

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE HUINCA RENANCÓ

ORDENANZA N° 1794/2024.-

VISTO:

El juicio “González, María Luz y otro C/ Municipalidad de Huinca Renancó - Ordinario - Expte. N° 2195846”; y

CONSIDERANDO:

Que, con fecha veinticuatro de febrero de dos mil quince (24/02/20215), los señores María Luz González, DNI 27.805.211 y Luis Ignacio González, DNI 27.541.779; deducen demanda ordinaria por daños y perjuicios contra la Municipalidad de Huinca Renancó.

Que, pese a que en primera instancia se estableció una responsabilidad concurrente, lo cierto es que una vez ha pelado, la sentencia definitiva de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Contencioso Administrativo de Primera Nominación de la Segunda Circunscripción Judicial, resolvió revocar la sentencia de primera instancia y dejar sin efecto la imposición de costas e imponerlas en su totalidad a la parte demandada perdedora.

Que, a los fines de evitar un perjuicio mayor a las arcas municipales, y con el objeto de evitar mayores costos para una eventual ejecución de sentencia, es que el Departamento Ejecutivo Municipal entabló una negociación con los actores, habiendo llegado a un eventual acuerdo (que se acompañan a los presentes), a los efectos de que este honorable cuerpo deliberativo autorice a la Sra. Intendente Municipal a suscribir el convenio aludido Ad Referéndum de este Organo.-

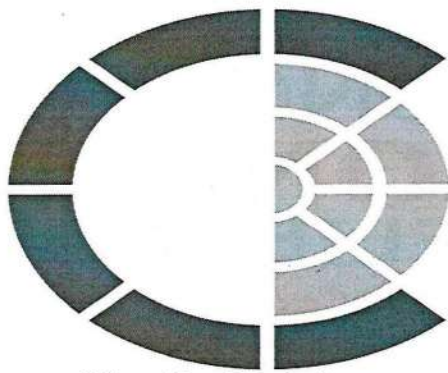
POR ELLO

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE HUINCA RENANCÓ SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

Art.1°).- AUTORIZASE al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir un acuerdo de pago con los señores María Luz GONZALEZ, DNI 27.805.211 y Luis Ignacio González, DNI 27.541.779, en el que ponga fin al juicio “González, María Luz y otro C/ Municipalidad de Huinca Renancó - Ordinario - Expte. N° 2195846”.

Art.2°).- AUTORICESE al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir un acuerdo de pago de los Honorarios Profesionales del Dr. Marco Andrés BARREIRO (M.P. 12-193), regulados en los

Ernesto Jonhán Arena
Secretario H.C.D.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE HUINCA RENANCÓ

autos “González, María Luz y otro C/ Municipalidad de Huinca Renancó - Ordinario - Expte. N° 2195846”.

Art.3°).- ESTABLEZCASE que ambos acuerdos de pago deberán ser Ad Referéndum del Honorable Concejo Deliberante.

Art.4°).- COMUNÍQUESE, publíquese, dése al Registro Municipal y archívese.-

DADO en Sala del Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Huinca Renancó, en Sesión Extraordinaria, a los doce días de agosto de dos mil veinticuatro.-


Ernesto Jonatan Arena
Secretario
Honorable Concejo Deliberante




Gustavo Enrique Pardo
Presidente
Honorable Concejo Deliberante

Entre la **MUNICIPALIDAD DE HUINCA RENANCO**, representada en este acto por su Intendente Municipal, **Ana Lucia BOLAÑO**, DNI 29.921.872 por una parte, en adelante **EL MUNICIPIO**, con domicilio en calle Laprida N° 206 de la ciudad de Huinca Renancó, Provincia de Córdoba, con el patrocinio letrado del Dr. Alejandro ALBERTENGO, Mat. 2/1596, y por la otra el abogado Dr. **Marco Andrés BARREIRO** (MP 12-193), por derecho propio, con domicilio especial en calle Pueyrredón N° 154 de esta ciudad de Huinca Renancó, Provincia de Córdoba, en adelante denominado **EL ACREEDOR**; han arribado al siguiente acuerdo de pago de honorarios profesionales adeudados por el referido **MUNICIPIO** en los autos caratulados **EXPEDIENTE S.A.C N° 2195846 - "GONZALEZ, MARIA LUZ Y OTRO C/ MUNICIPALIDAD DE HUINCA RENANCO - ORDINARIO"**; que tramitan por ante el Juzgado Civil, Comercial, Familia y Conciliación de la ciudad de Huinca Renancó, Provincia de Córdoba.-

PRELIMINAR:

En la causa supra referida se ha dictado resolución final que ha reconocido los derechos de los accionantes en contra de la **MUNICIPALIDAD** de Huinca Renancó, para cobrar las obligaciones allí reclamadas, con más los intereses y costas pertinentes, los que fueron representados por el letrado Abog. Marco Andrés Barreiro, habiéndose regulado sus honorarios profesionales por las actividades desplegadas tanto en primera instancia como por ante el tribunal de alzada, ello a través de las resoluciones que se individualizan: i) Sentencia N° 1 y N° 14 de fechas 03/02/2020 y 04/02/2020, respectivamente, dictadas por el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial Conciliación y Familia de Huinca Renancó, y ii) Sentencia Definitiva N° 64 de fecha 28/04/2023 y A.I. N° 189 de Regulación de Honorarios dictado por la Excm. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Contenciosos de Primera Nominación de la ciudad de Río Cuarto.-

Que habiéndose convenido por separado el pago de la suma reclamada por los actores, con más los intereses y costas establecidos en la causa supra referida, por el presente y en cumplimiento de lo estipulado en la cláusula sexta (6) de dicho convenio, y sin que el presente importe novación, quita o espera de los derechos reconocidos judicialmente en dicho pronunciamiento jurisdiccional, las partes han arribado al

siguiente acuerdo de pago de honorarios profesionales, dejándose perfectamente aclarado que ante la falta de cumplimiento del mismo, el **ACREEDOR** quedará habilitado, y a su sola opción, a iniciar la pertinente ejecución de sentencia en contra del **MUNICIPIO**, de acuerdo lo regula el art. 802 del CPCC, teniéndose por cumplimentado y vencido el plazo que ordena el art. 806 del CPCC, o bien a iniciar reclamo ejecutivo por incumplimiento del presente convenio.-

PRIMERA

Las partes de común acuerdo han determinado y liquidado el monto adeudado por el **MUNICIPIO** y en favor del **ACREEDOR** por honorarios profesionales adeudados, el cual asciende al día 01 de agosto de 2024, a la suma de **DIECISIETE MILLONES CIEN MIL PESOS (\$17.100.000,00).**-

Dicho valor comprende el monto de honorarios regulados y en las resoluciones supra referidas, con más sus intereses, las que fueron dictadas en el proceso caratulado **"EXPEDIENTE SAC N° 2195846 - GONZALEZ, MARIA LUZ Y OTRO C/ MUNICIPALIDAD DE HUINCA RENANCO - ORDINARIO"**.-

La tasa de actualización del capital reclamado, surge de aplicar el cuatro (4) por ciento de interés mensual, con más la tasa pasiva promedio mensual que publica el BCRA, todo lo cual surge de la planilla de liquidación practicada que al día 25/07/2024 alcanzaba el monto de pesos \$15.301.063,63; pactando entre las partes una actualización sobre los pagos parciales propuestos por el **MUNICIPIO**, en montos fijos.-

En consecuencia, se acompaña como **Anexo I** al presente convenio la planilla de liquidación referida, y propuesta de pago.-

SEGUNDA

El **MUNICIPIO** se obliga a pagar al **ACREEDOR** el monto adeudado, que surge de la planilla de liquidación final, o sea la suma de **PESOS DIECISIETE MILLONES CIEN MIL (\$17.100.000,00)**; y de la siguiente forma: Mediante la entrega de SEIS (6) cheques de pago diferido, por la suma de pesos Dos millones ochocientos cincuenta mil (\$2.850.000,00); cada uno, y con las fechas de pago que a continuación se detallan: **i)** Primer Cheque librado al día 10/07/2024; **ii)** Segundo cheque con fecha de pago al día 10/08/2024; **iii)** Tercer cheque librado al día 10/09/2024; **iv)** Cuarto valor con fecha de pago al día 10/10/2024; **v)** Quinto cheque con fecha de

pago al día 10/11/2024; y **vi)** Sexto y último cheque con fecha de pago al día 10/12/2024.- Refiere el **MUNICIPIO** que los valores comprometidos en pago, serán entregados en su totalidad al momento de firmarse el presente acuerdo, librados por él y a nombre del **ACREEDOR**, y con las fechas de pago supra referidas.- Que acreditados en cuenta o cobrados los valores entregados en las fechas convenidas, constituirán los mismos quitas parciales, únicas, definitivas y liberatorias del proporcional adeudado.- Una vez cancelada la totalidad de las cuotas pactadas en el presente, nada más tendrá que reclamar el **ACREEDOR** al **MUNICIPIO**, sirviendo el presente documento como declaración expresa del cumplimiento de la obligación impuesta por resoluciones judiciales y en los autos supra referidos.-

TERCERA

El **MUNICIPIO** se compromete en mantener y respetar este convenio hasta el total cumplimiento de lo adeudado, y asimismo, se obliga a abstenerse de denunciarlo o cuestionarlo en el futuro por razones de emergencia, caso fortuito, fuerza mayor, o imprevisión (arts. 955, 1091 y cc del CCyC), como de iniciar acciones judiciales (amparo, declarativas de certeza, etc.), o medidas cautelares de cualquier índole (innovativas, de no innovar, etc.), tendientes a suspender, modificar, o dejar sin efecto lo aquí convenido entre las partes.-

CUARTA

Que la propuesta cursada por el **MUNICIPIO** es aceptada por el **ACREEDOR**, quien presta total conformidad a la misma, tanto a la planilla de liquidación como a la forma de pago propuesta, sin que el presente acuerdo importe novación, quita o espera de las obligaciones reconocidas por la sentencia dictada en la causa judicial que aquí se individualiza.-

QUINTA

Para el caso de falta de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por el **MUNICIPIO**, el **ACREEDOR** queda facultado para perseguir el cobro del saldo total adeudado y reconocido en la cláusula primera, como si fuese de plazo vencido, quedando habilitado a iniciar, y a su única opción, el trámite de ejecución de sentencia en los autos caratulados "EXPEDIENTE SAC N° 2195846 - GONZALEZ, MARIA LUZ Y OTRO C/ MUNICIPALIDAD

DE HUINCA RENANCO - ORDINARIO"; o bien, iniciar la ejecución del presente convenio por incumplimiento del mismo, junto a los valores impagos, y a través de la vía judicial pertinente.- Se conviene, que la mora se producirá de pleno derecho y por el solo vencimiento de los plazos, acordándose que la falta de pago de uno de los valores entregados provocará la caducidad de todos los plazos pendientes, y facultará a la parte **ACREEDORA** para exigir el saldo adeudado íntegro y reconocido por la vía ejecutiva.- Asimismo, la falta de pago en los plazos convenidos generará una multa en favor del **ACREEDOR** equivalente al 4,00% del saldo que se adeuda, la que se liquidará mensualmente y en la misma moneda que se ha pactado respecto de la obligación principal.-

SEXTA

Cualquier tributo (impuesto, tasa, contribución) o gravamen que alcance al presente convenio será a exclusivo cargo del **MUNICIPIO**.-

SEPTIMA

El presente acuerdo es firmado por la señorita Intendente Municipal "ad referéndum" del Concejo Deliberante de la Municipalidad de Huinca Renancó.- Para el supuesto de que este convenio no sea aprobado por el referido órgano legislativo dentro del plazo de treinta (30) días corridos contados de la firma del mismo, el **ACREEDOR** queda facultado para continuar con los trámite de ejecución de sentencia en la causa judicial antes referida, conforme su estado, continuando con el normal trámite de la misma.-

OCTAVA

Las partes quedan facultadas para presentar el presente acuerdo en la causa indicada en el encabezamiento, a sus efectos.-

NOVENA

A los efectos del presente el **MUNICIPIO** fija domicilio en el Estudio Jurídico del Dr. Alejandro Albertengo, sito en calle Belgrano 12 de esta ciudad de Huinca Renancó, Provincia de Córdoba; y el **ACREEDOR**, hace lo mismo en calle Pueyrredon N° 154 también de esta ciudad de Huinca Renancó, Provincia de Córdoba.-

Conforme y obligándose a su cumplimiento, se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Huinca Renancó, al _____de agosto del año 2024.-

PLANILLA DE CALCULOS JUDICIALES
Tribunal Superior de Justicia de Córdoba

Concepto	Descripción	Desde	Hasta	Tipo Cálculo	Tasa Interes	Tasa Actualización	Monto
Honorarios	Honorarios regulados primera instancia	3/2/2020	25/7/2024	Monto	0.0000 %	0.0000 %	\$ 1351408.33
Honorarios	Intereses 4% mensual +TP	3/2/2020	25/7/2024	Tasa Pasiva	214.8800 %	544.8400 %	\$ 10266955.20
Honorarios	Honorarios regulados en Camara	28/4/2023	25/7/2024	Monto	0.0000 %	0.0000 %	\$ 1247370.93
Honorarios	Intereses 4% mensual +TP	28/4/2023	25/7/2024	Tasa Pasiva	59.7000 %	135.5300 %	\$ 2435329.17
Honorarios	>>Total Honorarios						\$ 15301063.63

Total: \$ 15301063.63

PLANILLA DE HONORARIOS

AUTOS: "GONZALEZ, MARIA LUZ Y OTRO C/ MUNICIPALIDAD DE HUINCA RENANCO – ORDINARIO" - (EXPTE. N° 2195846)

TOTAL DE LIQUIDACION AL DIA 25/07/2024= \$15.301.063,63

PLAN DE PAGO CON ACTUALIZACION:

SEIS CUOTAS IGUALES MENSUALES Y CONSECUTIVAS POR PESOS CADA UNA \$2.850.000, A CONTAR DESDE EL MES DE JULIO DEL CORRIENTE AÑO.

