano de obra empleada, lo que quiso significar fue que desconocía el nivel o jerarquía del personal utilizado; no así la realización efectiva de las obras que verificó en su dictamen. Insistió además en la base de precios asumida para el cálculo y agregó que fundó sus conclusiones en las facturas de compra obrantes en la causa y el análisis de un estudio técnico económico previo, concurriendo al lugar para cumplir con su labor (v. fs. 1268/9).

Efectuando una lectura comprensiva del informe y las explicaciones entiendo que el dictamen no porta las deficiencias que le atribuyen los impugnantes. El grado de indeterminación que pueda contener obedece a una circunstancia debidamente evacuada, sin socavar la autoridad del experto para estimar -con suficiente fundamento- el presupuesto aproximado de las obras. Por otra parte, los parámetros aplicados resultan explícitos y no requieren a mi juicio de mayores precisiones, sin que sea factible calificar de arbitraria o vaga la suma establecida, cuando el perito ha precisado la composición de la base de cálculo, la documentación relevada, los porcentajes aplicados, el cómputo y medición efectuado y la inspección personal de cada uno de los espacios de la propiedad.

**VIII.1.b)** Ahora bien, sin perjuicio de considerar que el informe pericial se encuentra debidamente fundado, considero que no es posible hacer lugar a la pretensión de la actora de admitir los daños reparables según la suma actualizada por el ingeniero Zamponi.

Aun cuando se haya demandado “por lo que en más o en menos surja de la prueba”, y sin desconocer que la reparación debe cubrir todos los daños, en mi opinión lo exigido no puede prosperar.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

Es que la actualización de Zamponi del cómputo de reestructuración efectuado por Spinelli recae sobre gastos que, a la fecha de la pericia, se encontraban cumplidos (v. fs. 1248/50, pto. c, en el que el experto procede a la actualización del presupuesto aproximado de las obras referidas por el Arq. Spinelli “y que han podido ser comprobadas *in situ*”).

En esa inteligencia no corresponde actualizar el presupuesto de las obras ya realizadas al tiempo del informe. Tal solución sería admisible en el supuesto de hallarse pendientes las reparaciones; hipótesis en la que resultaría lógico estimar el costo hacia el futuro de los arreglos necesarios para recomponer el local. En ese caso los daños consistirían en las erogaciones aún no realizadas que demande la reconstrucción. Mas cuando, como sucede, los trabajos presupuestados estaban satisfechos al elaborarse el dictamen –que data de mediados del 2011-, lo retribuido en concepto de indemnización por daños reparables solo puede comprender las sumas respectivas, con más los intereses cuya función esencial es resarcir el perjuicio derivado del incumplimiento, asegurando la reparación del daño sin actuar como cláusula de ajuste (Cám. Civ.Com. 2da de La Plata, sala 3ª, 116880, RSD-41-14, 10/04/14; sala 1ª, 111397, rsd-212-9, 29/09/09; sala 2ª, 100125, RSD-184-3, 07/07/03; etc.).

En contrario de lo postulado por la actora sostengo que admitir su pretensión ajustando el presupuesto por obras que, como comprobó el experto, se habían ejecutado antes de la fecha del informe, implicaría vulnerar indirectamente o por vía oblicua la prohibición de actualización monetaria que rige a partir de lo dispuesto por la ley 25.561, todavía vigente con la ley 23.928.

Tomando en cuenta esa circunstancia me inclino por mantener el monto concedido por daños reparables con base en el cómputo de presupuesto del arquitecto Spinelli de fs.281/308 -elaborado con la constatación notarial de la Escribana Calabrese de fs. 278/80, y reconocido por el profesional a fs. 948-, que consigna el costo de las reparaciones previo a los arreglos y en fecha próxima a su ejecución (v. fs. 281, 309 y sig., 1248/50); suma a la que deberán adicionarse los intereses conforme las pautas que expondré más adelante (argto. arts. 384, 385, 424 y ccdtes. del C.P.C.C.)



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

**VIII.2.** En lo concerniente al reclamo por alquileres no percibidos –segundo agravio de la actora-, anticipo que corresponde admitir lo peticionado.

