

LOCACION

- Locación de Inmueble
- Mejoras en Cosa Ajena
- Tenedor de Buena Fe y de Mala Fe
- Mejoras Útiles

“Argen Carnes S.A. c/ Municipalidad de la Matanza s/ Cobro de Pesos”

Tribunal: Excma. Cámara de Apelación Civil y Comercial - Sala I

Causa: 49078

R.S: 344/03

Fecha: 09/12/03

Firme

/// la ciudad de Morón, Provincia de Buenos Aires, a los NUEVE días del mes de diciembre de dos mil tres, reunidos en la Sala I del Tribunal, los señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Morón, doctores José Eduardo Russo, Juan Manuel Castellanos y Liliana Graciela Ludueña, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: "ARGEN CARNES S.A. C/ MUNICIPALIDAD DE LA MATANZA S/ COBRO DE PESOS" y habiéndose practicado el sorteo pertinente (art. 168 de la Const. de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código de Procedimientos Civil y Comercial), resultó que debía observarse el siguiente orden; Dres. LUDUEÑA-RUSSO-CASTELLANOS, resolviéndose plantear y votar las siguientes:

C U E S T I O N E S

1ra.: ¿Es justa la sentencia apelada de fs.576/583?

2da.: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

V O T A C I O N

A LA PRIMERA CUESTION: La señora Juez doctora Ludueña, dijo:

I.- Contra la sentencia definitiva dictada a fs. 576/583, interponen las partes recursos de apelación, que libremente concedidos, son sustentados a fs. 601/606 y 608/610, replicados a fs. 613/615 y 618/620.-

Hizo lugar el Sentenciante parcialmente a la demanda, promovida por Argen Carnes S.A contra Municipalidad de La Matanza, condenando a estos últimos, a pagar la suma de \$ 139.726,29, con más sus intereses y costas.-

II.- Se agravia la actora sosteniendo que el valor asignado a las mejoras por el Sentenciante con base en la pericia técnica, toma el VDA cuando reclamó el "valor realmente invertido" (VRI). En segundo lugar, se queja por haber desestimado el a-quo el importe de las mejoras en base al informe del Ingeniero Cabak del 27/07/94, toda vez que esas construcciones fueron realizadas con posterioridad a la extinción del plazo contractual revistiendo el carácter de tenedor de mala fe, aduce que según la cláusula cuarta los plazos debían ser prorrogados hasta la venta del predio, otorgándole a la actora un derecho de preferencia (cláusula 13ra), lo que le da el derecho de detentar el uso del matadero y consecuentemente reclamar las mejoras.

La demandada se queja, considerando que las mejoras no fueron requeridas por SENASA por lo que están excluidas según la cláusula tercera "c" y han de ser soportadas por la accionante. Se agravia también porque la accionante no ha acompañado ningún recibo o factura que,

acredite en forma fehaciente su pago por lo que no se han acreditado las erogaciones realizadas.-

La Municipalidad de La Matanza otorga "en forma total el uso de la planta del Matadero Municipal a la Empresa Argen - Carnes S.A, para la explotación, faena y comercialización de carne vacuna y porcina como así también, de los subproductos y derivados vacunos (cláusula primera del contrato original y sus prórrogas glosadas a fs. 52/65 del expediente n° 26241 que entre las mismas partes y por desalojo corre por cuerda y tengo a la vista). Dicho contrato, celebrado el 20/12/88 fue prorrogado el 10/10/89; a posteriori el 06/08/90 convinieron prorrogarlo por 120 días, el 11/11/91, acordaron nuevamente prorrogarlo por veinte meses a contar del 2/12/1990, vigencias todas supeditadas a la ratificación del Consejo Deliberante, que así lo hizo con excepción de la última. Documentación tenida por válida en la instancia de origen y que no ha sido objeto de ataque (artículo 266 C.P.C.C.).

Al no haberse convenido nuevas prórrogas, el contrato expiraba al 2 de agosto de 1992, circunstancia perfectamente conocida por la actora, contrariamente a lo sostenido al expresar agravios. Digo tal, porque remite carta documento el 21/7/92 en los siguientes términos: "atento a lo exiguo del plazo faltante para la expiración del contrato que nos vincula", para posteriormente solicitar "ampliación del plazo" con la carta documento del 27/7/92 (fs. 2 y 3, expediente 26241). Luego de un intercambio epistolar el Municipio inicia juicio de desalojo para recuperar la tenencia del Matadero el 11/3/93 (cargo de fs. 51, artículo 124 C.P.C.C.), el que es notificado según cédula de fs. 117 el 7/5/1993. Ante el abandono del bien por Argen Carnes S.A le es entregada al Municipio de La Matanza la tenencia provisoria el 14/7/95 (resolución firme fs. 172 y mandamiento de fs. 186/7, artículo 1564 Código Civil).-