VALOR TOTAL \$17.100.000

Entre la **MUNICIPALIDAD DE HUINCA RENANCO**, representada en este acto por su Intendenta Municipal, **Ana Lucia BOLAÑO**, DNI 29.921.872 por una parte, en adelante **EL MUNICIPIO**, con domicilio en calle Laprida N° 206 de la ciudad de Huinca Renancó, Provincia de Córdoba, con el patrocinio letrado del Dr. Alejandro ALBERTENGO, Mat. 2/1596, y por la otra los Sres. **María Luz GONZALEZ** (DNI 27.805.211), y **Luis Ignacio GONZALEZ** (DNI 27.541.779); acompañados por su letrado Dr. Marco Andrés BARREIRO, Mat. 12/193, todos con domicilio especial en calle Pueyrredón N° 154 de esta ciudad de Huinca Renancó, Provincia de Córdoba, en adelante denominados **LOS ACREEDORES**; han arribado al siguiente acuerdo de pago de las obligaciones adeudadas por el referido **MUNICIPIO** en los autos caratulados **EXPEDIENTE S.A.C N° 2195846 - "GONZALEZ, MARIA LUZ Y OTRO C/ MUNICIPALIDAD DE HUINCA RENANCO - ORDINARIO"**; que tramitan por ante el Juzgado Civil, Comercial, Familia y Conciliación de la ciudad de Huinca Renancó, Provincia de Córdoba.-

PRELIMINAR:

En la causa supra referida se ha dictado resolución final que ha reconocido los derechos de los **ACREEDORES** en contra de la **MUNICIPALIDAD** de Huinca Renancó, para cobrar las obligaciones allí reclamadas, con más los intereses y costas pertinentes.-

A los fines del cumplimiento de dicha sentencia definitiva firme y consentida, y sin que el presente convenio importe novación, quita o espera de los derechos reconocidos judicialmente en dicho pronunciamiento jurisdiccional, las partes han arribado al siguiente acuerdo, dejándose perfectamente aclarado que ante la falta de cumplimiento del mismo, los **ACREEDORES** quedarán habilitados, y a su sola opción, a iniciar la pertinente ejecución de sentencia en contra del **MUNICIPIO**, de acuerdo lo regula el art. 802 del CPCC, teniéndose por cumplimentado y vencido el plazo que ordena el art. 806 del CPCC, o bien a iniciar reclamo ejecutivo por incumplimiento del presente convenio.-

PRIMERA

Las partes de común acuerdo han determinado y liquidado el monto adeudado por el **MUNICIPIO** y en favor de los **ACREEDORES**, el cual asciende al día 01

de agosto de 2024, a la suma total de **PESOS NOVENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS MIL (\$91.500.000,00).**-

Dicho monto comprende el capital reclamado con más los intereses fijados en la sentencia firme dictada en el proceso caratulado "**EXPEDIENTE SAC N° 2195846 - GONZALEZ, MARIA LUZ Y OTRO C/ MUNICIPALIDAD DE HUINCA RENANCO - ORDINARIO**".-

La tasa de actualización del capital reclamado, surge de aplicar el porcentual de inflación del mes de junio del año 2024 sobre planilla firme y vencida que asciende al 4,6%, de dicho importe descontado el primero de los pagos, se proceden a actualizar las restantes cuotas convenidas a plazo, fijando para las primeras tres cuotas un interés mensual del 3.00% sobre capital vencido y del 2.00% sobre la quinta cuota.-

En consecuencia, se acompaña como **Anexo I** al presente convenio la planilla de liquidación convenida entre los **ACREEDORES** y el **MUNICIPIO**; y a los fines de poner fin al pleito que los une.-

SEGUNDA

El **MUNICIPIO** se obliga a pagar a los **ACREEDORES** el monto adeudado, que surge de la planilla de liquidación, o sea la suma de **PESOS NOVENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS MIL (\$91.500.000,00)**; y de la siguiente forma: Mediante la entrega de cheques de pago diferido, y a través del pago de **SEIS (6)** cuotas mensuales cuyo monto y plazo a continuación se detalla: **i)** La suma de pesos **VEINTE MILLONES (\$20.000.000,00)**; con fecha de pago al día 10/07/2024; **ii)** La suma de pesos **QUINCE MILLONES (\$15.000.000,00)**; con fecha de pago al día 10/08/2024; **iii)** La suma de pesos **QUINCE MILLONES (\$15.000.000,00)**; con fecha de pago al día 10/09/2024; **iv)** La suma de pesos **QUINCE MILLONES (\$15.000.000,00)**; con fecha de pago al día 10/10/2024; **v)** La suma de pesos **QUINCE MILLONES (\$15.000.000,00)**; con fecha de pago al día 10/11/2024; y **vi)** La suma de pesos **ONCE MILLONES QUINIENTOS MIL (\$11.500.000,00)**; con fecha de pago al día 10/12/2024.- Refiere el **MUNICIPIO** que los valores comprometidos en pago, serán entregados en su totalidad al momento de firmarse el presente acuerdo, librados por él y a nombre de los **ACREEDORES**, y con las fechas de pago supra referidas.- Que acreditados en cuenta o cobrados los valores entregados en las fechas convenidas, constituirán los mismos quitas

parciales, únicas, definitivas y liberatorias del proporcional adeudado.- Una vez cancelada la totalidad de las cuotas pactadas en el presente, nada más tendrán que reclamar los **ACREEDORES** al **MUNICIPIO**, sirviendo el presente documento como declaración expresa del cumplimiento de la obligación impuesta por sentencia judicial y en los autos supra referidos.-

TERCERA

El **MUNICIPIO** se compromete en mantener y respetar este convenio hasta el total cumplimiento de lo adeudado, y asimismo, se obliga a abstenerse de denunciarlo o cuestionarlo en el futuro por razones de emergencia, caso fortuito, fuerza mayor, o imprevisión (arts. 955, 1091 y cc del CCyC), como de iniciar acciones judiciales (amparo, declarativas de certeza, etc.), o medidas cautelares de cualquier índole (innovativas, de no innovar, etc.), tendientes a suspender, modificar, o dejar sin efecto lo aquí convenido entre las partes.-

CUARTA

Que la propuesta cursada por el **MUNICIPIO** es aceptada por los **ACREEDORES**, quienes prestan total conformidad a la misma, tanto a la planilla de liquidación como a la forma de pago propuesta, sin que el presente acuerdo importe novación, quita o espera de las obligaciones reconocidas por la sentencia dictada en la causa judicial que aquí se individualiza.-

QUINTA

Para el caso de falta de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por el **MUNICIPIO**, los **ACREEDORES** quedan facultados de perseguir el cobro del saldo total adeudado y reconocido en la cláusula primera, como si fuese de plazo vencido, quedando habilitados a iniciar, y a su única opción, el trámite de ejecución de sentencia en los autos caratulados "EXPEDIENTE SAC N° 2195846 - GONZALEZ, MARIA LUZ Y OTRO C/ MUNICIPALIDAD DE HUINCA RENANCO - ORDINARIO"; o bien, iniciar la ejecución del presente convenio por incumplimiento del mismo, junto a los valores impagos, y a través de la vía judicial pertinente.- Se conviene, que la mora se producirá de pleno derecho y por el solo vencimiento de los plazos, acordándose que la falta de pago de uno de los valores entregados provocará la caducidad de todos los plazos pendientes, y

facultará a la parte **ACREEDORA** para exigir el saldo adeudado íntegro y reconocido por la vía ejecutiva.- Asimismo, la falta de pago en los plazos convenidos generará una multa en favor de los **ACREEDORES** equivalente al 4,00% del saldo que se adeuda, la que se liquidará mensualmente y en la misma moneda que se ha pactado respecto de la obligación principal.-

SEXTA

Queda establecido y convenido, tal cual surge de la sentencia dictada, que son a cargo del **MUNICIPIO** la totalidad de las costas (tasas de justicia si correspondiere, aportes ley 6468, y honorarios profesionales de letrados y peritos intervinientes, hayan sido regulados o pendientes de regulación, y en la causa judicial motivo del presente convenio); que a la fecha estén impagas; como así también todos los sellados, aportes, y honorarios de los letrados de los **ACREEDORES** que se deban afrontar para la formalización del presente acuerdo.- El **MUNICIPIO** abonará al Dr. Marco Andrés BARREIRO, MP 12-193, quien ha actuado como letrado de los **ACREEDORES**, el total del monto de honorarios regulados a su favor en dicha causa, cuyo monto y forma de pago han sido convenidos con el letrado y será instrumentado por separado con el referido profesional.- También la Municipalidad se compromete a pagar, lo que acordará por separado, los honorarios de los letrados que la representaron en el pleito que motiva este acuerdo, como así también aquellos honorarios que corresponda abonar a los peritos actuantes, Perito Tasadora Mirta Aida DIAZ; Perito Contador oficial Carlos Alberto TALLONE; y Perito oficial Arquitecta Alicia PONSONE.-

SEPTIMA

Cualquier tributo (impuesto, tasa, contribución) o gravamen que alcance al presente convenio será a exclusivo cargo del **MUNICIPIO**.-

OCTAVA

El presente acuerdo es firmado por la señorita Intendente Municipal "ad referéndum" del Concejo Deliberante de la Municipalidad de Huinca Renancó.- Para el supuesto de que este convenio no sea aprobado por el referido órgano legislativo dentro del plazo de treinta (30) días corridos contados de la firma del mismo, los **ACREEDORES** quedan facultados

para continuar con los trámite de ejecución de sentencia en la causa judicial antes referida, conforme su estado, continuando con el normal trámite de la causa.-

NOVENA

Las partes quedan facultadas para presentar el presente acuerdo en los juicios indicados en el encabezamiento, a sus efectos.-

DECIMA

A los efectos del presente el **MUNICIPIO** fija domicilio en el Estudio Jurídico del Dr. Alejandro Albertengo, sito en calle Belgrano N° 12 de esta ciudad de Huinca Renancó, Provincia de Córdoba; y los ACREEDORES, hacen los mismo en el Estudio Jurídico del Dr. Marco Andrés BARREIRO, en calle Pueyrredon N° 154 también de esta ciudad de Huinca Renancó, Provincia de Córdoba.-

Conforme y obligándose a su cumplimiento, se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Huinca Renancó, al _____ de agosto del año 2024.-

PROPUESTA DE ACUERDO MUNICIPALIDAD HR - HNOS GONZALEZ

83.500.000	1,046	87.341.000,00			
		-20.000.000,00	1	20.000.000,00	
		67.341.000,00			
	0,03	2.020.230,00			
		69.361.230,00			
		-15.000.000,00	2	15.000.000,00	
		54.361.230,00			
	0,03	1.630.836,90			
		55.992.066,90			
		-15.000.000,00	3	15.000.000,00	
		40.992.066,90			
	0,03	1.229.762,01			
		42.221.828,91			
		-15.000.000,00	4	15.000.000,00	
		27.221.828,91			
	0,03	816.654,87			
		28.038.483,77			
		-15.000.000,00	5	15.000.000,00	
		13.038.483,77			
	0,02	260.769,68			
		13.299.253,45			
		-11.500.000,00	6	11.500.000,00	
	descuento	1.799.253,45			
			Suma cheques	91.500.000,00	

6 Cheques mensuales	
1 x	20.000.000,00
4 x	15.000.000,00
1 x	11.500.000,00



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

Firmado digitalmente
por: Sistema
Administración
de Causas



CERTIFICA que lo presente es copia fiel cuyo original
ha sido firmado digitalmente por: LESCANO, Nora
Gilda - JUEZA DE 1RA. INSTANCIA, y obra en el
sistema SAC Exped. Nro 2195846 GONZALEZ,
MARIA LUZ Y OTRO C/ MUNICIPALIDAD DE
HUINCA RENANCO - CAMARA APEL. CIV.COM.
CONTENCIOSO 1A NOM - RIO CUARTO, RIO
CUARTO, 22/07/2024

**JUZGADO C.C.CONCIL. FAM. - HUINCA
RENANCO**

Protocolo de Sentencias

Nº Resolución: 1

Año: 2020 Tomo: 1 Folio: 1-29

EXPEDIENTE SAC: 2195846 - GONZALEZ, MARIA LUZ Y OTRO C/ MUNICIPALIDAD DE HUINCA RENANCO -
ORDINARIO

PROTOCOLO DE SENTENCIAS. NÚMERO: 1 DEL 03/02/2020

SENTENCIA NUMERO: 1. HUINCA RENANCO, 03/02/2020. Y VISTOS: estos autos caratulados: "**GONZÁLEZ, MARÍA LUZ Y OTRO C/ MUNICIPALIDAD DE HUINCA RENANCÓ –ORDINARIO –DAÑOS Y PERJUICIOS–**", (**Expte. Nº 2195846**), traídos a despacho para resolver.- **Y DE LOS QUE RESULTA:** a) Que a fs. 52/56 vta. comparece el Dr. Marco Andrés Barreiro, en nombre y representación de los señores **María Luz GONZALEZ**, argentina, soltera, D.N.I.27.805.211 y **Luis Ignacio GONZALEZ**, argentino, soltero, D.N.I. 27.541.779, domiciliados en calle 25 de Mayo 141 de Huinca Renancó, en mérito del Poder Especial para Pleitos que le han conferido y que adjunta a fs. 2/2 vta .- Expresa que sus representados son condóminos del inmueble de cuya locación deriva el reclamo, lo que acreditan con la copia auténtica de la Escritura Pública Nro 34, de fecha 30 de marzo de 2005, autorizada por la Escribana Noemí Grosso, adscripta al Registro 545 de esta Ciudad, que adjunta a la presente (fs.4/10vta) .- Que también se acredita el fallecimiento de la usufructuaria doña Marta Elezcano, con la copia auténtica de la partida de defunción que acompaña.- Que siguiendo precisas instrucciones de

sus conferentes deduce **DEMANDA ORDINARIA POR DAÑOS Y PERJUICIOS** contra la **MUNICIPALIDAD DE HUINCA RENANCO**, con domicilio en Laprida y Suipacha de la ciudad homónima, persiguiendo se la condene a abonar a los actores en concepto de indemnización la suma de **PESOS OCHOCIENTOS MIL (\$ 800.000.-)**, ò la cantidad que, en más o menos, surja de la prueba a rendirse en autos.- Expone **los hechos**, diciendo que con fecha 22 de enero de 2001, la abuela de sus representados Marta Elezcano como locadora y la demandada como locataria celebraron el contrato de alquiler que en copia auténtica adjunta, por el cual la primera cedió en locación un inmueble con todo lo edificado, clavado, plantado y demás adherido al suelo que contiene, como sus instalaciones de infraestructura de servicios, situado en calle Juan Carlos Blanco 25 de Huinca Renancó, integrando la locación los bienes muebles y útiles que se incluyen en el inventario que se firmó por separado y que también acompaña.- Acota, que, hasta poco tiempo antes del alquiler, funcionaba allí el denominado “Hotel Petit Colón”, tradicional lugar de alojamiento de la ciudad.- Locadora y locataria declaran que, tanto para el inmueble como para los muebles y útiles, están conformes respecto del estado de uso y conservación.- Por la cláusula segunda se estableció que el inmueble y los bienes y útiles del inventario serán destinados para el alojamiento, en condiciones de apoyo asistencial no lucrativo en especial de estudiantes que cursen sus estudios en establecimientos de la ciudad de Huinca Renancó y, eventualmente, otras personas que presten servicios vinculados con la Municipalidad.- Dejaron especialmente convenido que, cualquiera fuere el alcance de la asistencia brindada, el alojamiento no podrá constituir una actividad comercial competitiva con los otros establecimientos de hotelería de la ciudad.- Que la demandada aprobó el contrato de locación mediante la