La *a quo* rechazó el rubro al entender que el contrato celebrado con la AFIP/DGI preveía que su vigencia se computaría desde la fecha del acta de entrega de la posesión, por lo que –a su juicio- no existió pérdida de periodos locativos.

Considero que ese razonamiento soslaya una cuestión esencial, al prescindir de indagar el motivo por el cual la actora se vio privada de tornar operativo el contrato de locación en forma inmediata con la suscripción, debiendo aguardar a la culminación de las tareas de reparación para entregar el inmueble y que comenzara a correr el plazo.

Ha quedado establecido que el bien fue restituido en pésimo estado por el Ente demandado por lo que, a fin de volver a alquilarlo, era necesario efectuar una serie de trabajos tendientes a dejarlo en condiciones (v. apartados anteriores; acta notarial de fecha 9/11/04 y fotografías certificadas que concuerdan con la estimación de presupuesto de la arquitecta Noto de febrero de 2005; informe pericial; argto. arts. 384, 385, 424.474 y ccetes. del C.P.C.C.; art. 979 del C.C. y demás citados).

Acreditado ese extremo, es evidente que no se podía imponer a la actora la realización de tareas cuyo costo debía solventar la accionada. En consecuencia, hasta tanto la última no procediera a sufragar las reparaciones, la locadora estaba impedida de arrendar el bien en condiciones normales.

Desde ya que para que proceda la indemnización por alquileres caídos debe mediar prueba de la operación frustrada o demorada en función del incumplimiento.

La documental adunada a la causa da cuenta de esa circunstancia.

A pesar de haber interpelado fehacientemente a su ex locataria reclamando indemnización por los perjuicios causados (ver carta documento de fs. 271) la accionada no se avino a reparar los daños. En esa situación la “refuncionalización” de la propiedad tuvo que ser afrontada por la actora quien, ante la aparición de un interesado en el bien –que la Sociedad destinaba concretamente a la renta, constituyendo su único ingreso (v. fs. 309, 315/27)- suscribió un contrato cuya entrada



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

en vigencia tuvo que ser diferida a raíz de la falta de finalización de las tareas que correspondía cancelar a la demandada. Así surge de una lectura conjunta de: 1) el contrato celebrado entre AFIP y FINANCOR S.A. el 30/05/06, en cuya cláusula 3ra consta que su vigencia se supedita al Acta de recepción, comprometiéndose el locador a pintar íntegramente el inmueble en el plazo de 90 días desde la firma; 2) la informativa producida de la que surge el pago de arreglos derivados de los destrozos del Ente en los meses intermedios entre la firma del contrato con AFIP, y su entrega efectiva; 3) lo consignado en el acta de recepción del bien -en la que figuran como pendientes labores imputables a la conducta incumplidora de la demandada-, y en el acta de compromiso suscripto en la misma fecha 14/08/06 -por la que FINANCOR S.A. se obligó a cumplir con trabajos faltantes que, en términos generales, devienen de idéntica causa-; a más de la certificación de gastos de la contadora Paravizini, que da cuenta de erogaciones realizadas por la firma desde el 01/05/06 hasta el 28/02/07, con base en las facturas de gastos. (v. fs. 309/27; 339/4; 371/2; documental de fs. 108/93 -e incluso de fs. 52/107, que exhibe la necesidad de continuar con los arreglos luego de la entrega del inmueble, prolongándose los gastos hasta febrero de 2007-; informativa que respalda la autenticidad de las facturas de fs. 1043/44, 1048, 1055, 1063, 1068, 1076, 1081, 1088, 1090, 1095, 1097, entre otras; argto. arts. 384, 385, 394 y ccdtes. del C.P.C.C.).

A diferencia de lo interpretado por la sentenciante concluyo entonces que, si el contrato firmado entre la actora y su nueva locataria no comenzó a regir desde su misma suscripción, fue por imposibilidad de entregar el bien en ese acto a raíz de los daños causados por la anterior inquilina, que permanecían sin reparar a causa de su reticencia en el cumplimiento de una obligación que le concernía de modo irrefutable.

