NEUQUEN, 15 de Febrero del año 2018

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: **"GOMEZ WEISS CARLOS C/ PROVINCIA DEL NEUQUEN Y OTRO S/ D. Y P. DERIVADOS DE LA RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL DEL ESTADO" (JNQCI5 EXP 501577/2014)** 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 la Dra. **Cecilia PAMPHILE** dijo:

1. Contra la sentencia que hace lugar a la demanda e impone las costas a las demandadas, apelan éstas últimas.

La UFEPE expresa sus agravios en hojas 542 y ss.

Sostiene que la magistrada incurre en arbitrariedad en tanto se aparta del informe del perito actuante.

Resalta que el arquitecto informó que los daños registrados no pudieron haberse ocasionado en escasos tres meses y, además, que era esperable que algunas modificaciones se efectuasen en tanto fue alquilado a una repartición pública y el bien, originariamente, estaba destinado al uso familiar.

Dice que el reclamo es exagerado en tanto no se pudo probar la alteración de la estructura y que, además, las modificaciones introducidas han acrecido el valor del inmueble, el que continuó siendo alquilado para oficinas.

Se refiere luego a las cláusulas del contrato de locación y dice que el actor sabía el uso intensivo que se le iba a dar a la propiedad. Refiere, además, que el actor tenía derecho a inspeccionar la propiedad y ver el estado en que se encontraba durante la vigencia del contrato, pudiendo reclamar ante la renovación de cada contrato, las reparaciones aquí exigidas.

La Provincia del Neuquén expresa sus agravios en hojas 545 y ss.

Dice que siendo que el actor tenía conocimiento del destino a acordar al inmueble, las circunstancias por las que reclama no exceden de las razonables y esperables en el contexto locativo.

Al igual que el co-demandado, se refiere al no ejercicio de la facultad de inspección y al informe pericial en punto al destino original del inmueble y el uso dado.

Se agravia de que la magistrada dé por acreditados los perjuicios, pese al tenor del informe pericial que indica la imposibilidad de determinar la fecha de los deterioros.

Se refiere al informe de la arquitecta Herrero, remarcando que su parte lo ha desconocido.

Dice que no se ha acreditado la existencia de los daños alegados al momento de la finalización del contrato, lo cual era el presupuesto de procedencia de la demanda, pesando la carga de la prueba sobre el actor.

Los agravios son contestados en hojas 549 y 552/554, solicitando sean rechazados; en rigor, solicita que los recursos sean declarados desiertos.

2. Así planteada la cuestión, debo adelantar que entiendo que asiste razón al actor, en los términos en los que contesta los agravios.

Es que, desde un primer vértice de análisis, debo señalar que así como es cierto que toda sentencia debe exponer las razones de hecho y de derecho en las que se funda la decisión; explicar los motivos, el por qué se resuelve como se lo hizo; del mismo modo, esto es exigible con relación a las partes.

Estos mismos razonamientos son trasladables a la expresión de agravios, la que en modo alguno puede consistir en una mera discrepancia con la decisión adoptada o criticar extremos que en nada inciden en el fundamento de la decisión.

Se ha señalado, en distintas oportunidades, que la mera disconformidad con la sentencia, por considerarla

equivocada o injusta, o las generalizaciones y apreciaciones subjetivas que no cuestionan concretamente las conclusiones del fallo apelado, no constituyen una expresión de agravios idónea, en el sentido de resultar apta para producir la apertura de la presente instancia. En orden a ese objetivo, lo que se exige no es la sola crítica entendida ésta como disconformidad o queja, sino una crítica calificada, una crítica recursiva, la que para merecer dicho adjetivo debe reunir características específicas.

Y como puede advertirse de la síntesis de los agravios planteados, los recurrentes no cumplimentan el requisito del art. 265 del código procesal, por cuanto no conforman un ataque concreto y razonado al fallo recurrido, sino que, por el contrario, sólo traslucen una disconformidad con lo decidido.

3. En efecto, en punto a la queja planteada con relación a la facultad de inspección del actor, en nada contrarresta el argumento principal de decisión, esto es, que ante la falta de prueba sobre el estado en que se encontraba el inmueble al ser recibido por los demandados, se presume que era bueno (tal como por lo demás, surge de los términos contractuales) y en igual estado debía ser entregado.

