

## CONTRATO

- Contrato de locación
- Daños en el inmueble locado
- Cosa en buen estado al contratar
- Reparaciones ordinarias o de mantenimiento
- Reconvención - Devolución depósito en garantía  
(contrato celebrado en dólares)

### **“Licitra c/ Corfamad S.R.L. s/ daños y perjuicios”**

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

**Causa:** 52.097

**R.S.:** 41/06

**Fecha:** 16/02/06

### **Firme**

/// la ciudad de Morón, Provincia de Buenos Aires, a los DIECISEIS días del mes de febrero de dos mil seis, 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 Liliana Graciela Ludueña, José Eduardo Russo y Juan Manuel Castellanos para, pronunciar sentencia en los autos caratulados: "LICITRA DE ENCISO ESTELA C/CORFAMAD S.R.L. Y OTRO S/DAÑOS Y PERJUICIOS" 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 - CASTELLANOS - RUSSO, resolviéndose plantear y votar las siguientes:

C U E S T I O N E S

1ra.: ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 439/46?

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. 439/46, interponen las partes sendos recursos de apelación, que libremente concedidos, son sustentados a fs. 469/72 y 485/8, replicado a fs. 491/492.

Actuó el Sr. Juez a-quo parcialmente la demanda promovida por Estela Licitra de Encina, condenando a CORFAMAD S.R.L. a pagar la suma de \$ 1055,97, con más sus intereses y costas. Haciendo extensiva la condena al garante Miguel Vaccaro, con costas. Haciendo lugar a la demanda reconvencional deducida por Corfamad S.R.L., condenado a la actora a pagar la suma de dólares estadounidenses que resultaren luego de descontados los montos por los que accediera el reclamo liminar, con más los intereses y costas.-

II) Se agravia, en primer lugar, la apelante actora de la conclusión del Sentenciante que no se ha acreditado que los deterioros y roturas provengan del uso abusivo del inmueble por parte de la ex-locataria y que los daños no se encuentren probados. A su turno, la demandada por entender que no se encuentran acreditados que los daños fueran causados por él.-

Ha quedado acreditado que celebraron las partes

contrato de locación del galpón ubicado en la calle Sucre N° 778 de Morón, por el término de tres años a partir del 1° de Octubre de 1995 (contrato de fs. 3/4), el que fue restituido a su vencimiento.

Es sabido que el locatario tiene la obligación de conservar la cosa arrendada en buen estado y responder por todo daño o deterioro que se causare por su culpa o por el hecho de las personas de su familia que habiten con él, de sus domésticos, trabajadores, huéspedes o subarrendatarios (artículo 1561 del Código Civil).

Asimismo, se presume que el estado en que fue recibida la cosa por el arrendatario era bueno (artículo 1514 Código Civil), si no se ha hecho descripción de ella al ser entregada (artículos 1615 y 1616 Código Civil). Para el supuesto que ésta se halle en mal estado, debe dejarse la debida constancia en el momento de la celebración del contrato (Belluscio, "Código...", Tomo 7, página 435).

El locatario debe hacer lo necesario para que la cosa arrendada no se perjudique, manteniéndola en cuanto fuera posible en el mismo estado en que la recibió, esto es, en buen estado, como tiene derecho a exigirla el locador en el momento en que ella deba ser entregada (artículo 1556 Código Civil). De lo contrario, el locatario debe demostrar que los deterioros se produjeron sin culpa de su parte, y si así no lo hiciera, deberá indemnizar al locador por todo daño o deterioro (artículos 1561 y 1563 Código Civil; esta Sala, mi voto Cs. 42.460, R.S. 142/00).-

Sentado ello, de la interpretación del referido contrato de locación, no habiéndose detallado el mal estado del

inmueble, presumo - al igual que el Sentenciante - que el mismo fue entregado al locatario en buen estado de conservación y funcionamiento. Así las cosas, en dicho estado debió haberlas regresado CORFAMAD SRL. Habiendo dejado sentado en la cláusula quinta que recibió el galpón "en perfecto estado de conservación y aseo, con todos sus vidrios, herrajes y demás accesorios; obligándose a mantener y devolver el inmueble en las mismas buenas condiciones y a pagar el importe de los objetos que faltaren o estuvieren rotos y los deterioros ocasionados, salvo los que resultaren del buen uso y de la acción del tiempo".-