Sobre esa estructura estimo que corresponde admitir el reclamo de alquileres no percibidos, que deberán computarse desde el 30/05/06 (fecha de la firma del contrato entre AFIP/DGI y FINANCOR S.A.) y hasta el día 14/08/06 (en el que la primera recibiera el bien), calculando el resarcimiento en función de lo estipulado en el contrato, a razón de \$ 20.000 mensuales; lo que hace un total de \$ 50.000 tal como lo precisara el perito contable a fs. 773, 2do párrafo (art. 374, 484 del C.P.C.C.).



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

**VIII.3.** Con relación a lo pretendido por la actora en concepto de gastos e intereses por créditos bancarios y mora en el pago de impuestos, tasas, gastos contables y expensas, adelanto que su reclamo también ha de prosperar.

La Jueza de origen desestimó el rubro por interpretar que esos perjuicios derivaban de la conexión del incumplimiento “con otros hechos distintos, fundamentalmente, una posible iliquidez de la actora, que habría motivado la contratación de créditos y el estado de mora alegado”. En esa tesitura calificó las consecuencias de mediatas, eximiendo a la demandada de responder.

No comparto su postura.

Del dictamen pericial del contador Izzo obrante a fs. 771 surge que la locadora llevaba su contabilidad en forma legal, registrando las erogaciones que efectuaba según comprobantes de pago de respaldo en el Libro Diario con la rúbrica de la Dirección Provincial de Personas Jurídicas (v. fs. 771, ptos. a) y b). Asimismo, la pericia corrobora que la certificación de gastos emitida por la contadora Paravizini “es correcta en cuanto a la concordancia entre los conceptos y valores certificados y los registros y documentación de respaldo verificados” que allí se mencionan (fs. 771vta., pto. c).

En la referida certificación la profesional da cuenta de haber tenido a la vista los registros y documentos que se encarga de especificar, correspondientes a la firma FINANCOR S.A., “cuyos únicos ingresos provienen del alquiler de un local de su propiedad ubicado en la Av. Luro 2556” (v. fs. 309/27 y fs.380/90).

Por otra parte de lo informado surge que, desde mayo/junio de 2006 a febrero de 2007, la Sociedad registra gastos en concepto de reparación de inmueble -con comprobantes que así lo acreditan- que ascienden a \$ 103.814,65 (v. fs. 309, pto. II; fs. 772vta., pto. i). El hecho de que el perito aclare que, dado su ámbito de incumbencia profesional, no puede asegurar que los gastos por reparaciones correspondan a los arreglos efectuados en el local en la misma época de las erogaciones, no incide en absoluto en la validez de los extremos que -a la luz de lo ya dicho- tengo por demostrados, a saber: los daños causados a la propiedad por una suma incluso superior a la de aquellos gastos, atribuibles a la demandada; la existencia de erogaciones



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

respaldadas en el periodo indicado por la suma consignada; y la circunstancia de que los ingresos exclusivos de la Sociedad provenían de la locación del bien afectado.

Esas circunstancias alcanzan para desechar cualquier eventual embate que pretenda esgrimirse al respecto, dejando sentado que –en estos puntos- la prueba posee una fuerza de convicción incuestionable, sin hallar ningún motivo valedero para desconocerla (argto. arts. 374, 484 del C.P.C.C.).

En este punto entiendo que, puesto que la economía societaria dependía de lo obtenido por el arrendamiento, al no contar con otros ingresos para reparar el local y volver a alquilarlo la Firma estaba constreñida a solicitar créditos; montos que –cabe sostener, con suficiente grado de certeza- se destinaron a aquel fin, a más del pago de deudas por impuestos y tasas. Análogamente a lo sostenido por la doctrina en materia de privación de uso, el daño resarcible comprende los gastos que el reclamante tuvo que efectuar ante la negativa de quien debía pagarlos. Teniendo por probado que el actor no contaba con medios para sustituir la inactividad de la parte en las reparaciones con la necesidad de recurrir al préstamo de terceros, los intereses y gastos devengados por éstos quedan abarcados en la indemnización adeudada (cf. Zavala de Gonzalez, M., *Resarcimiento de daños*, t. 3, ed, Hammurabi, Bs. As., 1993, p. 193; Daray, H., *Derecho de daños en accidentes de tránsito*, t. 1, ed. Astrea, C.A.B.A., 2001, p. 397, ap.13).