Ordenanza N° 842 del 14 de febrero de 2001, promulgada por decreto del D.E.M; Nro.068 de fecha 20 de febrero de 2001.- En la Ordenanza referida se aprobó el Reglamento de funcionamiento y admisión residente de apoyo asistencial no lucrativo.- Acompaña ordenanza, decreto y reglamento en copias simples.- Que el precio de la locación se fijó en la suma de pesos trescientos (\$300.-) por mes, a la que se agrega la dispensa del pago de los tributos municipales.- El plazo de la locación se estableció en tres (3) años a contar desde el 1° de febrero de 2001 y el 31 de enero de 2004.- Que la locación fue sucesivamente prorrogada hasta el 02 de febrero de 2010, en que el Sr. José Luis Marchini, en su carácter de apoderado de la usufructuaria Marta Elezcano, suscribió con la accionada contrato de locación por el plazo de ciento veinte (120) meses a partir del 01 de febrero de 2010, es decir que concluye el 31 de enero de 2020.-Por la cláusula primera se deja establecido que se incluyen en la locación los bienes muebles que se encuentran en el inmueble y que fueron parte del inventario originalmente y que forma parte del contrato suscripto entre las partes en enero de 2001 y que se recibe lo alquilado en estado en que se encuentra.- Por la cláusula segunda la locataria determina que la propiedad será destinada a fines sociales, en especial para colaborar con la seguridad de la población mediante un acuerdo con las autoridades policiales para el alojamiento de aspirantes a la fuerza y apoyo para la policía caminera provincial.- Por la cláusula tercera se establece que la locataria podrá rescindir el contrato en cualquier momento con la única condición de notificar a la locadora con una antelación de dos meses y, no deberá pagar indemnización alguna.- El precio de la locación se fijó en pesos ochocientos (\$800) por mes, pagaderos del uno al diez de cada mes.- Que la locataria demandada, en todo el tiempo de la locación, incumplió lo relativo al destino de la propiedad locada.- Nunca usó el

ex -hotel para alojamiento de estudiantes o personas vinculadas con actividades laborales de ella.- Tampoco se concretó el convenio con la Policía de la Provincia para el alojamiento de aspirantes a ingresar a la fuerza, como se ha comprometido en los contratos suscriptos.- En rigor, **el inmueble no fue usado en forma alguna, fue abandonado, no tuvo mantenimiento alguno**, y no dejó persona que lo proteja del deterioro y el accionar de terceros que aprovecharon la situación para saquearlo.- Que frente a esta situación inexplicable sus representados enviaron a la demandada, por intermedio de la Dra. Iris M. Basconi, la carta documento de fecha 28 de mayo de 2013 que en copia auténtica acompaña, en la cual se pone de relieve la situación de abandono, los deterioros graves y notorios que afectan la edificación, y la virtual desaparición de los muebles incluidos en la locación, otorgándole el plazo de sesenta (60) días para devolver la propiedad en el estado en que se encuentre y los referidos muebles y útiles, todo bajo apercibimiento de accionar por desalojo.- También se dejó constancia que, al recepcionar la propiedad, se constatarían notarialmente los deterioros y daños con el auxilio de un profesional de la ingeniería y de un fotógrafo que dejaría testimonio visual de dicho estado.- Finalmente, se hace reserva de requerir la indemnización pertinente.- Que la accionada, por carta documento de fecha 10 de Julio de 2013 que también adjunta en copia auténtica, respondió afirmativamente respecto de la devolución, pero rechazó su responsabilidad por los daños que se constaten en el inmueble, atribuyéndolos al mero transcurso del tiempo y antigüedad de la construcción.-En virtud de ello, con fecha 16 de agosto de 2013, con la intervención de la Escribana Lucía V. Álvarez, adscripta al registro notarial 141 de Huinca Renancó, se formalizó la constatación en la que intervinieron, la actora María Luz González, la Dra. Iris M. Basconi en representación de los

actores; el Ingeniero Civil Miguel J. Lacunza, Matrícula 1462; la accionada representada por la Arquitecta Yanina Paola Ghitta, Matrícula 9152 y la abogada Ada Mercedes Hernández, Matrícula 12-111 y el fotógrafo Diego Bertaina.- Que la Escribana constató un estado total de abandono y deterioro del inmueble, detallándose los daños de los distintos ambientes del ex hotel.- Dichos daños quedaron reflejados en las fotografías que se tomaron y que forman parte del acta notarial, suscripta por los referidos ante la notaria.- En el mismo acto los actores recibieron del Municipio las llaves del inmueble.- Acompaña dicha escritura y las fotografías que forman parte del acto notarial.- Que pese a la contundencia de las conclusiones de la constatación realizada y, el tiempo transcurrido, la accionada no tomó ninguna iniciativa respecto de la indemnización por los daños constatados y otros que surjan de la pericia que se realizará en la etapa procesal pertinente.- Que la suma demandada es sensiblemente menor al costo real y actual de las reparaciones que requiere la propiedad.- El Ingeniero Miguel J. Lacunza, en función de la constatación efectuada, elaboró con fecha 23 de octubre de 2013 el presupuesto de reparación del inmueble que acompaña.- Que su parte adopta, respecto al monto del reclamo, una actitud de prudencia tratando de no incurrir en plus petición.- Ello no implica renuncia a su derecho a ser resarcida plenamente.- Señala que en la etapa procesal dejará acreditados todos y cada uno de los hechos relatados.-

LEGITIMACION ACTIVA: Expone que como se ha manifestado supra, sus representados son condóminos del inmueble materia de la locación y, en tal carácter se encuentran legitimados para articular este reclamo: “ El condómino puede reclamar la totalidad de la indemnización por los daños causados por un tercero a la cosa común. Si el condómino puede reivindicar la cosa (art.2679 C. Civil), con mayor razón puede reclamar la reparación de ella.- La gestión

tendiente a obtener el resarcimiento de los daños causados al inmueble, es un acto conservatorio; pudiendo considerarse un caso de administración en carácter de gestión oficiosa” (Conf: Cam. 5ª. Civ. Com.Cba, agosto 19 de 1993-Chami Dora C.E.P.O.S- La Ley Cba. 1994-929).- **PROCEDENCIA DE LA ACCION:** Señala que ha existido de parte de la locataria **un incumplimiento flagrante respecto del destino fijado en los sucesivos contratos celebrados entre las partes y una actitud incomprensible y desaprensiva respecto del cuidado del inmueble locado, instalaciones y muebles incluidos en la locación.**- Estas circunstancias que surgen con toda nitidez del acta de constatación relacionada y que serán plenamente acreditadas en la estación procesal oportuna, ameritan señalarla como única responsable de los deterioros y daños que describe la constatación, naciendo para ella la obligación de indemnizar.- Desde la doctrina se ha señalado: *“Asimismo es el locador quien debe reparar el deterioro si este aparece como consecuencia natural del uso y goce de la cosa, pero si el defecto es consecuencia del uso distinto que dio el locatario al bien arrendado, debe ser éste quien soporte su reparación, así como también resultará responsable si los deterioros provienen de hecho de sus agentes, dependientes o convivientes (arts. 506,511,1113 y cons) Borda G.A. Tratado de D. Civil –Contratos t.1, Nro 678 bis,579 y 686; Machado J.O. Exposición y comentario al C.C. Arg. Arg.T.IV p.266) (conf: Cód.Civil Comentado-La Ley tomo II-Pág.361).*- Que el abandono del inmueble locado, que ha sido público y notorio en el sublite, ha sido caracterizado por la jurisprudencia: *“ El concepto de abandono de la locación surge del art.1562 inc.1 del C.C. y se refiere a la dejación material de la cosa sin ponerla a cuidado de una persona, provocando o pudiendo producir su deterioro. Se configura a través de circunstancias que exteriorizan de modo indubitable la*

*intención del locatario de desprenderse del uso y goce de la cosa arrendada, quedando excluido del concepto, la ausencia del inquilino por motivos transitorios o los supuestos de transferencia o sublocación” (conf: C.Civ.y Com.San Isidro Sala I.1991.05.2003. DJ.1991-2-723).- Respecto de la obligación de mantenimiento de la cosa locada, desde la jurisprudencia se ha dispuesto: “ El locatario es mero tenedor de la cosa ajena y, consiguientemente, debe cuidarla, tiene la obligación de conservarla y restituirla en el mismo estado en que la recibió, que debe ser bueno (art.1514 C.Civil) y que se presume que era bueno, cuando se la recibió sino se hace descripción de su estado (arts.1615 y 1616 C.Civil)”.- (conf: Cam.2ª.C.C.La Plata Sala III-1980/10/28-J.A. 1981 IV-371).- Invoca lo dispuesto en los arts. 506,511, 1113,1562, 2679 ss.y concordante del C.Civil y arts. 101, 109 y 347 del C. de P.C.- Solicita en definitiva, que oportunamente , se acoja la pretensión indemnizatoria en todas sus partes, con costas.- b) Que por proveído de fs. 60 se imprime a la demanda entablada el trámite de juicio ordinario.- Que citada y emplazada la demandada a comparecer a estar a derecho, a fs. 64 comparece la Dra. Ada Hernández, quién lo hace en nombre y representación de la **Municipalidad de Huinca Renancó**, conforme Poder General para pleitos que se glosa a fs. 62/63 vta debidamente juramentado.- c) Que corrido traslado de la demandada, a fs. 70/74 comparece la apoderada de la demandada y contesta el traslado corrido, solicitando el rechazo de la demanda, con costas.- Evacúa el traslado corrido, y como principio general del derecho, niega todos y cada uno de los puntos de la demanda, excepto aquellos que formen parte de un expreso reconocimiento.- Así, **reconoce como cierto que entre la Sra. Marta Elezcano y su poderdante, la Municipalidad de Huinca Renancó, celebraron contrato de alquiler del inmueble situado en calle Juan Carlos Blanco 25 de esta***

ciudad, cuya copia corre agregada en autos por la actora, el que fuere aprobado por Ordenanza N° 842/2001, también obrante en autos.- Que también es cierto que el contrato original ha ido renovándose sucesivamente, siendo el último contrato firmado con fecha 02/02/2010, cuya copia corre agregada en autos por la actora.- . Niega categóricamente, que hasta poco tiempo antes del alquiler inicial, funcionaba en dicho inmueble el denominado “Hotel Petit Colón”, tradicional lugar de alojamiento de la ciudad.- . Niega especialmente, que durante todo el tiempo que duró la locación, la Municipalidad de Huinca Renancó incumpliera lo relativo al destino de la propiedad locada, que nunca usara el ex hotel para alojamiento de estudiantes o personas vinculadas con actividades laborales con ella, y que tampoco se concretara el convenio con la Policía de la Pcia. de Córdoba para el alojamiento de aspirantes a ingresar a la fuerza. - Respecto de este último punto, el posible convenio a firmar con la Policía de la Provincia de Córdoba, no era una condición de cumplimiento obligatorio, sino que en el contrato simplemente, se dejó prevista la posibilidad que se concretara el mismo.- . Su no concreción, de manera alguna puede ser tomado como un incumplimiento de parte de la Municipalidad de Huinca Renancó, como maliciosamente pretende interpretar la accionante.- Niega enfáticamente que en rigor, el inmueble no fuere usado en forma alguna, fuere abandonado, no tuviere mantenimiento alguno y no se dejare persona que lo protegiera del deterioro y el accionar de terceros que aprovecharon la situación para saquearlo.- . Es cierto que los accionantes enviaron carta documento, por intermedio de la Dra. Iris Basconi, con fecha 28/05/2013, reclamando la devolución del inmueble y reclamando por los supuestos daños o deterioro del inmueble, el que fue contestada oportunamente por la Municipalidad de Huinca Renancó, rechazando los términos de aquella, puesto que si se constatare algún

deterioro en el inmueble locado, los mismos se deben al paso del tiempo y antigüedad del mismo, haciendo conocer en ese mismo acto la intención de rescindir el contrato, tal cual se desprende de las respectivas cartas que se encuentran agregadas como parte de este expediente.- . Como no escapará al entendimiento de este Tribunal, y como es de público conocimiento para cualquier vecino de la ciudad de Huinca Renancó, el inmueble locado es uno de los más antiguos de la ciudad, se podría decir centenario, remontándose el comienzo de su construcción a las primeras décadas del siglo pasado, más precisamente al año 1908, culminándose la misma en el año 1925, y cuando se celebró el primer contrato de locación en el año 2001, el mismo ya se encontraba en avanzado estado de deterioro, lo que podrá ser fácilmente corroborado mediante prueba fehaciente.- . El contrato original, por llamarlo de alguna manera, sólo da cuenta en su cláusula primera, que la locataria presta su conformidad en cuanto al estado de uso y conservación, lo que no quiere decir bajo ningún punto de vista que el mismo fuere óptimo o bueno, como pretende hacernos creer la parte actora, ya que en ningún lado consta tal circunstancia, ni se compadece con la realidad.- Que el contrato original fue renovándose sucesivamente, hasta que se firmó el último con fecha 02/02/2010, al que ya ha hecho mención ut supra, y jamás, cada vez que se renovaba el contrato, hubo reproche u observación de la locadora respecto al supuesto estado de abandono o deterioro del inmueble.- Se pregunta si se pretende hacerles creer que en el lapso de dos años el inmueble se deterioró estrepitosamente y repentinamente?.-

Es más, en el contrato de locación de fecha 02/02/2010, firmado por el Sr. José Luis Marchini, en su carácter de apoderado de la Sra. Marta Elezcano, en la cláusula primera, se deja expresa constancia que **“el inmueble se recibe en el estado en que se encuentra, en cuanto a su uso y conservación”**, es decir que

hasta ese preciso momento no hubo reproche alguno de parte de la locadora y ello es así en virtud de lo que anteriormente señala: el inmueble es uno de los más antiguos de la ciudad, y ya se encontraba deteriorado al ser locado por la Municipalidad de Huinca Renancó, y dicha circunstancia era conocida y aceptada por el firmante del contrato, Sr. José Luis Marchini.- Además, en la cláusula sexta del referido contrato, la locadora, se reservó el uso y goce de la habitación N° 2, en la que se encuentran bienes y enseres de la misma, por lo que mal podría ahora achacarle al Municipio la falta de cuidado sobre dicha habitación..- Por otro costado, en el último contrato firmado, por el Sr. José Luis Marchini y el Municipio, y que es el que debe tenerse en cuenta a los fines de la resolución del asunto que nos convoca, y que como lo dijo ut supra, hasta la firma de este último jamás hubo reproche alguna de parte de la locadora, en ninguna cláusula se prevé que el Municipio debía hacerse cargo de la mantención de las instalaciones y accesorios de infraestructura de servicios y como es sabido los contratos deben interpretarse de buena fe, por lo que dicha obligación no puede “suponerse”, porque en anteriores contratos estuviere prevista expresamente..- Pretender ahora, que el Municipio se haga cargo del estado del inmueble y del costo de reparación, **prácticamente a nuevo, es un verdadero dislate jurídico, que desnuda un excesivo ánimo lucrativo de parte de los accionantes**, que han visto la oportunidad de sacar provecho de la buena fe con la que ha obrado la Municipalidad de Huinca Renancó.- En ese sentido, niega, desconoce e impugna, el relevamiento de los daños realizado por la actora mediante acta de constatación notarial de fecha 16/08/2013, como así también el informe técnico realizado por el Ing. Miguel Jorge Lacunza y el presupuesto de reparación elaborado por el mismo Ingeniero Lacunza, que corren agregados en autos, por no constarles su autenticidad ni veracidad de su