Convinieron liminarmente las partes la duración del contrato en nueve meses a partir de la entrega del establecimiento. "Dicho plazo -reza la cláusula cuarta- podrá ser prorrogable con la ratificación del Honorable Consejo Deliberante por iguales períodos o hasta su venta si este plazo fuera inferior". De la simple lectura de esta cláusula, que por su claridad dejo transcripta, no surge -como pretende la actora- que ellos podían continuar en el uso de la cosa hasta la venta, sino que el contrato podría ser prorrogado con la ratificación de la Legislatura Municipal por iguales períodos, o por un período más corto en caso de producirse la venta. También se convino que en caso de venta, la accionante tendría derecho de preferencia en la compra igualando en precio a la mejor oferta (cláusula décimo tercera) y ese derecho de preferencia - nsisto- sólo correspondía en caso de venta, ello en modo alguno significa que tuviera derecho a permanecer en el bien hasta la venta, como pretende la apelante accionante (artículos 1197 y 1198 Código Civil).

Corresponde entonces analizar las mejoras realizadas en el predio y su alcance.-

Al respecto el Perito Contador Luis Maria Apon informa que la sindicatura "no posee los libros contables de Argen - Carnes S.A." y que la única documentación disponible está presentada en estos obrados, exhibiéndole dos informes.

Los informes glosados fueron individualizados como Peritaje Técnico Evaluativo donde el Ingeniero Eduardo Cabak y Asociados, estiman las inversiones necesarias para realizar reformas, adecuaciones y mejoras operativas e higiénico-sanitarias en el Matadero Municipal de San Justo, para cumplimentar los requisitos del Dto. 4238/68 del SENASA.

El primero de fecha 16 de noviembre de 1993 refiere que las

obras fueran realizadas a fin de cumplimentar los requerimientos higiénicos sanitarios del SENASA según normas del Dto. 4338/68 por un monto de u\$s 105.000. El segundo informe, de fecha 27 de julio de 1994 se refiere a inversiones por un monto de u\$s 215.000.-

A fs. 62/73 obra un informe de fecha 16 de junio de 1992, donde se certifica que el monto de la inversión asciende a la suma de u\$s 660.000, correspondientes a reformas, adecuaciones y mejoras operativas higiénico sanitarias conforme al Dto. 4238/68 del SENASA. A fs. 73 bis/74 hay copia de otro informe del 18/7/92 donde certifica que el monto de la inversión ejecutada asciende a u\$s 418.000. Todos llevan la firma del Ingeniero Eduardo Cabak y el total de la inversión sería de u\$s 1.398.000. Agrega el Perito, que no surge de la documentación quien fue el responsable de la ejecución de las obras, si fueron abonados y tampoco documentación respaldatoria de los pagos realizados (fs. 405/408, art. 474 C.P.C.C.).

El testigo Ingeniero Cabak depone que trabajó como Asesor Técnico, cobrando honorarios a Argen Carnes S.A., tras reconocer los informes de fs. 62/73 refenciados por el perito contador, explica que eso era el informe de las inversiones pero desconoce si se hicieron trabajos, algunos recuerda que se realizaron, reconoce el plano que se glosa en las actuaciones (acta de fs. 291/292, interrogatorio de fs. 288, preguntas 2º, 4º, 6º, 7º, 8º artículo 456 C.P.C.C.).

El Perito Ingeniero Luis Nicolás Lo Vici, partiendo del informe del Ingeniero Cabak y Asociados del 16/06/92, y referenciando las consultas realizadas a distintas fuentes de información, luego de su evaluación en la planta, discrimina las reformas realizadas y procede a tasarlas: playa de faena de vacunos en \$ 9.597,78, cámara de vacunos y cámara de porcinos \$ 59.572,76, corrales de vacunos \$ 45.628, playa de

faena de porcinos \$ 15.100, corrales porcinos \$ 9817,50. Aclara el Perito que se refiere a la inversión realizada por Argen Carnes S.A. a los fines de adaptar la planta a las reglamentaciones del SENASA, para lo que solicitó la colaboración de firmas que se dedican en específico a cada tema, ya que no existen facturas, presupuestos ni documento alguno para precisar su alcance, por lo que puede existir algún margen de error pero no superior al 15%. (fotografías de fs. 461/510, pericia de fs. 512/534 y explicaciones de fs. 542/545, de la que no encuentro mérito para apartarme, artículo 474 C.P.C.C.).

Tras valorar la prueba arrimada, preciso es señalar que la forma de acreditar las mejoras es tasar el bien, aunque no se haya acreditado debidamente su costo, pues no se trata de vender las mejoras sino de evitar que el propietario se enriquezca a expensas del autor de las mismas (arg. artículos 589 Código Civil, 375 C.P.C.C.), por lo que este agravio de la demandada no puede ser atendido.

Convinieron las partes que Argen Carnes S.A. "asume la obligación de afrontar financieramente todas las erogaciones que demanda el funcionamiento del citado Matadero... C) Gastos de conservación y mantenimiento, incluyendo reparaciones y excluyendo innovaciones o mejoras exigidas por las autoridades y contralor (cláusula tercera), y las referidas han sido exigidas por el SENASA.