La pericia y el certificado resultan elocuentes al graficar que, en fechas cercanas a la contratación con AFIP y la entrega del local -durante el lapso en el que, según lo acreditado, se efectuaron las reparaciones- FINANCOR S.A. tomó dos préstamos del Banco Provincia: uno el 13/07/2006 por \$ 100.000, y otro el 05/03/2007 por \$ 30.000 (v. fs. 309 y fs. 771, pto. d). Además, el dictamen del experto certifica que, conforme la Escritura Notarial de fs. 329/34, el 12/09/2006, la actora recibió de los Sres. Pablo y Pedro Gentile en concepto de préstamo hipotecario la suma de U\$S 20.000 (v. fs. 772vta., pto. g).

Lo expuesto me conduce a admitir el rubro por intereses y gastos de esos créditos y demás conceptos, en la convicción de que lo exigido por la actora constituye una consecuencia lógica del estado en que lo colocó el incumplimiento de la demandada.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

Ciñéndome a la pericia contable, la sumatoria de los gastos e intereses por préstamos contratados con el Banco Provincia asciende a \$ 13.161,09, mientras que el total de gastos e intereses por el crédito hipotecario es de U\$S 2.796. En cuanto a los intereses devengados por pago fuera de término de impuestos y tasas, en su dictamen el experto los calcula en \$ 1.101,40 (v. fs. 771vta., pto. e); fs. 772 vta., pto. h) y fs. 773, pto. k); argto. arts. 374, 484 del C.P.C.C.; arts. 519, 520 del C.C.).

Con relación a los intereses devengados en moneda extranjera considero que la suma debe ser pesificada al día en que la actora asumió el crédito, pues en su demanda se limitó a señalar que contrajo el empréstito con garantía hipotecaria en dólares, sin brindar explicación alguna sobre las eventuales razones que lo llevaron a contratar en una moneda distinta a la de curso legal. Desde esa óptica entiendo que la relación causal entre el hecho y el perjuicio se circunscribe a la necesidad de tomar el préstamo para hacer frente a las reparaciones, sin comprender la contratación en dólares. Por ende, si no se ha demostrado –o siquiera alegado- la imposibilidad de contratar el crédito en pesos, los intereses devengados por el préstamo deben pesificarse a la fecha referida. En ese entendimiento, tomando la cotización del dólar del B.C.R.A. al 12/09/2006 (\$ 3,1), esos intereses ascienden a \$ 8.667,60.

No encuentro en el expediente ningún elemento que justifique el aserto de una hipotética conexión de los créditos asumidos y las deudas generadas con “una posible iliquidez de la actor” anterior al hecho dañoso. Antes bien, considero probado que los préstamos tomados y la mora en la cancelación de obligaciones devino de aquella última circunstancia, por lo que los perjuicios derivados constituyen consecuencias mediatas pero necesarias que deben ser resarcidas.

En virtud de lo expuesto, se hace lugar al rubro por \$ 22.930.

**VIII.4.** Finalmente, abordando en conjunto los últimos dos agravios de la actora -que atañen al inicio del cómputo de los intereses y la tasa fijada en sentencia-, considero que también le asiste razón.

Respecto del primer punto, advierto que con fecha 19 de octubre de 2005 la parte demandada fue constituida en mora a través de carta documento; misiva que no fue negada en oportunidad de contestar la demanda (v. fs. 272/4; argto. art. 354



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

del C.P.C.C.). A partir de lo referenciado y lo sentado en la cláusula 9na del contrato, entiendo que los intereses deben correr desde aquella intimación. Como ha señalado la jurisprudencia, el resarcimiento al acreedor por la indisponibilidad del capital se debe desde la causación del daño por lo que, atendiendo a la función retributiva que cumplen los intereses como contraprestación por el uso de ese capital –siendo su finalidad mantener o restablecer el equilibrio patrimonial- es indudable que proceden desde el siniestro (cf. Cám.Civ.Com. 1ª de La Plata, sala I, 248.626, RSD-152-7, 30/08/2007).