contenido, y por encontrarse alegremente sobredimensionado.- . Que aún de ser ciertos los daños constatados, los mismos son el producto del paso del tiempo, más de cien años desde la construcción del inmueble y de la falta de mantenimiento por parte de la locadora o sus propietarios, **no correspondiendo que la Municipalidad de Huinca Renancó, deba hacerse cargo del costo total o parcial de su reparación.**- Tan sobredimensionado se encuentra el presupuesto de reparación del inmueble que acompañan los accionantes como parte integrante de la demanda, llegando a la friolera suma de \$1.333.000, que por pudor, la propia peticionante al cuantificar el monto reclamado, ha decidido reducirlo a la suma de \$800.000, sin dar mayores explicaciones que no sea el capricho, cifra que huelga decirlo, sigue presentándose como hartamente elevada.- Que advertirá el Tribunal, por ejemplo, que se pretende que su representada asuma el costo de reconstrucción integral de los techos, por una suma de \$280.000, o que se haga cargo de la instalación de agua fría y caliente, con un costo de \$225.000, instalación de cloacas, por \$80.000, instalaciones eléctricas por \$155.000, etc. que demuestra a las claras que los accionantes pretendan que se le reconvierta su centenario inmueble, en uno prácticamente nuevo.- . De prosperar la demanda, tal cual se encuentra instaurada, los colocaría ante un típico caso de abuso del derecho, que daría lugar a un enriquecimiento ilícito o sin causa, que no podrá ser convalidado por el Tribunal a la hora de fallar, **dejando planteada en este acto la plus petition inexcusable**, para que así sea declarada al momento de fallar. - Por todo lo expuesto, corresponde se rechace la demanda en su totalidad, con especial imposición de costas.- . Subsidiariamente, y para el lejano e hipotético caso que el Tribunal creyere que el Municipio deberá hacerse cargo o soportar total o parcialmente el costo de reparación de los supuestos daños que dice haber sufrido el inmueble de la

accionante, a la hora de cuantificar el monto que se mande a pagar, se deberá tener especialmente en cuenta, la prueba específica que se rendirá en la etapa procesal oportuna, tendiente a establecer los reales daños o deterioros sufridos por el inmueble que no sean la consecuencia lógica del paso del tiempo, que se hubieren producido en el período correspondiente al último contrato de locación celebrado con fecha 02/02/2010 y que sean achacables al Municipio, lo que arrojará sin lugar a dudas una cifra considerablemente inferior a la friolera de \$800.000, reclamados en la demanda.- Solicita que al resolverse en definitiva, se rechace la demanda en todas sus partes.- **d) Que a fs. 78 se abre a prueba la causa .- La parte actora ofrece su prueba a fs. 114/ 115 consistente en instrumental:** todas y cada una de las constancias de autos, que favorezcan a su parte y en especial, aquellas que menciona y a cuyo detalle nos remitimos.- **Testimonial** de María Gabriela VELIZ (fs. 128/129).- Mariana LAMBERT (fs. 130/130vta).- Gustavo José VEINER (fs. 131/133) y Viviana Elizabeth TINANT (fs. 134/135), todos responden a tenor del pliego de fs. 127.- **Pericial contable**, en audiencia de fs. 138 resulta designado como Perito Oficial el Contador Carlos Alberto TALLONE, quien acepta el cargo a fs. 155 y da inicio a las tareas pericial conforme surge de fs. 173/174 y presenta el informe y anexos que corren a fs. 191/223, incorporado con vista a las partes .- Que a requerimiento de la parte actora, se solicita a fs. 239 al Perito ampliación del dictamen, debiendo responder el punto 3) del informe pericial, presentando el informe de fs. 249/251.- **Pericial de Ingeniero Civil** y en audiencia se designa como perito Oficial de la Lista de Peritos Ing. Civiles de la Sede judicial Córdoba, Laboulaye y Río Cuarto a Ing. Sergio José MAS, que notificado no acepta el cargo, por lo que fijado nuevo día y hora de audiencia para el sorteo, no existiendo Lista Oficial para esta Sede Judicial , las partes de común

acuerdo proponen como Perito al Ing. Miguel J. Lacunza, que notificado a fs. 225 vence el plazo sin que aceptara el cargo.- En audiencia de fs. 236 resulta designado como perito el Ing. Edgar Pablo Picca, que notificado a fs. 241 tampoco acepta el cargo.- Que a fs. 289/289 vta la actora María Luz Gonzalez desiste de la pericial de Ingeniero Civil, de lo cual se corre vista a las demás partes intervinientes, y notificada la demandada a fs. 291 deja vencer el plazo legal sin haber contestado, por lo que a fs. 293 se le da por decaído el derecho dejado de usar.- **Pericial de tasación**, a cuyo fin en audiencia de fs. 137 resulta designada la **Perito tasador oficial Mirta Aída DIAZ**, quien acepta el cargo a fs. 146 y fija día y hora de inicio de la labor pericial, **presentando el informe de fs. 263/271 vta, con los anexos de fs. 254/262vta y la planilla de gastos de fs. 272/282** .- Incorporado el mismo es impugnado a fs. 286 por la parte demandada La parte demandada a fs. 123 impugna y desconoce la totalidad la prueba instrumental, que no es otra que la documental ofrecida e incorporada por la parte actora, por no constarle la autenticidad de la misma.- La parte demandada ofrece su prueba a fs. 294/294 vta consistente en documental.- Confesional de los actores.- **Testimonial** de José Luis MARCHINI (fs. 322/323 vta, según pliego de fs. 316) y Lic. Patricia LEMA (fs. 345/346., a tenor del pliego de fs. 344). - **Pericial técnica a cargo de Perito Arquitecto**, siendo designada a fs. 302 como perito Oficial la Arquitecta Alicia Elda PONSONE, quien acepta el cargo a fs. 396 y fija día y hora de audiencia a los fines del inicio de la pericial, presentando el informe pericial de fs. 367/372, con plano y fotografías del lugar que se incorporan a fs. 373/399 .- e) Diligenciada la misma, a fs. 112 se clausura el plazo para su producción, ordenándose correr traslado para alegar de bien probado conforme lo establece el art. 505 del CPCC.- Que a fs. 433/440 vta. alega la parte actora y a fs.

441/442 vta. lo hace la demandada.- f) Que a fs. 416 se dicta el decreto de autos, que notificado, queda firme y consentido y la causa en estado de ser resuelta.-

Y CONSIDERANDO: I) Que el Dr. Marco Andrés Barreiro, en nombre y representación de los señores **María Luz GONZALEZ, y Luis Ignacio GONZALEZ**, condóminos del inmueble de cuya locación deriva el reclamo, conforme acredita con la copia auténtica de la Escritura Pública Nro 34 de fecha 30 de marzo de 2005, autorizada por la Escribana Noemí Grosso, adscripta al Registro 545 de esta Ciudad, que adjunta y acreditado el fallecimiento de la usufructuaria doña Marta Elezcano, con la correspondiente partida de defunción de fs.3, interpone **DEMANDA ORDINARIA POR DAÑOS Y PERJUICIOS** contra la **MUNICIPALIDAD DE HUINCA RENANCO**, persiguiendo se la condene a abonar a los actores en concepto de indemnización la suma de **PESOS OCHOCIENTOS MIL (\$ 800.000,00)**, ó la cantidad que, en más o menos, surja de la prueba a rendirse en autos, en concepto de indemnización integral de los daños y perjuicios originados en el inmueble de propiedad de los actores, en condominio, sito en calle Juan Carlos Blanco 25 de Huinca Renancó, en el cual hasta poco tiempo antes del alquiler, funcionaba el “Petit Hotel Colón”, tradicional lugar de alojamiento de la ciudad.- Sostienen que la locador cedió dicho inmueble en locación a la accionada, con todo lo edificado, clavado, plantado y demás adherido al suelo que contiene, como sus instalaciones de infraestructura de servicios, integrando la locación los bienes muebles y útiles que se incluyen en el inventario que se firmó por separado y que también se acompaña, que fue restituido con fecha 16 de agosto del 2013 en las condiciones que resultan del acta de constatación realizada con intervención de la Escribana Pública Lucía V. Alvarez, adscripta al Reg. Notarial nro. 141 de esta ciudad, tal como se ha relacionado supra.- Fundan

los actores su reclamo indemnizatorio en el deterioro del bien locado, ausencia de mantenimiento y en el incumplimiento de los fines tenidos en miras al contratar, ya que nunca se usó para alojamiento de estudiantes o personas vinculadas con actividades laborales de ella y tampoco se concretó el convenio con la Policía de la Provincia para el alojamiento de aspirantes a ingresar a la fuerza .- Que en rigor, el inmueble no fue usado en forma laguna, fue abandonado, no tuvo mantenimiento alguno y no dejó persona que lo proteja del deterioro y el accionar de terceros que aprovecharon la situación para saquearlo.- Por su parte la demandada Municipalidad de Huinca Renancó, representada por la Dra. Ada M. Hernández, solicita el rechazo de la demanda interpuesta, alegando que el inmueble locado es uno de los más antiguos de la ciudad, se podría decir centenario, remontándose el comienzo de su construcción a las primeras décadas del siglo pasado, más precisamente al año 1908, culminándose la misma en el año 1925, y cuando se celebró el primer contrato de locación en el año 2001, el mismo ya se encontraba en avanzado estado de deterioro.- Que en el contrato original, sólo da cuenta en su cláusula primera, que la locataria presta su conformidad en cuanto al estado de uso y conservación, lo que no quiere decir bajo ningún punto de vista que el mismo fuere óptimo o bueno, ya que en ningún lado consta tal circunstancia, ni se compadece con la realidad.- Que el contrato original fue renovándose sucesivamente, hasta que se firmó el último con fecha 02/02/2010, al que ya han hecho mención ut supra, y jamás, cada vez que se renovaba el contrato, hubo reproche u observación de la locadora respecto al supuesto estado de abandono o deterioro del inmueble.- Que en el contrato de locación de fecha 02/02/2010, firmado por el Sr. José Luis Marchini, en su carácter de apoderado de la Sra. Marta Elezcano, en la cláusula primera, se deja expresa constancia que “el

inmueble se recibe en el estado en que se encuentra, en cuanto a su uso y conservación”, es decir que hasta ese preciso momento no hubo reproche alguno de parte de la locadora y ello es así en virtud de lo que anteriormente señala: el inmueble es uno de los más antiguos de la ciudad, y ya se encontraba deteriorado al ser locado por la Municipalidad de Huinca Renancó y dicha circunstancia era conocida y aceptada por el firmante del contrato.- **II)** En primer lugar corresponde señalar que la presente causa tuvo inicio en fecha veinticuatro de febrero de dos mil quince (24/02/2015) estando en vigencia el Código Civil Argentino, comenzando a regir en fecha primero de agosto del dos mil quince (01/08/2015) el Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por Ley 26.994.- En base a ello, corresponde en primer lugar, expedirse respecto de la ley aplicable al caso.- Que al respecto el Art. 7º del nuevo Código Civil y Comercial mencionado, dispone expresamente que *“A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo”*.- Los problemas de derecho transitorio se producen cuando un hecho, acto, relación o situación jurídica se prolonga en el tiempo durante la vigencia de dos o más normas, es decir, que no se agota instantáneamente, sino que dura en el tiempo, por lo que, en parte, al inicio, al concertarse o al nacer, caen bajo el imperio de una norma y, en parte, o partes (al realizarse las prestaciones o agotarse las consecuencias o los efectos de aquellas relaciones o situaciones jurídicas) caen en otras.- Que tal problema

no se da en el caso de autos ya que la vinculación contractual se desarrolló durante la vigencia del Código Civil Argentino, por lo que ésta la normativa aplicable.- **III) Queen autos** se encuentra reconocida la relación contractual locativa existente entre los actores (locadores) y la demandada Municipalidad de Huinca Renancó, como locataria.- Ello así, corresponderecordar las obligaciones que legalmente incumben a cada una de las partes .- El Código Civil establecía que el locador estaba 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 que se halle .- Este convenio se presume, cuando se arriendan edificios arruinados, y cuando se entra en posesión de la cosa sin exigir reparaciones en ella”* (art. 1514 CCiv., hoy art. 1200 CCCN)..- Pesa sobre el locador pesa la obligación de entregar la cosa locada en buen estado de conservación, para que sea apta para el uso para el cual la misma ha sido contratada, lo cual es de toda lógica si se tiene en cuenta la finalidad de uso y goce de lo arrendado que se encuentra presente en el contrato de locación.- Sostiene MACHADO, en su obra Contratos T° IV, pág. 265, que entregar la cosa en buen estado significa hacer todas las reparaciones necesarias en el momento de dar la posesión al locatario aún aquellas pequeñas reparaciones que luego estarán a cargo del inquilino una vez que haya recibido la propiedad y a modo ejemplificativo sostiene que deberá entregarse con todas las llaves, pinturas y papeles en buen estado, que las puertas y ventanas cierren bien, etc.- **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; se trata de una presunción juris tantum, por lo cual cae ante prueba en contrario.-** El art. 1515 establecía que después de entregada

la cosa, el locador “*está obligado a conservarla en buen estado y a mantener al locatario en el goce pacífico de ella por todo el tiempo de la locación, haciendo todos los actos necesarios a su objeto y absteniéndose de impedir, minorar o crear embarazos al goce del locatario*” .- Agrega el art. 1516 del C.C., que “*La obligación de mantener la cosa en buen estado, consiste en hacer las reparaciones que exigiere el deterioro de la cosa, por caso fortuito o de fuerza mayor, o el que se causare por la calidad propia de la cosa, vicio o defecto de ella, cualquiera que fuese, o el que proviniera del efecto natural del uso o goce estipulado, o el que sucediere por culpa del locador, sus agentes o dependientes*”.- Esta regla era de carácter supletorio, lo que habilitaba a las partes para modificarla, invirtiendo la regla, poniendo las cargas de la conservación sobre el locatario, lo cual en la práctica constituye una costumbre arraigada.- Concretamente conforme al art. 1556 del Código Civil, el locatario también está obligado a conservar la cosa en buen estado, como lo haría un propietario diligente, y a restituir la misma cosa al locador, o a quien perteneciese, acabada la locación.- Es decir, que si bien el locatario está exento de responsabilidad, en principio, por los deterioros originados en el desgaste natural de la cosa, por el tiempo o por causas inevitables (arts. 1515, 1516, 1517 del CCiv.), sí debe responder por aquellos otros causados por su culpa, derivados del uso anormal, de sus propios actos, o por el hecho de las personas de su familia que habiten con él, de sus domésticos, trabajadores, huéspedes o subarrendatarios a él vinculadas (arts. 1561 y 1562 C.Civil).- IV) Ahora bien, establecidas las conductas que ambas partes deben observar durante la vigencia del contrato conforme a las disposiciones del Código Civil, siempre teniendo en cuenta que en materia contractual prima la libre voluntad de las partes (art. 1.197 del C. Civil) y el estándar jurídico de la buena fe contractual (Art. 1198

del C.Civil), como hemos dicho, las partes son contestesen que en fecha **22/01/2011**, celebran un contrato de locaciónla Sra. **Marta ELEZCANO**, **L.C.Nº 2.249.420**, como locadora y la **Municipalidad de Huinca Renancó**, como locataria, representada por el intendente Municipal Dr. Aldo E. Bazar, que corre incorporado a fs. 11/12 se establece en la cláusula primera *“La locadora cede en locación a la locataria un inmueble con todo lo edificado, clavado, plantado y demás adherido al suelo que contiene, como sus instalaciones de infraestructura de servicios, situado en calle Juan Carlos Blanco Nº 25 de la ciudad de Huinca Renancó.- También integran la presente locación los bienes muebles y útiles que se incluyen en el inventario que se firma en calidad de parte integrante del presente.- Tanto para el inmueble como para los bienes y útiles del inventario, presta su conformidad la locataria en cuanto al estado de uso y conservación”*.- En la **cláusula segunda** se estipula que *“ La locataria destinará el inmueble y los bienes y útiles del inventario adjunto, para el alojamiento en condiciones de apoyo asistencial no lucrativo, primordialmente de estudiantes que cursen sus estudios en establecimientos de esta ciudad de Huinca Renancó y eventualmente de otras personas que presten servicios vinculados con la Municipalidad de Huinca Renancó o aportes para la comunidad de alguna manera.- Cualquiera sea el alcance de la asistencia brinda, el alojamiento que se otorgue pro parte de la locataria no podrá constituir una actividad comercial competitiva con los otros establecimientos de hotelería del lugar.- La locataria velará y se ocupará de ello, porque las personas que ocupen temporariamente el inmueble objeto del presente contrato no realicen actos o actividades reñidas con la moral y las buenas costumbres”*.-