Del mismo modo, en punto a la imposibilidad de ocasionar los daños en un periodo de tres meses, nada dicen los recurrentes sobre la continuidad de la contratación a la que se refiere la Sra. Jueza.

Nótese que en el pronunciamiento se consigna:

“Para ello, habré de señalar que el actor se vinculó con la Provincia de Neuquén a través de diferentes contratos de locación y prórrogas de los mismos en relación al inmueble ubicado en calle Bouquet Roldan N° ... de la ciudad de Neuquén, como así también con la UPEFE, que resulta ser un Ente descentralizado de la Provincia del Neuquén.

En cuanto a la falta de legitimación alegada por la codemandada UPEFE, corresponde su rechazo, en tanto la Unidad Provincial de Enlace y Ejecución de Proyectos con Financiamiento Externo (UPEFE) figura como locataria en la prórroga del contrato de locación del inmueble objeto de esta acción de propiedad del aquí actor, de fecha 1 de julio de 2010. Ello, sin perjuicio de la acreditación o no de los daños y perjuicios reclamados por el actor. Es por ello que sí resulta ser titular pasivo de la relación jurídica sustancial, base de la presente acción de daños y perjuicios.

Los contratos de locación suscriptos entre el actor y la Provincia del Neuquén, tienen como parte de los mismos el Anexo A que describe las características del inmueble. Así también salvo los documentos que instrumentan las prórrogas de las locaciones, los contratos de locación contienen una cláusula (4ta. en los contratos de fecha 1° de julio de 2004 y 1° de julio de 2006 y 6ta. en el contrato de fecha 1° de julio de 2008) que dice –los dos primeros contratos-: "CUARTA: DE LAS MEJORAS. "EL LOCATARIO declara recibir en este acto lo arrendado, totalmente pintado y en perfecto estado, obligándose a devolverlo al término de este contrato en las mismas condiciones. Queda también establecido que EL LOCATARIO, no podrá realizar construcciones o modificación alguna en el bien locado, sin previa autorización por escrito de EL LOCADOR, las que quedarán incorporadas a la propiedad una vez finalizado el presente contrato"; y el tercero: "Sexta: EL LOCATARIO recibe el inmueble en muy buenas condiciones de uso, con sus pisos, instalaciones, herrajes, y demás accesorios, recién pintados (paredes y aberturas) comprometiéndose a devolverlo al LOCADOR en iguales condiciones. Si así no lo hiciere, debe pagar al LOCADOR el importe de las refacciones que fuera menester efectuar. Tanto EL LOCADOR como EL LOCATARIO no responden de los deterioros o daños causados al inmueble por casos fortuitos o de fuerza

mayor referidos a accidentes climáticos, no devenidos de la actividad específica del LOCATARIO; si estos tornasen imposible la continuación de la locación, el contrato quedará automáticamente concluido, sin responsabilidad alguna de las partes en el primer caso, debiendo EL LOCATARIO cumplir su compromiso como lo indica el presente artículo".

Además los contratos establecen como obligaciones del locatario, el mantenimiento del inmueble en óptimas condiciones, debiendo restituirlo en el mismo estado en el que se encontraba al momento de la firma del contrato, debiendo asimismo abonar las facturas de energía eléctrica, gas, teléfono, agua y servicios retributivos, correspondiéndole también al locatario las reparaciones que sean necesarias para subsanar los desperfectos que se originen en la propiedad, tales como defectos de construcción, filtraciones de techo y paredes y al locador el pago de los impuestos inmobiliarios (ver clausulas cuarta y séptima en los dos primeros contratos y cuarta y sexta en el último).