El régimen de las mejoras en cosa ajena, es encarado por la legislación de fondo con criterio parcialmente diferente en los artículos 588, 589, 2427, 2440 y 2441. Uno se refiere a la obligación de restitución de la cosa proveniente de un contrato preexistente y queda regido por el artículo 589. El otro, gobernado por los artículos 2427, 2440 y 2441 resulta del conflicto de dos derechos reales: el dominio y la posesión. De modo entonces que, en el sub-lite es de aplicación el

régimen de los artículos 589 y siguientes, toda vez que las partes se hallan unidas por el referido contrato (S.C.B.A., 8/8/92, "Mastromaure c/ Sanchez", E.D. 45-187).

En relación al régimen de mejoras en las obligaciones de dar para restituir al dueño, la buena fe consiste, en la firme convicción del deudor sobre la legitimidad del título mediante el cual es tenedor de la cosa y sobre la posibilidad de introducir mejoras en ella. El tenedor es de buena fe, en tanto no haya incurrido en mora para la restitución de la cosa y de mala fe en caso contrario, siendo a cargo del acreedor la prueba de la mala fe del deudor habida cuenta de la presunción establecida por el artículo 2362 del Código Civil.

Si bien el contrato entre las partes tal como ha quedado acreditado expiró el 2/8/92, la constitución en mora en la obligación de restituir se produjo con la notificación del traslado de la demanda de desalojo (artículos 1609, 1622 Código Civil; S.C.B.A., Ac. 46.066, 23/7/91), constituyéndose a partir de entonces Argen Carnes S.A. en un tenedor de mala fe, no teniendo derecho a ser indemnizado por las mejoras útiles allende a la fecha considerada (BUERES-HIGHTON, "Código Civil", T.2A-361), S.C.B.A., Ac 3430200 Ac y Sent. 1985-II-746).

Se entiende por mejora, toda modificación material de la cosa que haga aumentar su valor proveniente de un hecho del hombre, siendo útiles aquellas que no siendo indispensables para conservar la cosa, sin embargo, son de manifiesto provecho para cualquier poseedor de ella es decir, no lo son las realizadas consultando solamente el interés del inquilino o su exclusiva utilidad (artículo 591 Cód. Civil), cosa que ocurre precisamente con las detalladas y que permite calificarlas como útiles (esta Sala, Cs. 5586, R.S. 77/79; Salvat-Galli,

"Obligaciones...", T.I-339, Llambías, "Tratado...Obligaciones", T.II-99; Salas-Trigo Represas, "Derecho de las obligaciones", T.I-475).

Ello sentado, atento lo convenido debe entonces el acreedor indemnizar el justo valor de las mejoras útiles al deudor de buena fe a la luz de lo prescripto por el artículo 589 Código Civil, no ocurriendo lo mismo con las realizadas siendo tenedor de mala fe ya que no puede reclamar indemnización alguna en tal circunstancia.

III) En la medida de los agravios expuestos por las partes, propongo entonces confirmar la apelada sentencia (artículos 260, 261 y 266 C.P.C.C.), con costas de esta Instancia en el orden causado atento la suerte corrida por ambos recursos (artículos 68 párrafo 2do. y 71 C.P.C.C.), difiriendo las regulaciones de honorarios (artículo 31 ley 8904).

Voto, en consecuencia, por la AFIRMATIVA.

A la misma cuestión los señores Jueces doctores Russo y Castellanos, por iguales fundamentos votaron también por la AFIRMATIVA.

A LA SEGUNDA CUESTION, la señora Juez doctora Ludueña, dijo:

Conforme se ha votado la cuestión anterior, corresponde confirmar la apelada sentencia (arts. 260, 261 y 266 C.P.C.C.), con costas de esta Instancia en el orden causado atento la suerte corrida por ambos recursos (artículos 68 párrafo 2do. y 71 C.P.C.C.), difiriendo las regulaciones de honorarios (art. 31 ley 8904).

ASI LO VOTO

Los señores Jueces doctores: Russo y Castellanos, por los mismos fundamentos, votaron en análogo sentido.

Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente:

S E N T E N C I A

Morón, 9 de diciembre de 2003.-

AUTOS Y VISTOS: De conformidad al resultado que arroja la votación que instruye el Acuerdo que antecede, por unanimidad se confirma la apelada sentencia (artículos 260, 261 y 266 C.P.C.C.), con costas de esta Instancia en el orden causado atento la suerte corrida por ambos recursos (artículos 68 párrafo 2do. y 71 C.P.C.C.), difiriendo las regulaciones de honorarios (art. 31 ley 8904).

Fdo: Dra. Liliana Graciela Ludueña, Dr. José Eduardo Russo, Dr. Juan Manuel Castellanos. Ante mí: Esteban Santiago Lirussi.-