El plazo de locación conforme la cláusula cuarta se pactó en tres años a contar desde el día 1º de febrero de 2001, por lo que se considera vencido el día

31 de enero de 2004, sin necesidad de ninguna comunicación o emplazamiento previo.- Por su parte en la cláusula séptima de dicho contrato se estipula “La locataria deberá mantener en buenas condiciones de higiene, de uso y salubridad tanto las dependencias del inmueble, como la de sus instalaciones y accesorios de infraestructura de servicios y de los bienes y útiles inventariados por separado.- Los bienes y útiles que se deterioren por la culpa o el hecho de la locataria o de sus dependientes, deberán ser reparados o repuestos en caso de quedar en condiciones de imposibilidad de uso; aquellos que se deterioren por el solo transcurso del tiempo y por motivo de su uso normal, serán dados de baja del inventario luego de que la locadora compruebe su estado, caso en el que podrá optar por retomar su posesión para su uso particular.- La locataria no podrá efectuar modificaciones en la construcción o instalaciones, sin previa autorización por escrito de la locadora y las que así se hicieren quedarán de pertenencia del inmueble”, mientras que en la cláusula novena “La locadora se reserva el uso de una habitación que es parte del inmueble locado, la que se individualiza con el número dos (Nº 2) a fin de dejar depositados en la misma bienes muebles de su pertenencia, hasta que pueda disponer de los mismos de otra manera”.- Que a fs. 14/15 se incorpora inventario de fecha 02/01/2001 en el que se detallan los bienes muebles.- Dicho contrato de locación es aprobado por Ordenanza nro. 842/2001 de fecha 14/02/2001 del Honorable Concejo deliberante de Huinca Renancó, disponiéndose en el artículo 2º de la misma, que **el inmueble arrendado será destinado a Residencia de Apoyo Asistencial**, para cuyo funcionamiento se aprueba el reglamento que como Anexo II se agrega a la misma, quedando eximido del pago de tributos correspondientes a esa Municipalidad el inmueble objeto del contrato de locación aprobado y mientras dure la vigencia del mismo (art. 3º), siendo Promulgada por Decreto Nro.

068/2001 de fecha 20 de febrero del 2001.- Del informe pericial contable de fs. 191/223 presentado por el Perito oficial Contador Carlos Alberto TALLONE, surge que el Departamento Ejecutivo de Huinca Renancó, por **Decreto nro. 025/2006 de fecha 16 de febrero de 2006**, decreta la suscripción ANEXO IV al contrato de locación suscripto por la Municipalidad de Huinca Renancó, con la Sra. Marta ELEZCANO, que es parte de la ordenanza nro. 842/2001, que forma parte del decreto y que **permite el arrendamiento por un nuevo plazo** del inmueble ubicado en calle Dr. Juan Carlos Blanco Nro. 25 de esta ciudad, **por un período de dos (2) años a partir del 1º de febrero del 2006**, formando parte integrante del Decreto el Anexo IV del contrato de locación respectivo.- Dicho ANEXO data del 16 de febrero del 2006, suscripto entre la Sra. Marta ELEZCANO, L.C.N 2.249.429, como locadora y la Municipalidad de Huinca Renancó (Locataria), que convienen en celebrar ANEXO al Contrato de locación que es parte de la ordenanza Nro. 842/2001, promulgada por Decreto 068/2001 de fecha 20 de febrero del 2001, y conforme a la cláusula quinta del contrato de fecha 22/01/2001, **las partes establecen un nuevo plazo de arrendamiento** del inmueble ubicado en calle Dr. Juan Carlos Blanco Nro. 25 de Huinca Renancó, **por el término de dos años, a partir del 1º de febrero de 2006, con vencimiento al 31 de enero del 2008** y en la cláusula segunda, se estipula que tanto el monto mensual de la locación y su forma de pago, como las demás disposiciones referidas al uso, destino y mantenimiento del inmueble descripto, se mantienen vigentes en su totalidad, conforme lo expresado textualmente en las cláusulas del Contrato de Locación pertinente (ver fs. 204 y 205).- **A su vez, por Decreto Nro. 031/2008 de fecha 11 de febrero del 2008**, se decreta la suscripción ANEXO V - al contrato de locación, suscripto por la Municipalidad de Huinca Renancó con la

Sra. Marta ELEZCANO, que es parte de la ordenanza Nro. 842/2001, que forma parte de ese decreto y **que permite el arrendamiento por un nuevo plazo del inmueble ubicado en calle Dr. Juan C. Blanco N°25 de esta ciudad, por un período de dos (2) años a partir del 1° de febrero del 2008,** formando parte de ese Decreto el AnexoIV del Contrato de Locación, que se glosa a fs. 208, estableciendo un nuevo plazo de arrendamiento del inmueble de que se trata, por el término de dos años, a partir del 1° de febrero del 2008, **considerándose vencido el 31 de enero del 2010,** estipulándose en la **cláusula segunda: que tanto el monto mensual de la locación y su forma de pago, como las demás disposiciones referidas al uso, destino y mantenimiento del inmueble descripto, se mantienen vigentes en su totalidad, conforme lo expresado textualmente en las cláusulas del contrato de locación pertinente (fs. 207/208).**- Por último, por **“Contrato de Locación”** obrante a fs. 23/26 **celebrado en fecha dos de febrero de dos mil diez (02/02/2010) entre el Sr. José Luis MARCHINI, en nombre y representación de su señora Madre Doña Marta Elézcano, en el carácter de locadora y por la Municipalidad de Huinca Renancó, representada por el Sr. Intendente Municipal Dr. Oscar E. SALIBA, en el carácter de “locataria”, en relación al mismo inmueble, estipulándose en la cláusula primera que el inmueble se recibe en el estado en que se encuentra, en cuanto a su uso y conservación y en la cláusula segunda se establece que la Municipalidad de Huinca Renancó determina que el destino del mismo será el necesario para beneficio de la población en general, con prioridad en la colaboración de la seguridad de la ciudad, motivo por el cual se suscribirá, a posteriori del presente, un acuerdo con las autoridades de la Policía Departamental de la Provincia de Córdoba, quien recibirá y destinará el predio a la Instrucción de Cadetes, apoyo logístico de la Policía Caminera**

Provincial y grupos creados o a crearse por parte de esta fuerza policial.- Cualquier acuerdo que en el marco de la presente cláusula se celebre con la Policía provincial/departamental, será anexado a ese contrato.- La LOCADORA presta conformidad con la cesión gratuita y finalidades expresadas de bien común y aporte de seguridad, a realizarse a favor de la Policía Departamental y declara conocer el destino a darle a la propiedad.-**El término de ese contratose estipula en la cláusula tercera, en 120 meses, contando desde el 1º de febrero de 2010 hasta el 31 de enero de 2020**, pudiendo las partes, de común acuerdo, continuar a posteriori de esa fecha, con la locación, si las necesidades de ambas así lo ameritan, debiendo formalizar nueva documentación necesaria a tal efecto.-El precio de la locación se conviene en pesos ochocientos (\$ 800,00) mensuales, iguales y consecutivos, por adelantado, pagaderos a la locadora en el domicilio de ésta, del uno al diez de cada mes, o en el lugar que indicare en lo sucesivo (cláusula tercera).- V) De la lectura de los contratos y anexos, surge que las condiciones de contratación se mantuvieron en general a lo largo del tiempo.- Ahora bien, conforme al art. 1198 del Código Civil, los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión”, o sea que la buena fe constituye un principio ineludible que ha de regir la vida del contrato y la conducta de las partes tanto en el período de formación de la voluntad, como durante su vigencia y hasta su finalización.- De allí, que para determinar la voluntad consensuada de las partes, en primer lugar se estará a lo expresamente pactado y en caso de duda para desentrañarla intención de las partes debe valorarse su comportamiento y finalidad del acto (arts. 1197 y 1198 del C. Civil) .- Deviene necesario determinar en principio en qué condiciones el inmueble fue recibida por la

locataria.-Ello así, en el primer contrato de locación se menciona en la cláusula primera que tanto para el inmueble como para los bienes y útiles del inventario, presta su conformidad la locataria en cuanto al estado de uso y conservación, mientras que en la cláusula primera del contrato del 02/02/2010, se expresa que “El inmueble se recibe en el estado en que se encuentra, en cuanto a su uso y conservación”, sin precisar en detalle el estado en que se encontraba el inmueble al momento de la celebración de los mismos.- Hemos dicho que 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”.-Al respecto, se ha resuelto 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 efecto, de la lectura detenida del contrato original y sus anexos y del contrato de locación del 02/02/2010, se verifica la “conformidad” y recibimiento por la Municipalidad de Huinca Renancó, en el “estado en que se encuentra, en cuanto a su uso y conservación”, de lo que puede inferirse que hubo una adecuada verificación y examen de que la entrega del inmueble respondía a lo concertado, aceptándolo la locataria, sin deslizar alguna objeción ni reserva y ello permite concluir que el inmueble se hallaba en condiciones para ser utilizado, teniendo en cuenta que se trata de un edificio cuya construcción, data

del año 1908, tal comose destaca en la parte superior de la fachada y que puede visualizarse en una de las fotografías que forman parte del acta de constatación que seguidamente se mencionará y corresponde a la esquina del edificio, en la que efectivamente en la parte superior de la fachadase encuentra grabado “1908” - “La Estación”.- De esa antigüedadinforma la Perito oficialArquitecta Alicia Ponsone en su informe técnico a fs. 367/399, como también el testigoJosé Luis MARCHINI, DNI 5.270.478, quien en su declaración de fs. 322/323 vta, reconoce haber firmadoel contrato de fecha 02/02/2010 en representación de su señora Marta Elezcano, manifestando que arriba en el edificio de la esquina está grabado el año 1908 y considera que será aproximadamente en esa fecha que se construyó, agregando que cuando se dio en locación el inmueble, se encontraba con el deterioro propio del paso de los años pero estaba habitable.- Es de destacar, que el testigo Marchini reconoceque nunca vio el inmueble, porquenunca fue al lugar, salvo una vez que lo llamaron, el venía a retirar los cheques que le daban en la Municipalidad, pero no pasaba por el hotel, incluso a veces le llevaban el dinero a Córdoba.- Además de su actividad como periodista deportivo, estaba a cargo de la salud de una tía y de su madre y entre la vida de ellas y unos ladrillos, prefería estar con su madre.- Hace presente Marchini, que de ese inmueble, su madre hizo un adelanto de herencia a los seis sobrinos , reservándose el usufructo para ella, ocasión en la cual el testigo les mencionó, no recuerda a cuál de ellos, a los que estaban acá, que en teoría, ese inmueble era de ellos o iba a ser de ellos, y a raíz de la imposibilidad del testigo de viajar, que fueran ellos los que visitaran el inmueble ya que estaban acá, desconociendo totalmente si lo hicieron.- Que dos veces vio el edificio, en una oportunidad lo convocaron porque el inmueble fue ocupado por “ocupas” y luego que se

fueron, el edificio había quedado en no muy buenas condiciones.- Que una de las veces que vio el edificio coincide entre mandato de Bazar y el ingreso de Saliba.- La otra vez, ya siendo Intendente Saliba, lo vio más ordenado, que se refiere al primer mandato de Saliba; que apenas asume éste se produce el tema de los ocupas y es Saliba quién lo saca y pasados cuatro o cinco meses volvió y lo vio más ordenado.- Reitera el testigo que no iba a ver el edificio todas las veces que renovaba el contrato, no sabe si está bien o está mal, pero que se trata de una cuestión íntima que le hacía mucho daño.-Sostiene Marchini, que el hotel funcionó hasta el 99 o 98, en que se fueron su tía y su madre a Córdoba.-

La apreciación de MARCHINI, en cuanto al estado del inmueble, con el deterioro propio del paso de los años pero encontrándose habitable, resulta avalada por la Perito Tasadora Mirta Aida DIAZ, que en su informe pericial de fs. 254/271 da cuenta que solicitó a la parte actora documentación del inmueble (impuestos, planos, croquis, informes, etc), pero carecen de ellos y en la Municipalidad solo se le proveyó de fotocopia de la Plancheta de Catastro Municipal, no así de planos o croquis del inmueble y se buscó antecedentes fotográficos remitidos 16 años anteriores a la fecha del informe, para evaluar el estado del inmueble al momento de la locación y lograr procesar el valor actual del mismo, obteniendo solo testimonios verbales que exponen, que hasta último momento previo al alquiler del inmueble, hubo fiestas de casamientos, cumpleaños, etc., por lo que para tener el inicial estado del inmueble al año 2001, se basa juntamente con la documental obrante en autos.-Según información directa y debido al interés materializado del locatario en el alquiler del inmueble, se concluye que el estado de la construcción era **aceptable** y que se encontraba en condiciones de habitabilidad y conservación apropiada para su destino, con buen estado de pintura, con los cerramientos, baños, cocinas y

demás instalaciones funcionando correctamente, recibida por el locatario con todo lo ofertado de total conformidad, por lo tanto, el valor residual de la misma llegaba al 30/40%, tomando un estado de conservación (R/S) 3,5 año 2001.- Los elementos probatorios relacionados, dan cuenta de las condiciones en que se encontraba el inmueble en el año 2001.- VI) Establecido el vínculo jurídico que vincula a las partes, es de advertir, que, según lo consignado en la **cláusula séptima** del contrato de fecha 22/01/2001, la locataria Municipalidad de Huinca Renancó se obligó a mantener en buenas condiciones de higiene, de uso y salubridad tanto las dependencias del inmueble, como las de sus instalaciones y accesorios de infraestructura de servicios y de los bienes y útiles inventariados por separado.- Los bienes y útiles que se deterioren por la culpa o el hecho de la locataria o de sus dependientes, deberán ser reparados o repuestos en caso de quedar en condiciones de imposibilidad de uso; aquellos que se deterioren por el solo transcurso del tiempo y por motivo de su uso normal, serán dados de baja del inventario luego de que la locadora compruebe su estado, caso en el que podrá optar por retomar su posesión para su uso particular.- La locataria no podrá efectuar modificaciones en la construcción o instalaciones, sin previo autorización por escrito de la locadora y las que así se hicieren quedarán de pertenencia del inmueble.- En los Anexos correspondientes a las renovaciones posteriores, como en el Contrato de Locación de fecha 02/02/2010 se cede el inmueble en locación “ *en el marco de anteriores acuerdos a los que las partes se remiten en forma expresa en un todo, ...*”.- Ahora bien, en concordancia 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.).- 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 (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).- Se ha dicho que *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. 639, n° 765, 9ª. edición, La Ley. Bs. As. 2008).- En igual sentido se ha resuelto que: *" El daño que el inmueble locado registre al momento de restituirse, se presume que se originó por culpa del inquilino, salvo prueba en contrario. .- Esto pues el locatario es quien debe acreditar que los deterioros fueron provocados por vicio de la cosa o por fuerza mayor o que son los normales producidos por su correcto uso* (CNCiv, Sala H,