La obligación de mantener la cosa en buen estado no es exclusiva del locador (artículo 1515 Código Civil), pesando también sobre el locatario (artículo 1556 ídem), normas que en definitiva son supletorias de lo que hubieran convenido las partes (artículo 1197 código citado). Participo de la posición que pesa sobre el locador de manera imperativa la obligación de mantenimiento del inmueble arrendado, salvo las reparaciones locativas o menores a cargo del locatario. Estas son las denominadas "ordinarias" o de "mantenimiento", es decir, reparaciones que se originan en deterioros menores que comúnmente provienen del uso diario y habitual de la cosa, que por lo general se deben al accionar descuidado del locatario o de las personas por las que éste responde. La razón de lo normado por el artículo 1573 del Código Civil es la presunción de que los mismos son producidos por el locatario o por quienes habitan el bien. Devuelta la cosa sin haberse realizado dichas reparaciones podrá el locador hacerlas el mismo por cuenta del locatario incumplidor o exigir que se le indemnicen los daños y

perjuicios resultantes (Bueres-Highton, "Código Civil", T.4A-280 y sgts).-

El 12 de Octubre de 1998 se realizó una constatación notarial a requerimiento de la actora, describiendo el Escribano los daños en el bien en cuestión, los que fueron cotizados por el Perito Ingeniero Civil en su pericia de fs. 357/63 (de la que no encuentro mérito para apartarme, artículo 474 C.P.C.C.) y detallados por los testigos Héctor Arias y Ramón Centurión (actas de fs. 313/314 y 316, artículo 456 C.P.C.C.).-

De todos ellos, valorando que el destino del galpón locado lo era en el rubro comercial tornería de madera, coincido con el Sentenciante que son únicamente a cargo del locatario los rubros "f" (reparación de vidrios rotos) y "j" (cambio de inodoro), cuya reparación a tenor de lo dictaminado por el experto se elevan a la suma de \$ 215,05., por lo que propongo desestimar los agravios de ambas partes y confirmar este aspecto del decisorio.-

II) Dedujo pretensión reconvenzional la demandada por el reintegro de U\$S 1400, dados por la locataria en concepto de garantía, lo que acogió el Sentenciante ordenando la devolución en la moneda de origen, previo descuento de los montos por el que progresara la demanda, con más sus intereses al 2% anual desde la mora acaecida el 30/09/98 y hasta el efectivo pago. Se agravia la apelante actora sosteniendo que la devolución a tenor de lo prescripto por la ley 25.561, debe hacerse en pesos y además, resaltando que no se encuentra en mora toda vez que hay obligaciones incumplidas por la contraria.- A su turno, la demandada

entiende que la tasa fijada es baja, pidiendo su elevación. Además solicita que la compensación se efectúe luego de realizar la liquidación por capital e intereses.-

He tenido oportunidad de pronunciarme sobre el punto sometido a consideración (causa 49.996 R.S. 165/04), señalando que la obligación de restituir el depósito dado en garantía del fiel cumplimiento de un contrato de locación se encuentra alcanzada por lo dispuesto en el artículo 11 de la ley 25.561 (modificado por artículo 3° de la ley 25.820).

Dicho artículo expresa textualmente que: "las obligaciones de dar sumas de dinero existentes al 6 de enero de 2002, expresadas en dólares estadounidenses u otra moneda extranjera, no vinculadas al sistema financiero, cualquiera sea su origen o naturaleza, haya o no mora del deudor, se convertirán a razón de un dólar estadounidense (U\$S 1) = un peso (\$ 1), o su equivalente en otra moneda extranjera, resultando aplicable la normativa vigente en cuanto al coeficiente de estabilización de referencia (C.E.R.) o el coeficiente de variación de salarios (C.V.S.), o el que en el futuro los reemplace, según sea el caso" (primer párrafo).

Es decir que se encuentran comprendidas en su ámbito todas las obligaciones que al 6 de enero de 2002 no se hallen extinguidas conforme la enumeración del artículo 724 del Código Civil o prescriptas (artículo 3947 2da. parte, ídem); abarcando todas las obligaciones -cualquiera sea su origen o naturaleza, reza la norma- no vinculadas al sistema financiero, haya o no mora del deudor.

Siendo dicha normativa de orden público - conforme lo dispone su artículo cuarto- y habiéndose pronunciado este Tribunal invariablemente en numerosos

precedentes sobre su constitucionalidad (causas 51.510, R.S. 19/06; 47.409, R.S. 221/02; 51.696 R.S. 12/06; entre muchas otras), considero que la misma es aplicable al caso en estudio.

A mayor abundamiento, cabe señalarse que el depósito en garantía entregado por el locatario al locador (U\$S 1.400), conforme lo convenido en la cláusula 14° del contrato de locación obrante a fs. 3/4, constituye un depósito irregular (artículo 2189 Código Civil), toda vez que se entregó en depósito una suma de dinero sin adoptar los recaudos previstos en el artículo 2188 inc. 2° Código Civil, ni efectuar aclaración o prohibición alguna, razón por la cual se presume que el depositante concedió al depositario el uso del depósito (artículo 2221 Código citado).

Ello así, la obligación de restituir la cosa dada en depósito que pesa sobre el locador debe asimilarse a una obligación de dar sumas de dinero (artículos 616 y sgtes. Código Civil) y no a una obligación de dar cantidades de cosas (artículo 606 y sgtes. del mismo código).