En cuanto a la tasa de interés aplicable, conforme lo resuelto en otros casos, corresponde aplicar la tasa pasiva del Banco de la Provincia de Buenos Aires denominada “BIP” o “digital” a partir de su entrada en vigencia; criterio adoptado por la mayoría de esta Alzada Departamental al cual adhiero, y ratificado por la Suprema Corte bonaerense, (cf. SCBA, 11/03/15, “Zócaro, Tomas A. c/ Provincia ART S.A. y otros s/ daños y perjuicios”; esta Cámara Civil y Comercial, “Rojas” y “Avila”, exptes. N° 155.954, 04/09/14, RSD 944-14, y N° 156.126, 09/09/14, RSD 255-14; “Lubrano c/ Pesquera Costa Brava”, expte. N° 156.331, 28/10/14, RSD 295-14; “Campos”, expte. N° 157.012, 21/10/14, RSD 271-14; “Martini”, expte. N° 149.027, 18/12/14, RSD 271-14; “Lanci”, expte. N° 139.751, 09/04/15, Reg. N° 69, F° 284; etc.). En caso de mediar periodos devengados antes de la entrada en vigencia de la tasa aludida, el interés deberá calcularse conforme la tasa pasiva común del Banco Provincia en sus depósitos a treinta días, vigente al inicio de cada uno de los períodos comprendidos, y por aquellos días que no alcancen a cubrir el lapso señalado, el cálculo será diario con igual tasa (SCBA, causas “Ponce” y “Ginossi”, 101.774 y 94.446).

**ASÍ LO VOTO.**

**EL SEÑOR JUEZ DR. ALFREDO EDUARDO MÉNDEZ VOTÓ EN IGUAL SENTIDO Y POR LOS MISMOS FUNDAMENTOS.**

**A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. RAMIRO ROSALES CUELLO DIJO:**

Corresponde:

**I.-** Rechazar los recursos de apelación interpuestos por los demandados, modificando únicamente el carácter de la responsabilidad atribuida en la sentencia a la



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

Municipalidad de General Pueyrredón; que debe ser subsidiaria por lo explicado en el apartado VII; **II.-** Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la actora con relación a lo peticionado por: alquileres no percibidos; gastos e intereses por créditos y sumas devengadas por mora en el pago de impuestos, tasas y demás conceptos; inicio del cómputo de los intereses y tasa aplicable; y –en consecuencia- condenar a la accionada al pago de la suma de \$ 251.280, con más los intereses calculados según lo dispuesto en el apartado VIII.4; **III.-** Imponer las costas a los vencidos (art. 68, 1er párrafo del C.P.C.C.)

**ASÍ LO VOTO.**

**EL SEÑOR JUEZ DR. ALFREDO EDUARDO MÉNDEZ VOTÓ EN IGUAL SENTIDO Y POR LOS MISMOS FUNDAMENTOS.**

Por ello, en virtud de las conclusiones obtenidas en el Acuerdo que antecede y sus fundamentos, se dicta la siguiente

**S E N T E N C I A :**

**I.)** Rechazando los recursos de apelación interpuestos por los demandados, modificando únicamente el carácter de la responsabilidad atribuida en la sentencia a la Municipalidad de General Pueyrredón; que debe ser subsidiaria por lo explicado en el apartado VII; **II.)** Haciendo lugar al recurso de apelación interpuesto por la actora con relación a lo peticionado por: alquileres no percibidos; gastos e intereses por créditos y sumas devengadas por mora en el pago de impuestos, tasas y demás conceptos; inicio del cómputo de los intereses y tasa aplicable; y –en consecuencia- condenando a la accionada al pago de la suma de \$ 251.280, con más los intereses calculados según lo dispuesto en el apartado VIII.4; **III.)** Imponiendo las costas a los vencido (art. 68, 1er párrafo); **IV.)** Difiriendo la regulación de honorarios profesionales para su oportunidad (art. 31 decr. ley 8.904/77). **NOTIFÍQUESE personalmente o por cédula (art. 135 CPCC). DEVUÉLVASE.-**

**RAMIRO ROSALES CUELLO**

Si-///



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

///guen las firmas

**ALFREDO EDUARDO MÉNDEZ**

**JOSÉ GUTIÉRREZ**

**- Secretario-**