5/9/1996, "Aguilar c/ Montiel, en Boletín 4-1996 de la Secretaría de Jurisprudencia de la CNCiv, p.27, sum. 8.775).- VII) Se impone entonces, analizar el estado en que la propiedad fue restituida por la Municipalidad de Huinca Renancó, a los propietarios, ya que si bien la locadora había sido la Sra. Marta Elezcano, la misma había fallecido el 31 de mayo del 2012 (ver fs. 3).- En ese sentido, corresponde referirnos al acta de constatación de fecha 16/08/2013, que obra a fs. 31/34, labrada con intervención de la Escribana Lucía Verónica ALVAREZ, adscripta al Registro Ciento cuarenta y uno, a los fines de la constatación del inmueble y entrega de llaves por la locataria, encontrándose presentes las partes en autos María Luz Gonzalez y la Dra. Ada Hernandez por la Municipalidad de Huinca Renancó, del Ing. Miguel Jorge Lacunza, la Arquitecta Yanina Paola Ghitta, la Dra. Iris Basconi y del fotógrafo Diego Bertaina .- A requerimiento de María Luz González, se constituyen en el inmueble sito en calle Dr. Blanco Nro. 25 de esta ciudad de Huinca Renancó, donde la actuario a simple vista, observa la fachada exterior del inmueble destacando que el mismo tiene el aspecto de una casa/hotel abandonada y en mal estado de conservación.- Que el estado general de la fachada es regular, con notoria falta de mantenimiento de pintura en paredes, aberturas de madera y persianas.- Que la puerta del ingreso principal sobre calle Dr. Blanco, es de madera y se encuentra sin vidrios, con cartones y chapas en su reemplazo, un hueco en la parte inferior de la lámina izquierda y con rejas rotas.- Que abierta la puerta de ingreso al inmueble se observa a simple vista un estado total de abandono y deterioro de todo el inmueble.- Luego de recorrerlo en su totalidad se observa lo siguiente: En general hay una falta total de herrajes en aberturas, accesorios de iluminación, cables e instalaciones eléctricas, observando que fueron literalmente arrancados, como así también las

instalaciones de agua (cañerías y grifería).- También observa en general los revoques caídos total o parcialmente en paredes; las puertas en evidente mal estado de conservación por cuanto se ven en gran parte con la pintura “descascaradas” con algunos de sus vidrios rotos.- En la Planta Baja del edificio, Sector Hotel (hacia la derecha) se observan según lo manifiestan el Ingeniero Lacunza y la Arquitecta Guita, **tres lugares con problemas estructurales**, uno en la habitación del lado este, manifestando problemas en el piso, otro en el lavadero sobre el lado sur, presenta grieta importante y que continúa en la habitación de la planta alta, ubicada por encima de ella, y el tercero en el patio central, el piso se encuentra completamente hundido y **según manifestación de los profesionales se debe a fallas de estructura muy importantes** y que debajo del piso se puede apreciar que hubo un aljibe.- Del lado oeste hay una habitación con piso pinotea en mal estado, dos habitaciones con el piso pinotea desclavado y el resto de las habitaciones con signos de falta de mantenimiento y conservación.- Del lado este hay varias habitaciones con techos, pisos y paredes en estado regular.- Seguidamente y desde la Planta Alta (Sector hotel) se puede observar un total estado de abandono en el techo de chapa de la planta baja del lado este, observándose chapas desclavadas con arreglos de membrana, no habiendo podido apreciar, el resto de los techos.- En la planta alta hay ocho habitaciones y dos baños, todo lo cual presenta el mismo estado general de abandono y falta de mantenimiento.- En la Planta Baja, hacia la izquierda, desde el ingreso, Sector Casa de familia, presenta en las tres habitaciones del este, el piso y el techo en regular estado y las paredes con desprendimiento de revoques.- Las dos habitaciones del oeste, que dan a la calle, tienen el piso, paredes y techos en regular estado y tres habitaciones contiguas hacia el este (internas) dos de las cuales con piso, techo y cielorrasos destruidos

y una tercera con techo y cielorraso destruido y pisos y paredes en regular estado.-Luego, la parte central (living, cocina y habitación) presentan el techo, pisos y cielorraso en muy mal estado, con sus aberturas destruidas (persiana rota y taparrollo arrancado), con signos de vandalismo.- La loza del entepiso se observa reforzada con hierros a la vista oxidados, producto del agua de lluvia que ha penetrado, según lo manifiesta el ingeniero.- El baño de este sector tiene revestimiento de azulejos, con un inodoro y bidet en estado de abandono, un botiquín destruido y ausencia de los demás accesorios.- El local de enfrente que hace esquina (Dr. Blanco e Irigoyen), presenta el techo y piso en regular estado y las paredes en mal estado, con falta de revoques y pintura, faltando la tapa de uno de los sótanos y una parte del piso deteriorado por el ingreso del agua de lluvia.- En general, los espacios comunes de baños y cocina se encuentran desprovistos de sus artefactos, accesorios, griferías y cañerías necesarios para su normal funcionamiento, encontrándose revestidos en sus paredes con azulejos.- Respecto de los bienes muebles existentes en el lugar, se encontraron los siguientes. En el local que hace esquina: una repisa de madera y un elástico de cama con dos juegos de respaldares y tres ventiladores de techo en regular estado; en una de las habitaciones, varios elásticos de hierro y madera con algunos respaldares, varios lavatorios de hierro fundido y algunos roperos de madera, todo en estado de abandono.- Finalmente, antes de retirarse, la arquitecta Yanina Guitta le hace entrega de las llaves del inmueble a la requirente, quien la recibe en los términos del requerimiento, dejando constancia que en presencia de la escribana se tomaron fotografías de las diversas partes del inmueble, tanto del interior como del exterior, las que certifica y agrega al primer testimonio de la presente.- Las fotografías certificadas por la Escribana interviniente, que forman parte del acta de constatación y que reservadas en

Secretaría, se tienen a la vista al momento de resolver, permiten observar el estado del inmueble al momento de restitución por la locataria.- Que a fs. 35/37 obra un **informe técnico del Ingeniero Miguel Jorge Lacunza**, DNI 11.040.976, con firma certificada por la Escribana Pública Susana María Rodríguez de la Puente, titular del Registro 141 de esta ciudad, de fecha veintiuno de agosto de dos mil trece (21/08/2013), donde detalla el inmueble y su estado.- Observando la fachada del edificio desde ambas calles se puede apreciar que los revoques son muy antiguos, sin ningún tipo de mantenimiento y con algunas partes de ellos rotos.- Las aberturas de madera (puertas y ventanas), las persianas, postigos y rejas metálicas se encuentran en total estado de abandono, con muchas roturas y la pintura de recubrimiento que se aprecia es antigua (de más de 15 años).- La puerta de ingreso sobre calle Dr. Blanco se encuentra rota (con un agujero en su parte inferior producto de haber sido violentada y luego protegida con unos hierros a modo de reja), al lado de la misma se encuentra puerta la cual ha sido bloqueada (tapada totalmente con maderas del tipo machimbre).- Al ingresar al edificio se aprecia un total estado de abandono, deterioro y falta de mantenimiento, y a los efectos de describir con más detalles las apreciaciones, divide la propiedad de la siguiente manera: **al norte de la puerta de ingreso sobre calle Dr. Blanco y al sur de la puerta de ingreso.- Al Norte de la puerta de ingreso se aprecia:** A) un gran salón de 8 metros por 19,90 metros aproximadamente, con piso de madera (pinotea) muy antiguo, en estado de abandono y en uno de sus extremos aproximadamente en 15 m2, completamente deteriorado producido por la entrada de agua de lluvia, cielorraso de madera muy antiguo con evidente falta de mantenimiento.- Las paredes tienen revoques caídos en varias partes de ellos y la pintura completamente descascarada, las aberturas descascaradas con falta de

mantenimiento y de herrajes y vidrios rotos.- B) En la parte oeste se encuentran ubicadas cinco habitaciones con piso de madera y cielorraso se encuentran destruidos, en una habitación el techo y el cielorraso se encuentran destruidos y en dos de ellas el piso, paredes, cielorrasos y techos se encuentran en regular estado.- Todo este deterioro es producido por la entrada de agua de lluvia durante mucho tiempo, donde en algunos lugares se puede ver la rotura de los techos en superficie relativamente grandes.- C) También se informa de ese deterioro producto de la entrada de agua lluvia en la parte central donde está el sector de cocina, comedor, depósito y otra dependencia y D) en la parte este del sector se encuentran tres habitaciones con los revoques muy deteriorados, las aberturas deterioradas y sin herrajes, con vidrios rotos y todo en estado de abandono.- **En relación al Sur de la puerta de ingreso** da cuenta el Ing. Civil Lacunza de Una edificación compuesta por habitaciones dormitorios y baños, destinados a hotel: una edificación de planta baja al este y en dos plantas al sur y al oeste, un sector de galerías, con una escalera central hacia el sur y un patio central embaldosado.- A) En la parte Este las habitaciones tienen sus revoques muy deteriorados con evidente signo de no ser reparado desde hace mucho tiempo, algunos cielorrasos completamente deteriorados, igualmente que sus aberturas y el piso en regular estado.- Se puede apreciar el techo en su totalidad desde la planta alta lado sur, donde se aprecia el total abandono, con las chapas completamente oxidadas, desclavadas y algunas deformadas del pisoteo, solo se puede ver algún parche aislado de membrana.- En una de esas habitaciones se puede apreciar un **problema estructural grave** contra la pared medianera, evidenciado por el hundimiento de la misma y la deformación de los pisos cerca de ella.- En una de esas habitaciones se puede apreciar una cierta totalidad de lavatorios en desuso en muy mal estado que han sido retirado de sus lugares de

uso.- B) En la parte sur de la edificación (esta es de dos plantas), en la planta baja se puede apreciar en la zona del lavadero una **grieta importante en la pared producida por falla estructural** que se continua en la planta alta de la edificación.- C) En la parte oeste de la edificación las habitaciones tienen piso de madera (pinotea), donde en una de ellas el mismo se encuentra destruido y en dos de ellas se encuentra desclavado, el resto de los pisos están en regular estado y al igual que las paredes muestra una falta total de conservación y mantenimiento.- D) El patio central embaldosado presenta grandes deformaciones y con peligro de derrumbe, ya que por debajo de éste funcionaba un depósito de agua (aljibe), **que debido a partes del colapso de la estructura y falta de mantenimiento**, se encuentra a punto de derrumbarse.- Rodeando al patio central se encuentra una galería, donde las columnas y el techo presentan fallas estructurales (algunas importantes), las que evidencian la falta total de mantenimiento y conservación .- Concluye el Ing. Civil Miguel J. Lacunza que todo el edificio evidencia un estado total de abandono y falta de conservación desde hace muchos años, como lo muestra el deterioro y las roturas de paredes, techos, pisos y cielorrasos, como así también de vandalismo ya que muchas de las aberturas se encuentran rotas y prácticamente no existen herrajes, faltan vidrios o se encuentran rotos.- En la instalación eléctrica no hay ningún tipo de llaves, ni cables y prácticamente no hay ningún artefacto de iluminación o lámpara, solo han quedado los caños y las cajas embutidas en la pared.- En cuanto a la instalación de agua prácticamente no han quedado cañerías y en los baños, cocina y lavadero solo han quedado algunos artefactos con alguna grifería y falta de accesorios.- También se acompaña **un presupuesto estimativo de reparación del inmueble**, efectuado a pedido de los dueños del inmueble, para saber cual es el gasto en materiales y mano de

obra, para dejar dicho inmueble en condiciones de funcionamiento, con reparaciones y/o construcciones a nuevo según se crea conveniente, enumerando la cantidad de trabajos a desarrollar, estimando por unidad de medidas o en forma global cada uno de ellos según corresponda, que al 23 de octubre de 2013 arroja un total de Pesos un millón trescientos treinta y tres mil (\$ 1.333.000).- La Perito Tasadora Mirta Aida DIAZ en el informe pericial de fs. 254/271vta, presentado con fecha 06 de octubre del 2017 (ver cargo de fs. 271vta), o sea a cuatro años de la entrega de las llaves del inmueble (16/08/2013).- Dicho informe pericial ha sido impugnado a fs. 286 por la apoderada de la partedemandada, que en oportunidad de alegar de bien probado funda dicha observación, en que el emplazamiento que hace del bien locado resulta erróneo, toda vez que informa sobre la parcela que pertenece al otro inmueble ubicado en la esquina de Hipólito Irigoyen y Dr. Juan C. Blanco, cuando su mandante arrendó, según los términos del contrato original y sus sucesivos, solamente la parte del inmueble al que se accede por Dr. Juan C. Blanco N° 25, es decir el sector de las habitaciones y estar del entonces Hotel Petit Colón.- Dicha impugnación no puede admitirse, desde que no surge de los contratos de locación que solamente fuera dado en arrendamiento el edificio conocido como Hotel Petit Colón, con ingreso principal por calle Juan Carlos Blanco nro. 25 de esta ciudad.- Por otro lado, en oportunidad de labrarse el acta de restitución del inmueble en fecha 16 de agosto del 2013 con intervención de la Escribana Pública Lucía Verónica Alvarez, en presenciade la Arquitecta Yanina Paola Ghitta, en representación de la Municipalidad de Huinca Renancó, previo a la entrega de las llaves, se realiza la constatación del inmueble locado, donde claramente se lo describe íntegramente, comenzando por La Planta baja del edificio, Sector hotel (hacia la derecha),

Planta Alta (Sector hotel), Planta baja hacia la izquierda, desde el ingreso, Sector Casa de Familia) y el local de enfrente que hace esquina (Dr. Blanco e Irigoyen), este último es que tiene gravado en la parte superior el Año 1908 “la Estación”.- En dicho acto, la Arquitecta Guita ninguna observación realiza de que dicho local no formaba parte de la locación, ya que como bien surge de la Escritura nro. 34 de fecha 30 de marzo del 2005, la Sra. Marta Elezcano vende a los Sres. Mariano Luis MARCHINI, Marcos Leonardo MARCHINI, José Francisco GONZALEZ, Luis Ignacio GONZALEZ, María José GONZALEZ y María Luz GONZALEZ, la mitad indivisa de los Solares nro. 1 de la Mza Nro. 3 con una superficie de 752, 79 m2, que limita al norte, calle Presidente Hipólito Irigoyen y al oeste calle Alejandro M. Aguado (Hoy Dr. Juan C. Blanco) y una fracción de terreno, que es parte del solar once y todo el solar doce de la Mza 3 de Huinca Renancó, con una superficie de 482, 50 m2, que linda al norte con más terreno de la misma sucesión de autos y al oeste, calle Alejandro M. Aguado, dejándose expresa constancia en dicha escritura pública, que la enajenante transfiere a los adquirentes los derechos de propiedad que sobre lo enajenado le correspondía; los confirma en la posesión material que de lo mismo, les ha dado la misma con anterioridad a ese acto, habiendo efectuado la tradición de los inmuebles, *por la modalidad “por indicación” o “traditio brevi-manu”, prevista en el art. 2387 del C.C., en razón de encontrarse el inmueble ocupado por la Municipalidad de Huinca Renancó, a título de locataria, cuyo contrato de locación comenzó a regir el 22 de enero de 2001, el que fue prorrogado a partir del 1º de febrero de 2004, pro el plazo de dos años, expirando en consecuencia el 31 de Enero de 2006; situación contemplada en el Decreto Municipal 090/2004 de fecha 30 de enero de 2004”*.- En el mismo acto, la Sra. Dora Mercedes ELEZCANO, DONA, a los Sres.

