



NEUQUEN, 18 de Junio del año 2019

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: **"GUZMAN ERNESTINA DEL CARMEN C/ SURA LUIS ALBERTO Y OTRO S/D Y P DERIVADOS DE LA RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL DE PARTICULARES"** (JNQC16 EXP 518688/2017) venidos en apelación a esta **Sala I** integrada por los Dres. **Cecilia PAMPHILE** y **Jorge PASCUARELLI**, con la presencia de la Secretaria actuante, Dra. **Estefanía MARTIARENA**, y de acuerdo al orden de votación sorteado el Dr. **Jorge PASCUARELLI** dijo:

I. A fs. 181/186vta. la A-quo hizo lugar a la demanda y condenó a Luis Sura y Mauro Roman Anrather a pagarle a la actora la suma de \$55.087,60 con más intereses y costas, a excepción de los sellados de actuación los que deben ser abonados por la demandada en el porcentaje de ley sobre el capital de condena.

A fs. 192 el Sr. Anrather apeló la sentencia y a fs. 196/198vta. expresó agravios. En primer lugar se queja porque la A-quo no encuadra la locación como una relación de consumo. Alega, que el locatario tiene el rol de consumidor necesitado acceder a una vivienda y aceptar lisa y llanamente las condiciones.

En segundo lugar se agravia respecto de la naturaleza del contrato de locación de vivienda y el contenido de sus cláusulas. Dice, que conforme la cláusula 8 consta que el locatario recibió el inmueble en buenas condiciones de seguridad, conservación y habilidad y uso, lo que visitó con anterioridad y que asumió el compromiso de mantenerlo y restituirlo en las mismas condiciones que lo recibió, pero que debe considerarse el carácter formal de la misma.



Alega, que devolvió la vivienda, salvo por las reparaciones que pudo hacer con sus recursos, en un estado de conservación sino igual bastante similar al estado real que la recibió. Manifiesta, que se encuentra debidamente acreditado el robo de la vivienda, hecho acaecido con posterioridad a que el inmueble le fuera restituido a la actora y que al no estar debidamente probado el perjuicio, es improcedente aplicar al caso el art. 165 del C.P.C. y C.

Sostiene, que el detrimento patrimonial alegado por la actora no se ha configurado por no estar probado por medio hábil. Cuestiona la correspondencia probatoria de los presupuestos acompañados en relación a los gastos en que incurrió la accionante. Expresa, que las fotografías acompañadas si bien pueden servir para tener por acreditada la existencia de los daños o el deterioro del inmueble, no así respecto a su cuantía y extensión.

A fs. 201/203vta. la contraria respondió los agravios. Solicitó su rechazo, con costas.

II. Ingresando al estudio de las cuestiones planteadas preliminarmente corresponde tratar el agravio del recurrente con relación al marco normativo.

Al respecto se ha sostenido que para encuadrar el contrato de locación como un contrato de consumo *"Debe tratarse una de las partes de un consumidor en la terminología del Código Civil y Comercial, que celebra el contrato para beneficio propio o de su grupo familiar o social (lo que ocurriría sin duda cuando se trate de una locación destinada a vivienda) y la otra parte debe ser un proveedor profesional de bienes y servicios"*, (Moeremans Daniel E, *"El Contrato de Locación en el Código Civil y Comercial"*, Revista de Derecho Privado y Comunitario,



Contrato, Parte Especial -I, Rubinzal Culzoni Editores, Santa Fe, Mayo de 2017, pág. 80).

A partir de lo expuesto, siendo que el demandado no alega y menos aún acreditó en autos que la actora pueda ser encuadrada en el carácter de proveedora de bienes y servicios con la profesionalidad indicada, la queja al respecto no resulta procedente.

Luego, con relación a los daños por los que procedió la demanda, esto es postigos, ventanas y paredes, como también limpieza del inmueble, el recurso tampoco puede prosperar.

Es que, tal como surge del mismo escrito recursivo (fs. 198), las fotografías notariadas por la actora dan cuenta de la extensión de los daños.

Ahora bien, en cuanto a que no se encuentra acreditada la antigüedad del deterioro y los daños del inmueble conforme alega el recurrente, corresponde estar a la cláusula 8° del contrato de locación, en tanto señala que el locatario recibió el mismo en buenas condiciones de seguridad, conservación, habitabilidad y uso, y lo visitó y examinó, comprometiéndose a mantenerlo y restituirlo en las mismas condiciones que lo recibe. En ningún momento dicho contrato señala que los postigos, paredes y ventanas estuvieran rotas.

Luego, cabe señalar que la actora reclamó porque *"la ventana que da a la parte de delante de la casa tenía los postigos deteriorados, con ausencia de una de sus hojas y roturas de bisagras", "había perforaciones en las paredes", "había muchas suciedad"*. Además dijo que *"La puerta del patio trasero no tenía el picaporte y la pared donde se sostiene tiene un desprendimiento de revoque. Las ventanas también estaban con los postigos roto"* (fs. 28vta./29) y tal como los



sostuvo la Sentenciante, los daños quedaron debidamente acreditados con las fotografías acompañadas (fs. 145/152). Además, se probó el costo de los mismos con los presupuestos adjuntados a fs. 161 de Fioretti Muebles, a fs. 162 de Mequetse Arquitectura, una Factura de Pinturerías Rex, una orden de entrega de un contenedor (fs. 163) y un recibo a fs. 500 (limpieza de la casa). Por ello, el hecho que sólo se haya acompañado presupuestos y no recibos, en nada modifica la cuantificación de los daños.

Además, en cuanto a la queja con relación a los daños por el robo denunciado, obsérvese que la descripción de los mismos surge de fs. 141 que indica que se encontraba dañada la reja del portón, a la altura de la cerradura y que del interior constató el faltante de un calefactor, elementos que la Sentenciante omitió al momento de la determinación de los daños, como así también las puertas internas que se encontraban deterioradas, lo cual surge de las fotografías acompañadas.

A partir de lo expuesto, y siendo que la contraria no se agravió con relación al monto por el que procedió la demanda en cuanto a los daños y perjuicios, corresponde confirmar la estimación efectuada por la A-quo a fs. 185vta., lo que determina la desestimación del agravio.

III. Por todo lo expuesto, propongo al Acuerdo rechazar el recurso de apelación deducido por el Sr. Mauro Roman Anrather y en consecuencia, confirmar la sentencia de fs. 181/186 en todo cuanto fue materia de recurso y agravios. Imponer las costas de Alzada al apelante vencido (art. 68 del C.P.C. y C.).

Tal mi voto.

La Dra. **Cecilia PAMPHILE** dijo:



Por compartir los fundamentos vertidos en el voto que antecede, adhiero al mismo expidiéndome de igual modo.-

Por ello, esta **Sala I**

RESUELVE:

1. Rechazar el recurso de apelación deducido por el Sr. Mauro Roman Anrather y en consecuencia confirmar la sentencia de fs. 181/186 en todo cuanto fue materia de recurso y agravios.

2. Imponer las costas de Alzada al apelante vencido (art. 68 del C.P.C. y C.) y regular los honorarios de los letrados intervinientes en la Alzada en el 30% de la suma que corresponda por la labor en la instancia de grado (art. 15, LA).

3. Regístrese, notifíquese electrónicamente y al codemandado Luis Alberto Sura mediante cédula en su domicilio real, quedando su confección y diligenciamiento a cargo de la parte interesada. Oportunamente, vuelvan los autos a origen.

Dra. Cecilia PAMPHILE-JUEZA
Estefanía MARTIARENA-SECRETARIA

Dr. Jorge D. PASCUARELLI-JUEZ