Por tales motivos, considero que en la especie la obligación de restituir el depósito de U\$S 1.400, entregados en garantía del cumplimiento del contrato de locación celebrado entre las partes, se encuentra alcanzado por las prescripciones de la ley 25.561 (t.o. Ley 25.820). Consecuentemente se acoge el agravio de la actora reconvenida, proponiéndose la revocación del fallo apelado en este tópico.

En cuanto al agravio referido a la mora de la locadora en el cumplimiento de su obligación de restituir el depósito, coincido con la accionante en que la misma aún no se ha operado.

Ello por cuanto el depósito fue entregado en garantía del fiel cumplimiento por parte del locatario de las

obligaciones contraídas mediante el contrato de locación suscripto entre las partes (confrontar cláusula 14), cumplimiento que -según surge del trámite de este proceso- no se verificó.

Mal puede pretender el locatario que se devenguen intereses sobre la suma que entregó en concepto de depósito en garantía del cumplimiento de sus obligaciones, si éstas no fueron cumplidas acabadamente (artículos 509 y 1.201 Código Civil; Cám. 2da. Civ. y Com. La Plata, Sala I, causa 91.259 R.I. 253/99; Sala III, causa 69.852 R.S. 215/90; Cám. Civ y Com. Mar del Plata, Sala II, causa 95.651 R.I. 911/95).

Por lo tanto, se admite el agravio del apelante y se revoca el decisorio recurrido en cuanto declara que el accionante se encuentra en mora en su obligación de restituir el depósito recibido en garantía del cumplimiento del contrato de locación. Consecuentemente, corresponde desestimar la pretensión reconvencional.

Con relación a las quejas de la demandada reconviniendo en punto a la tasa de interés y al modo en que el Juez de Grado dispuso compensar las obligaciones de las partes, debo señalar que las mismas se han tornado abstractas en razón de la solución propiciada precedentemente.

III.- Como los agravios dan la medida de la competencia de esta Alzada (artículos 260, 261 y 266 C.P.C.C.), propongo revocar parcialmente la sentencia apelada de fs. 439/446, con el siguiente alcance: 1) desestimando la pretensión reconvencional incoada por CORFAMAD S.R.L. contra Estela Licitra de Enciso; 2) declarando que la obligación de restituir el depósito de U\$S 1.400, se encuentra alcanzada por las prescripciones de la ley 25.561 (t.o. Ley 25.820); 3) las costas de ambas instancias relativas al rechazo de la

reconvención se imponen a CORFAMAD S.R.L. en su carácter de vencida (artículos 68 y 274 C.P.C.C.), mientras que las de esta Alzada vinculadas al progreso de la demanda se imponen en el orden causado en atención a la manera en que se resuelven los recursos (artículo 68 párrafo 2º C.P.C.C.); difiriendo la regulación de los honorarios profesionales (art. 31 ley 8.904).

Voto, en consecuencia, **PARCIALMENTE** por la **NEGATIVA**. -

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

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

Conforme se ha votado la cuestión anterior corresponde revocar parcialmente la sentencia apelada de fs. 439/446, con el siguiente alcance: 1) desestimando la pretensión reconvencional incoada por CORFAMAD S.R.L. contra Estela Licitra de Enciso; 2) declarando que la obligación de restituir el depósito de U\$S 1.400, se encuentra alcanzada por las prescripciones de la ley 25.561 (t.o. Ley 25.820); 3) las costas de ambas instancias relativas al rechazo de la reconvención se imponen a CORFAMAD S.R.L. en su carácter de vencida, mientras que las de esta Alzada vinculadas al progreso de la demanda se imponen en el orden causado en atención a la manera en que se resuelven los recursos; difiriendo la regulación de los honorarios profesionales.

ASI LO VOTO.

Los señores Jueces doctores Castellanos y

Russo 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, 16 de febrero de 2006.-

**AUTOS Y VISTOS:** De conformidad al resultado que arroja la votación que instruye el Acuerdo que antecede, por unanimidad se revoca parcialmente la sentencia apelada de fs. 439/446, con el siguiente alcance: 1) desestimando la pretensión reconvenzional incoada por CORFAMAD S.R.L. contra Estela Licitra de Enciso; 2) declarando que la obligación de restituir el depósito de U\$S 1.400, se encuentra alcanzada por las prescripciones de la ley 25.561 (t.o. Ley 25.820); 3) las costas de ambas instancias relativas al rechazo de la reconvencción se imponen a CORFAMAD S.R.L. en su carácter de vencida, mientras que las de esta Alzada vinculadas al progreso de la demanda se imponen en el orden causado en atención a la manera en que se resuelven los recursos; difiriéndose la regulación de los honorarios profesionales.

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