Con relación a las prórrogas que forman parte de la relación locativa aquí analizada, entiendo que no son contratos nuevos, se trata de la prolongación de los contratos de locación suscriptos, sin que impliquen condiciones generales nuevas, con excepción del plazo, precio del alquiler y organismo que ocupa el inmueble. Se ha dicho: "La modificación del precio de la locación posterior al vencimiento de la prórroga del plazo originario, previstos ambos en el contrato, no constituye elemento suficiente para estimar que medió nuevo contrato, pues es la lógica contraprestación por la posterior ocupación en los términos del art. 1.622 del Código Civil, actualizada por las variadas circunstancias económicas sobrevinientes y hasta que el locador requiera la restitución", (Auto: Masciotra Guillermo Roque c/ Rodríguez Julio Roberto s/ Daños y perjuicios. Sala Civil, Sala 2- Sentencia definitiva N° C 075909- fecha

12/05/1988), citado en Lex Doctor, Voz "Prórroga de la locación".

En ese sentido, entiendo que se mantienen los derechos y obligaciones restantes que no fueron modificados en las prórrogas suscriptas, pero ello no implica que a la firma de la prórroga se haya constatado que el inmueble se encontraba en las condiciones existentes a la firma de los contratos (es decir en buenas condiciones de uso), por lo que sí se mantiene la obligación de entregar el bien en perfecto estado a la finalización de la relación contractual.

Así, a la finalización de toda la relación contractual, que devino el 30 de septiembre de 2010, correspondía entregar las llaves al locador y que éste pudiera constatar el estado del inmueble.

Surge de la carta documento N° 14820753 7 de fecha 30/09/2010 emitida por UPEFE al actor, la intimación a que reciba las llaves del inmueble. Por carta documento N° 123618939 de fecha 6/10/2010, el actor hace reserva de reclamar los daños y perjuicios una vez entregadas las llaves y constatado el estado del inmueble…"

"…En el caso de autos, si bien al momento de la firma de las dos últimas prórrogas de la locación no se dejó constancia del estado del inmueble, considerando la continuidad de la relación locativa, y aun entendiendo que en el exiguo plazo de tres meses que duró la última prórroga no pudieron efectuarse los deterioros o daños que el actor reclama, queda en cabeza de los locatarios la obligación de entregar el inmueble en buen estado de uso y conservación, de conformidad con las normas legales citadas y las cláusulas contractuales a las que he hecho referencia. Máxime en el caso de autos en el que se dejó expresa constancia en el anexo A de los contratos de locación suscriptos, del buen estado del inmueble dado en locación. Siendo entonces que las prórrogas subsiguientes a dichos contratos importaron una prolongación o

continuación de dichas relaciones contractuales, aunque con algunas modificaciones, es que ambas demandadas deben responder frente a los deterioros sufridos por el inmueble al concluir la relación locativa. Ello, por cuanto –reitero- si bien en el plazo de tres meses que ocupó el inmueble la UPEFE, no pudieron –conforme surge de la pericial en arquitectura obrante a fs. 289/313 (ver respuesta al punto de pericia f propuesto por UPEFE)- efectuarse todas las modificaciones alegadas por el actor y que surgen del informe, era responsabilidad de este ente descentralizado indicar en todo caso para eximirse de responsabilidad, el estado en que se encontraba el inmueble al comienzo de su ocupación. Al no haberlo hecho, resulta igualmente responsable por los daños sufridos al inmueble durante toda la relación locativa, siendo en todo caso una cuestión ajena a esta litis y que deberá –en su caso- reclamar por ante quien corresponda.

Y así, teniendo en cuenta las características y estado del inmueble al momento de la locación, conforme Anexo A de los contratos, surge del informe de la Arquitecta Herrero mencionado en párrafos anteriores, distintos daños en todas las dependencias de la casa, siendo necesaria la reparación del portero eléctrico, pisos y zócalos, sanitarios, grifería, cielorrasos, persianas, escalera, puertas interiores, placares, revestimientos cerámicos, correspondiendo la realización de reparaciones de yeso y pintura en general, además del arreglo de las roturas que se mencionan y la vuelta a la normalidad de los distintos espacios teniendo en cuenta los distintos cerramientos ejecutados y que se observan en las fotografías que ilustran dicho informe….”

Me he permitido efectuar la transcripción anterior, en tanto posibilita advertir la falta de crítica concreta en los agravios, lo cual, tal como lo he señalado en el inicio, determina que las quejas no puedan prosperar.