Mariano Luis MARCHINI, Marcos Leonardo MARCHINI, José Francisco GONZALEZ, Luis Ignacio GONZALEZ, María José GONZALEZ y María Luz GONZALEZ, la mitad indivisa de las dos fracciones, con todo lo edificado, clavado, plantado y demás adherido al suelo que fueron descriptas en la venta realizada en el apartado primero, remitiendo también a los mismos términos de tradición de los inmuebles, por la modalidad “por indicación” o traditio brevi—manu” por los motivos expresados anteriormente, constituyendo los adquirentes y donatarios, derecho real de usufructo gratuito y vitalicio a favor de las Sras. Dora Mercedes ELEZCANO y Marta ELEZCANO, sobre la totalidad de los inmuebles.- Como bien aclara a fs. 322/ 323 vta José Luis MARCHINI, los propietarios del Hotel Petit Colón, son *también propietarios de la esquina de Blanco e Irigoyen y de Blanco hasta donde comienzan las cocheras y la cochera también es propiedad de los dueños* y en ningún momento de su declaración indica que la locación se hubiera limitado solamente al Hotel Petit Colón.- Ello así, entiende esta Juez que no resulta atendible la impugnación formulada por la demandada en relación al informe pericial de tasación presentado por la Perito Tasadora Díaz, quien explica que el deterioro normal puede ser confuso para muchos, el deterioro de algún bien es el que ocurre bajo condiciones normales y el buen uso, limita sus consecuencias a la cosa y que por medio del mantenimiento sea subsanable.- El daño ocurre debido a accidentes, al uso irrazonable, negligencia, o por abandono de la cosa, incluso las alteraciones intencionales a las instalaciones, que puede implicar hasta la pérdida del bien.- El resultado, es la alteración o inutilización, o destrucción, o que desaparezca un bien en forma total o parcial.- Que estos factores unidos, dan una resultante que es el valor (importancia que concedemos a los bienes para la satisfacción de nuestras necesidades), que se puede

transformar en precio (cantidad pecuniaria que pagamos por ellos).- La Perito describe el estado de cada ambiente y en general del inmueble, con una descripción de los deterioros/daños, a cuya lectura nos remitimos, con diagnóstico de haber observado un cuadro de abandono, deterioros, graves daños y depredación, acompañado con un alto grado de suciedad en general .-

Para las mejoras del inmueble, la Perito considera: 1) La vida útil de las propiedades depende del sostenimiento que se les realice, si se las utiliza y no reciben el mero mantenimiento apropiado por sí o por daños de visitantes ocasionales o se las abandona y no se evita la entrada de personas extrañas, el deterioro se acelera en forma exponencial.- 2) En una propiedad común, de uso familiar, la vida útil, va de 75 a 90 años, pero en un inmueble de esta calidad, la vida útil se prolonga a 140 o 150 años, además se debe tener en cuenta la calidad de los materiales y de la estructura.-3) En cuanto a los materiales se puede ver en gran parte de la construcción pisos machimbrados demadera de pinotea, granitos reconstituidos y calcáreos, paredes revestidas, cielos rasos de madera y placas de yeso, abertura de madera. - La Perito desarrollando las formulas y tablas de depreciación, determina el **valor histórico a Enero 2001**, informando en principio por separado el Salón comedor comercial, sótano y hotel, determinando el valor total del inmueble en Pesos seis millones trescientos ochenta y cinco mil setenta y cuatro centavos (**\$ 6.385.070,04**), que comprende el valor de terreno parcelas 1 y 2 (**\$ 1.295.663,04**) y mejoras salón comedor, sótano y hotel (**\$ 5.089.407,00**).- A su vez, a la **fecha del informe pericial 06 de Octubre del 2017**, determina que el **valor total del inmueble** en la suma de Pesos dos millones cincuenta y dos mil doscientos cuarenta y uno con setenta y tres centavos (**\$ 2.052.241,73**), comprensivo del “*valor de mercado del terreno, Parcela N° 1 más Parcela N° 20: Pesos un millón*

doscientos noventa y cinco mil sesenta y tres con cero cuatro centavos (\$ 1.295.663,04.-)” y *“Valor de la edificación en su actual estado: Pesos setecientos cincuenta y seis mil quinientos setenta y ocho con sesenta y nueve centavos (\$ 756.578,69.-)”*.- Corresponde referirnos la Pericial a cargo de la **Perito Arquitecta Alicia Ponsone, que presenta con fecha 07/09/2017 su informe pericial a fs. 367/399**, formando parte del mismo fotografías tomadas al inmueble peritado y planos del mismo, donde puede observarse que comprende el localo salón comercial de esquina H. Irigoyen y Juan Carlos Blanco, la casa de familia y el Hotel Petit Colón (ver fs. 373/374).- En principio la Perito Ponsone, señala que *“Es una edificación que consta de planta baja, planta alta y sótano, teniendo una superficie total de 1015 m2, distribuyéndose de la siguiente manera: planta baja 668,35 m2 de superficie cubierta y 81,95 m2 de superficie semicubierta; planta alta 150 m2 de superficie cubierta y 47 m2 de superficie semicubierta y por último el sótano de 68,50 m2 de superficie.- Hay evidencias de la existencia de otro/s sótanos pero sin acceso a los mismos.- la planta de arquitectura cuenta con 36 dependencias en planta baja donde 7 son baños, y 11 en planta, donde 3 son baños.- ”*.- *“ A.- Según una inscripción encontrada en la fachada sobre el ingreso a una de sus dependencias al edificio, su construcción data del año 1908”*.- En cuanto a la composición de los materiales, si se refiere a los utilizados para su construcción, dice que la edificación responde a las características de construcción tradicional donde se han utilizado los siguientes materiales: Ladrillos para las mamposterías ; revoques cementicios (cemento, arena y cal); pisos suspendidos de madera machiembrada de pinotea y calcáreos; aberturas de madera; herrería metálica para los sistemas de cerramientos y de seguridad (postigones); cubiertas de chapa; perfiles y bovedillas en entrepisos; losas de Ha

A°; columnas de hierro revestidas con cemento (patio central); perfiles doble T (forma parte de la estructura de sótano); revestimientos: azulejos y machimbre en mamposterías; cielorrasos: madera machiembrada, revoques comunes a la cal, placas de yeso.- En cuanto al estado de conservación del edificio es regular en algunos sectores y malo en otros.- La fachada se encuentra en buen estado, salvo deterioros por vandalismo en sus aberturas.- **Los deterioros que observa se pueden atribuir** a las siguientes posibles causas: -**Deterioro por vandalismo:** postigones extraídos, vidrios rotos, puertas violentadas, sanitarios extraídos, extracciones de pisos, herrajes inexistentes.- **Deterioro por abandono:** malezas que crecen en medio de mamposterías, cubiertas de techos, pisos, aberturas sin cerrar que permitieron y permiten el ingreso de agua en días de lluvia, etc.- **Deterioro por ausencia de acciones reparatorias:** no se evidencias trabajos de reparación y conservación, lo que ha permitido que situaciones técnicamente solucionables se fueran agravando con el transcurrir del tiempo produciendo deterioros irreversibles que originaron consecutivamente otros.- **Deterioros por envejecimiento:** Todos los elementos constructivos de acuerdo a su emplazamiento, orientaciones y ciertas condiciones de servicio están sometidos a una serie de acciones naturales que actúan en forma permanente o periódica y que son la causa del proceso de envejecimiento a la que un edificio como cualquier otro elemento existente está sometido: las acciones de conservación son las que alargan o acortan la vida útil de las construcciones.- Luego **describe los deterioros observables.**- Opina la Perito Ponsone que la mayoría de los daños descriptos han sido ocasionados por: vandalismo, ausencia de trabajos de reparación y mantenimiento, uso inadecuado de los espacios y **en un porcentaje del 30% corresponderían con un proceso de envejecimiento.**- En cuanto a las **tareas de reparación:**

menciona que todo lo mensurado es estimativo y queda sujeto al momento de la ejecución de los ítems.- Todo lo mensurado se corresponde a deterioros producidos por falta de reparaciones, falta de mantenimiento y vandalismo.- Informa la Perito, que los precios tanto de materiales como de mano de obra fueron obtenidos en consultas a proveedores de la localidad de los materiales de revestimientos, sanitarios y griferías son de calidad media.- Concluye que el costo de materiales y mano de obra al momento de su presentación (07/09/2017 -ver cargo de fs. 372) asciende a la suma de Pesos tres millones cuatrocientos ochenta y siete mil quinientos cuarenta (\$ 3.487.540) con un tiempo de ejecución de nueve (9) meses).- VIII) Ahora bien, los actores también argumentan que la locataria no le dio al inmueble el destino estipulado en los contratos y anexos.-

Al respecto resultan de interés las testimoniales receptadas.- **José Luis MARCHINI, DNI 5.270.478**, en su declaración de fs. 322/323 vta, dice que el primer contrato, no recordando si fue en el 2000 o 2001, era renovado anualmente, habrán sido nueve o diez veces.- Que en el primer contrato cree que fue ratificada la cláusula de la utilización de la Municipalidad y en todos los contratos subsiguientes, la Municipalidad lo ofrecería para viviendas de estudiantes de otros lugares; que no sabe si también hubo cadetes de policía que entrenaban.- Aclara que era para la utilización que la Municipalidad necesitara, no era exclusivamente para policías o estudiantes y no sabe si se llegaron a realizar actividades culturales; que habla por lo que dice el contrato, no porque lo haya visto.- Recordemos que el testigo José Luis MARCHINI, ha reconocido que no iba a ver el inmueble cuando se renovaba el contrato, solo

fue en dos oportunidades una vez cuando el edificio fue tomado por “Okupas”, luego que se fueron el edificio había quedado en no muy buenas condiciones y después, durante la primera gestión de Saliba, donde vio que estaba más ordenado.- Además, según el testigo Marchini, como ese inmueble era de ellos o iba a ser de sus sobrinos, a raíz de la imposibilidad del testigo de viajar, les pidió fueran ellos los que visitaran el inmueble ya que estaban acá, desconociendo totalmente si lo hicieron.- Aclara Marchini, que su madre fallece en fecha 30 de mayo de 2010 y cae automáticamente el poder general que el declarante tenía otorgado por ella para su persona.- A los diez días de fallecida su madre, se encontró el declarante con Francisco Gonzalez y María Luz Gonzalez, entregándoles la carpeta con toda la documentación anterior a esa fecha con respecto al hotel, al inmueble.- Desde esa fecha, no tuvo ningún tipo de referencia con respecto al inmueble, es más, el declarante no lo recibió cuando la Municipalidad no renovó el contrato o lo rescindió, desde esa fecha no tuvo más nada que ver con ese inmueble, quedando bajo responsabilidad total de los nuevos dueños, refiriéndose a sus sobrinos; no sabe si el contrato que vencía en el 2020 se rescindió, o se revocó, no tiene la menor idea.- A fs.345/346 presta declaración testimonial **Patricia Alejandra Lema, DNI 17.708.597**, de profesión Trabajadora Social, quien declara que trabajó en la Municipalidad de Huinca Renancó, entre los años 2003 y 2007, era interventora del área social; no recordando en qué condiciones se recibió el predio de calle Juan Carlos Blanco N° 25 (denominado Hotel Petit Colón) y declara que sobre el edificio el área social no tomó ninguna medida, no se realizó ninguna actividad en el edificio por parte de la Municipalidad y que el edificio estaba en condiciones de abandono, no recordando datos puntuales y no tiene registros fotográficos; tampoco recuerda si se celebró algún acuerdo

verbal o escrito con la Policía de la Provincia y no sabe si la Municipalidad realizaba tareas de mantenimiento en el edificio.- Al respecto el **Perito Contador oficial Carlos Alberto TALLONE**, a fs. 191/223 informa que la Municipalidad no aportó documentación alguna suscripta con las autoridades de la Policía Departamental de la Provincia de Córdoba en relación a la ocupación del inmueble materia de este juicio por parte de los aspirantes o integrantes de la Policía de la Provincia de Córdoba desde el 2010.- A fs. 128/129 declara en fecha 01/02/2016 **María Gabriela Véliz, DNI 25.014.401**, a tenor del pliego de preguntas de fs. 127, quién dice conocer por fuera y desde que era chica el inmueble en el que funcionaba el Hotel Petit Colón porque tenía relación de vecinos con las dueñas del hotel; que no sabe qué destino tuvo el inmueble referido cuando cesó la explotación como hotel, ni porque motivo, pero entraba y salía gente, que hoy en día, cuando sale a caminar ha visto que hay gente que aún entra.- Que hará unos doce o trece años de esto; no sabe si se alojaban estudiantes que cursaban estudios en esta ciudad; cuando dejó de funcionar el hotel había gente, no sabe de qué se trata y, aún hoy, muy de vez en cuando ve chicos dañinos, que están rompiendo la puerta para meterse; que esto sucede también en la época actual.- Que nunca vio ni ve actualmente a nadie cuidando; una sola vez vio movimiento de la policía y luego supo por comentarios que era alguien que se había escondido ahí; fue hace bastante, hará seis o siete años; no recuerda y no vio jamás que luego del cese de la explotación que se hayan realizado trabajos de mantenimiento y/o mejoras.- Que no sabe si actualmente el hotel se encuentra ocupado; ve que a la puerta principal le van poniendo chapas, rejas, candado; que se da cuenta que lo van arreglando para que no entren los chicos a hacer dañinadas.- Sabe por comentarios que cuando cesó el funcionamiento del Petit hotel lo usaba la