4. En esta misma línea, tampoco son suficientes los agravios en orden a la valoración probatoria.

Nada cuestionan concretamente en punto a la circunstancia de que el informe de la arquitecta Herrero fue reconocido por ella y que es, además, conteste con la testimonial Eduardo Adrián Catalán, de profesión constructor, quien declara a fs. 337/338.

Y lo cierto es que, además, tal como lo consigna la magistrada, el perito interviniente "…*sostiene que el inmueble no fue mantenido correctamente y se verifican faltantes y roturas varias que no fueron repuestas al momento de la finalización del contrato…*"

Se ponderó también: "*Y así, teniendo en cuenta las características y estado del inmueble al momento de la locación, conforme Anexo A de los contratos, surge del informe de la Arquitecta Herrero mencionado en párrafos anteriores, distintos daños en todas las dependencias de la casa, siendo necesaria la reparación del portero eléctrico, pisos y zócalos, sanitarios, grifería, cielorrasos, persianas, escalera, puertas interiores, placares, revestimientos cerámicos, correspondiendo la realización de reparaciones de yeso y pintura en general, además del arreglo de las roturas que se mencionan y la vuelta a la normalidad de los distintos espacios teniendo en cuenta los distintos cerramientos ejecutados y que se observan en las fotografías que ilustran dicho informe…*"

Aquí, tal como lo señala la parte actora al contestar los agravios, también debe considerarse que el perito arquitecto interviniente señala, en concordancia con los elementos de prueba anteriores: "*He analizado el informe de la arquitecta Herrero y confrontado las fotografías del mismo con lo que he relevado personalmente en la vivienda de autos.*

Así, he verificado la verosimilitud de las imágenes, ya que se corresponden exactamente y en forma indubitable con los espacios y elementos verificados en el informe pericial.

He entendido entonces y confirmo, nuevamente ahora, que las imágenes adjuntadas por la Arquitecta Herrero, e incorporadas en el expediente, son una base cierta y confiable para determinar el estado de la vivienda a la fecha en que fueron realizadas…" (cfr. hojas 365).

A partir de estas consideraciones, entiendo que la decisión de la magistrada en punto a la existencia de los daños, encuentra sustento en las constancias de la causa y no ha sido desvirtuada con los agravios.

5. Por todo ello, considero que la sentencia es acertada. Es que, en definitiva, *"…de conformidad con lo establecido en el art. 1561 del Código Civil el inquilino estará obligado a conservar la cosa en buen estado y a responder por todo daño o deterioro que se causare por su culpa o por el hecho de las personas que con él habitan o sus empleados domésticos; concordante con ello, el art. 1573 del Código citado, le impone el deber de efectuar las reparaciones de aquellos deterioros menores que regularmente son causados por las personas que habitan el inmueble.*

Tan primordial es aquella obligación que asume todo inquilino que se presume que los daños que existan al tiempo de la restitución se originan en su culpa, siendo a su cargo la prueba que se deben al vicio o defecto de la cosa, o al caso fortuito o de fuerza mayor (Conf. Borda, Guillermo, "Contratos", t. I, pág. 566).

La obligación de conservar la cosa en buen estado, que la ley impone expresamente al locatario, se funda o tiene origen en su calidad jurídica de mero tenedor de una cosa ajena, la que debe cuidar como lo hace normalmente el propietario, fundándose también en su obligación que resulta principal de restituir al locador la cosa arrendada al término

de la locación y de hacerlo en el mismo estado en que la recibió al comienzo de la relación (Conf. Rezzónico, Luis M., "Estudio de los Contratos en Nuestro Derecho Civil. Locación de Cosas. Locación de Servicios. Locación de Obra", Depalma, Buenos Aires, 1969, pág. 324).

Se trata de una obligación de gran importancia porque hace a la conservación de la cosa, que es uno de los presupuestos también tenidos en cuenta por el locador para celebrar el contrato de locación (Conf. Zago, Jorge Alberto, "Locación y responsabilidad civil, en Responsabilidad por daños en el tercer milenio" (Homenaje a Atilio A. Alterini), Kemelmajer de Carlucci, Aída (dir.) - Bueres, Alberto J. (dir.), LexisNexis - Abeledo-Perrot, 1997).

Por otra parte, la presunción legal sentada en el art. 1616 del Cód. Civil obra en favor del locador, de modo que si al verificarse el reintegro del inmueble se observan deterioros que excedan los propios de su uso normal, éstos son a cargo del locatario, salvo que pruebe que tales daños ya existían al tiempo de celebrarse el contrato o que se deban a circunstancias por los que no deba responder (arts. 1615 y 1616, Cód. Civil). El empleo de la fórmula corriente ("en el estado en que se encuentre"), lejos de importar la descripción del bien supone una ausencia total o absoluta de descripción, de modo que la falta de constancia expresa de deterioros conlleva, probados los mismos al tiempo del reintegro, a responsabilizar al locatario. Ausente la evidencia del mal estado "anterior" del inmueble y acreditado su mal estado "actual" se configura objetivamente la situación de incumplimiento de la obligación de restituir la cosa "como se recibió" (Conf. CNCivil, sala E, 30/11/90, ED, 144-130).

Es decir que en virtud de la obligación que pesa sobre el locatario de conservar la cosa en buen estado, se presume que todo daño o deterioro existente al tiempo de la restitución se origina en la culpa del inquilino, a quien

corresponde probar, para exonerarse, que se deben al caso fortuito o fuerza mayor, al vicio o defecto de la cosa o que se trata de deterioros derivados del uso correcto del inmueble (Conf. CNCivil, Sala A, 21/10/1996, LL, 1997-E, 904). Por consiguiente, el locatario debe indemnizar al locador todos aquellos daños sufridos en la finca locada, aunque no sean intencionales, si no son consecuencia de su desgaste natural o uso normal y hubieran podido evitarse de haber adoptado las medidas de precaución correspondientes. Al no acreditarse que los deterioros que presenta la finca en el momento de restituirla al locador se deben a vicio o defecto de la cosa o a fuerza mayor, o que por la índole de ellos son de los que se producen normalmente por el uso adecuado de ella, el locatario deberá responder por las consecuencias de su proceder (Conf. CNCivil, sala L, 24/09/1993, Lexis Nº 10/6109)…"

"…Se ha dicho que si el inquilino devuelve la cosa con cierto estado de deterioro, alegando que ella se encuentra en el mismo estado en que la recibió, deberá acreditar que ésta ya se hallaba en esas condiciones al tiempo de celebrar el contrato. Si no lo hace, se entenderá que la recibió en buen estado y se le exigirá la devuelva en idéntica condición. Es que si recibió la cosa sin que se haya efectuado ningún inventario sobre su estado, se presume que se entregó en buenas condiciones, salvo prueba en contrario (Conf. Salgado, Alí Joaquín "Locación, comodato y desalojo", pág. 202; CNCivil, Sala C, 06/06/1995, LL, 1995-E, 467)…" (cfr. Tribunal: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil – Sala G, Autos: Catrijo S.A. c/ Pinturerías Prestigio S.A. y otro Fecha: 09/10/2009).

En orden a estas consideraciones que son aplicables en el caso de autos y a la insuficiencia de los agravios para contrarrestar los argumentos en los cuales la magistrada basa su decisión, entiendo que los recursos de apelación deben ser desestimados, confirmándose el pronunciamiento de grado, en

todo cuanto ha sido objeto de recurso. Las costas de esta instancia estarán a cargo de las recurrentes perdidosas. **MI VOTO.**

El Dr. **Jorge PASCUARELLI** 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.- Desestimar los recursos de apelación deducidos por las demandadas y, en consecuencia, confirmar la sentencia de hojas 516/526 en cuanto fue materia de recursos y agravios.

2.- Imponer las costas de Alzada a las recurrentes perdidosas (art. 68 del CPCC).

3.- 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).

4.- Regístrese, notifíquese electrónicamente y, oportunamente, vuelvan los autos a origen.

Dra. Cecilia PAMPHILE - Dr. Jorge D. PASCUARELLI

Dra. Estefanía MARTIARENA - SECRETARIA