Municipalidad de Huinca Renancó.- Que en la misma fecha, a fs.130/130 vta declara **Mariana Lambert, DNI 23.851.109**, a tenor del mismo pliego que la testigo anterior, quién dice conocer el inmueble donde funcionaba el hotel desde chica y cuando dejó de funcionar el hotel estaba destinado a ser un lugar donde iban a residir estudiantes pero que no se le dio el destino para el que estaba previsto, aunque no sabe cuál es la fuente de la información que expresa.- No conoce que haya habido policías, no vio nunca; a partir del cese como hotel lo vio siempre desocupado, en estado de abandono; no sabe si alguien cuidaba el edificio;tampoco sabe si hubo un hecho vandálico, pero que por las roturas que hay, así lo cree; no cree que sean roturas por el paso del tiempo; las roturas están en las aberturas y datan de unos diez años; aclarando que es una observación personal.- No conoce la testigo Lambert que se hayan hecho mejoras luego de que dejara de funcionar el hotel; manifiesta también que no sabe si allí funcionó otro hotel; ella volvió a la ciudad en el año 2009, estuvo afuera durante cinco años, pero que volvía asiduamente porque residía en Santa Rosa.- Con la misma fecha,presta declaración testimonial a fs. 131/133 **Gustavo José Veiner, DNI 12.329.117** y diceconocer el inmueble desde los seis años, ha vivido frente del hotel y actualmente tiene el negocio frente al edificio y lo conoce por dentro y por fuera.- Que hará 17 o 18 años que no funciona como hotel, que a posteriori tuvo deposito la Cooperativa eléctrica, que tenía los cajones para los muertos; habrán sido uno o dos años; luego vino la Policía a limpiar todo, porque iba a funcionar ahí y no pasó nada, habrán estado cinco días trabajando y no volvieron más.- Que hace poco tuvieron que ir a cerrar con chapas, porque ingresaban personas.- Que con anterioridad también tuvieron que llamar a la Municipalidad para que vinieran a cerrar el portón donde estaban antiguamente las cocheras del hotel, tenían electricidad, lo sabe porque se cruzó una vez y le

dio descarga eléctrica, hoy también sube gente por las ventanas, hacia la parte superior.- También dice que en un momento de la gestión Bazar habían puesto una especie de hotel, pero no vio estudiantes .- Que está inhabitable, los baños no tienen sanitarios y en las habitaciones había lavabos que no están.- Que a esto lo vio hace tres años atrás porque solicitó las llaves al Municipio para sacarle fotos a su hija que cumplía quince años.- Que el edificio estuvo ocupado en el segundo período de la gestión Bazar.- Que después de ahí siempre estuvo cerrado, la única utilidad fue para guardar cajones de la Cooperativa, en una habitación en la planta baja del lado este del patio.- Que el inmueble tiene un aljibe en el medio que es un peligro; los techos están cargados de agua en los que era la cocina porque eso no tiene desagüe o estarán tapados.- Que ese inmueble es muy viejo y que su abuelo Godeken participaba en las reuniones políticas en la esquina; nunca vio mantenimiento, salvo el corte de yuyos en la vereda, lo hace la Municipalidad hasta el día de hoy y siempre lo hizo; que desde el que el inmueble está deshabitado están sacando contramarcos de las puertas; no se han hecho mejoras en el inmueble ni desde el cese de la actividad como hotel ni después; que los deterioros **relacionados se deben a la falta de mantenimiento, pero también al tiempo que tiene desde que fue construido** que estima debe haber sido una muy buena construcción de esa época, porque todavía se mantiene como se mantiene.- IX) Ahora bien, conforme los términos de los contratos, el locatario recibió el inmueble y todos sus elementos prestando su conformidad en cuanto al estado de uso y conservación, lo que permite presumir que se encontraba en condiciones de uso y habitabilidad, pero con los deterioros propios del paso de los años, según ha declarado José Luis Marchini, quien ha suscripto el contrato de fecha 2 de febrero del 2010, coincidiendo la Perito Tasadora Mirta Aída Díaz, quien concluye que el inmueble se

encontraba en condiciones “aceptable” de habitabilidad y conservación apropiada para su destino, tratándose de una construcción que en su mayor parte data del año 1908, como se encuentra grabado en la parte superior de la fecha de la esquina, determinando la Perito que al año 2001 el valor residual llegaba al 30/40%, tomando un estado de conservación (R/S) 3,5.-Por otro lado, contractualmente la locataria se comprometió a mantener en buenas condiciones de higiene, de uso y salubridad tanto las dependencias del inmueble, como la de sus instalaciones y accesorios de infraestructura de servicios y los bienes y útiles inventariados por separado.-Ahora bien, las pruebas aportadas a esta causa, permiten sostener que la locataria no cumplió con la totalidad de las obligaciones a su cargo, puesto que no dio el destino al que se habría comprometido, desde que no se ha probado que el inmueble se destinara como residencia estudiantil o de apoyo asistencial o se destinara para beneficio de la población en general, como tampoco que se suscribiera acuerdo con las autoridades de la Policía Departamental de la Provincia.- Es así, que se llega a la restitución del inmueble por la locataria a la Srta. María Luz GONZALEZ, en las condiciones que resultan del acta de constatación de fecha 16 de agosto del 2013, incorporada a fs. 32/33 vta, que se visualizan en las fotografías que forman parte de la misma y como ha puesto de manifiesto el Ing. Civil Lacunza en su informe del 23/10/2013, que es el más cercano a la fecha de entrega del inmueble, donde da cuenta del estado de abandono, falta de conservación desde hace muchos años, como lo muestra el deterioro y las roturas de paredes, techos, pisos y cielo rasos, falta de instalación eléctrica y de agua, pero informando el referido Ing. Lacunza como la Arquitecta Guitta de la existencia de severas fallas estructurales que se han relacionado supra.- A estas alturas, es de destacar, que ni la Sra. Marta Elézcano, a cuyo favor se

había constituido derecho real de usufructo gratuito y vitalicio sobre el inmueble y suscribió el contrato original, anexos y renovaciones, ni su apoderado José Luis MARCHINI, que suscribió el último contrato de fecha 02/02/2010, como tampoco ninguno de los condóminos, ha verificado durante el transcurso de la relación locativa, cual era el real estado de conservación del inmueble, salvo en el caso de Marchini cuando fue avisado de la existencia de “ocupas” y luego unos meses después cuando vio que el inmueble estaba más ordenado y quien ha declarado que producido el fallecimiento de su Sra. madre el 30/05/2010 hizo entrega a Francisco Gonzalez y María Luz Gonzalez, de la carpeta con toda la documentación anterior a esa fecha con respecto al hotel y se desprende de la causa y testimonios recibidos, que éstos últimos desde esa fecha no realizaron ninguna tarea de mantenimiento ni inspección de lugar como tampoco formularon reclamo alguno a la locataria hasta el emplazamiento por Carta documento de fs.29, con sello de imposición del 28/05/2013 y recibida por la Municipalidad el 31/05/2013, según aviso de fs. 27, o sea que transcurrieron prácticamente tres años sin ninguna actividad de parte de los condóminos.- Es más, recibido el inmueble el 16/08/2013 por María Luz Gonzalez, ninguna tarea han visto los testigos que se realizara en el mismo, salvo la limpieza de la vereda, a cargo de la Municipalidad.- Ahora bien, ante esa panorama **puede concluirse que no se puede atribuir a la locataria la responsabilidad de la totalidad de los daños o desperfectos**, a la desidia, poco cuidado o incumplimiento de las tareas de mantener en las condiciones recibidas el inmueble, ya que parte de los mismos son producidos como en la generalidad de casos similares por el mismo transcurso del tiempo, a lo largo de doce años que duró la relación locativa, independientemente de la precaución que se tenga en el uso que se ejerce en su ocupación y

funcionamiento, a cuyo fin se tiene en cuenta que la Perito Arquitecta Ponsone estima que los daños **en un porcentaje del 30% corresponderían con un proceso de envejecimiento**, en un edificio construido en su mayor parte en el año 1908, que ya a la fecha del primer contrato (22/01/2001, aprobado por Ordenanza Municipal del 14/02/2001), tenía un valor residual mermado (30/40%) según la Perito Tasadora Diaz .-Así, por un lado, **existió una descuidada utilización de las instalaciones de parte de la Municipalidad de Huinca Renancó** y evidente falta de mantenimiento, no observando una conducta diligente en la conservación del inmueble recibido, al punto que ni siquiera tomó el recaudo de poner un cuidador, o sea que hubo una conducta desaprensiva de la locataria, sea por acción o por omisión, **ya que parte de los daños tuvieron origen en actos de vandalismo**, como dan cuentas los testigos Veiner, Tinanty Véliz vecinos del lugar.- Todos señalan que muy pocas veces vieron a gente que limpiaba y sí mucho vandalismo, tanto al tiempo de la locación como ya concluida ésta.- También como se ha probado que al momento de la restitución del inmueble a los actores, existían y se constataron **severas y graves fallas estructurales**, que **no pueden ser imputados a la locataria**, toda vez que la reparación de esos daños se encuentran a cargo del locador, porque se trata de los vicios del inmueble y no como consecuencia del mal uso o del no uso por parte de la locataria, ya que en definitiva la Municipalidad de Huinca Renancó no utilizó el inmueble .- Recordemos, que de conformidad con lo establecido en el art. 1561 del Código Civil el inquilino está 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 y 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.-Estos criterios no han variado mayormente con lo regulado por el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación.- . El art. 1206 prevé que el locatario debe mantener la cosa y conservarla en el estado en que la recibió, aclarando que no cumple con esta obligación si la abandona sin dejar quien haga sus veces..- También dispone que responde por cualquier deterioro causado a la cosa, incluso por visitantes ocasionales, pero no por acción del locador o sus dependientes; y por la destrucción de la cosa por incendio no originado en caso fortuito..-A su vez, en **el caso de alquiler de inmuebles**, el art. 1207 establece a cargo del locatario **las mejoras de mero mantenimiento**.- Es así, que de los artículos 1514, 1515 y 1516 del C.C.en cuanto a las obligaciones de locador y arts. 1561 y 1573 del C.C., referidas a las obligaciones del locatario, se desprende que al locador le corresponde afrontar la reparación de las mejoras necesarias y al locatario las reparaciones de aquellos deterioros menores o de mero mantenimiento, deterioros “mínimos” originados por el uso ordinario de la cosas .- Conforme a ello, pueden ser consideradas reparaciones menores: la rotura de vidrios, persianas, canillas, cerraduras, la limpieza de un filtro, el cambio de luminarias siempre que no importe una modificación en relación a las condiciones de entrega, ralladuras y golpes en muebles que se encontraban en el inmueble al inicio de la relación contractual, entre muchos otros..- Las reparaciones de las mejoras necesarias son las que se precisan o devienen indispensables para la conservación de la cosa, aunque los deterioros proviniesen del uso ordinario, de modo que la cosa se destruiría o deterioraría si las reparaciones no se realizaran.- Tal es el caso de la reparación del techo de una casa, apuntalamiento de una pared que amenaza con caerse, los arreglos de

cañerías o redes eléctricas, las impermeabilizaciones de distintas superficies, algunos incluyen las reparaciones de goteras, las filtraciones de un inmueble o un completo trabajo de pintura (Cossari, Nelson G. A., en Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético, Jorge H. Alterini (dir.), Ignacio E. Alterini (coord.), Buenos Aires, La Ley, 2015, t. IX, pág. 301), o la colocación de rejas de seguridad en un lugar de gran inseguridad, etcétera etec.- Ello así, como hemos dicho, en vista de la prueba rendida y las obligaciones legales que el Código Civil imponía a cargo de locador y locatario, no es posible atribuir plena responsabilidad a la demandada por el deterioro y daños sufridos por el inmueble que doña Marta Elezcano diera en locación a la Municipalidad de Huinca Renancó, ya que la mayor parte de los deterioros tienen su origen en el hecho de tratarse de un edificio casi centenario al inicio de la relación locativa, habitable, pero con los deterioros propios de su antigüedad, que no recibió de parte de la locadora ningún tipo de mantenimiento, a lo largo de doce años que duró la relación locativa, lo que se evidenció en las severas y graves fallas estructurales que dan cuentas el Ing. Lacunza y la Arq. Guita y las periciales realizadas en autos, sin que hubieran inspeccionado el lugar, ni siquiera a las renovaciones del contrato, descuidando incluso todos los bienes muebles depositados en la habitación identificada con el nro. 2, cuyo uso se reservó la locadora, lo que le hubiera permitido tomar a tiempo los recaudos del caso, salvo las dos oportunidades que menciona el Sr. José Luis Marchini, limitándose a percibir el precio de la locación y que incluso en algunas oportunidades, se lo llevaban y pagaban en Córdoba.- Consecuentemente la responsabilidad de la locataria, por las razones apuntadas supra, resulta menor a criterio de esta juez, centrada más en la descuidada utilización o no uso de las

instalaciones de parte de la Municipalidad de Huinca Renancó y evidente falta de mantenimiento y reparación de los deterioros menores, no observando una conducta diligente en la conservación del inmueble recibido en locación.- Por ello, tomando en cuenta los informes periciales de las Peritos Tasadora Mirta Aída Díaz y de la Arquitecta Alicia Ponsone, y en base al costo de materiales y mano de obra, que al 07 de septiembre del 2017 fueron presupuestados por la referida Arquitecta en Pesos tres millones cuatrocientos ochenta y siete mil quinientos cuarenta pesos (\$ 3.487.540) - ver fs. 367/372-,

entiende esta juez que corresponde restar el porcentaje que la Perito Mirta Aida Diaz determina como valor residual del inmueble al momento del contrato original en enero del 2001, tomando el valor promedio (35%), como también descontar el porcentaje de daños que corresponderían con un proceso de envejecimiento durante el tiempo de locación, determinado por la Arq. Ponsone en el treinta por ciento (30%) y sobre el remanente del treinta y cinco por ciento (35%), atribuir el porcentaje de reparación a cargo de la locadora en razón de la mayor responsabilidad que le cabe, en el veinticinco por ciento (25%) y en el diez por ciento (10%) a cargo de la locataria demandada Municipalidad de Huinca Renancó.- En consecuencia la demanda promovida en autos, prospera parcialmente en contra de la Municipalidad de Huinca Renancó, condenándola a abonar los actores dentro de los diez días de quedar firme la presente sentencia, bajo apercibimientos de ley,

en concepto de daños y perjuicios, la suma de Pesos trescientos cuarenta y ocho mil setecientos cincuenta y cuatro (\$ 348.754,00).- A los fines de la integridad de la reparación, la suma mencionada devengará intereses que se calcularán desde la fecha de restitución del inmueble a los locadores (16/08/2013) y hasta el efectivo pago, aplicando la tasa pasiva promedio

mensual que publica el B.C.R.A., más un dos por ciento (2%) nominal mensual, siguiendo el criterio del Excmo. Tribunal Superior de Justicia de Córdoba en fallo de la Sala Civil y Comercial, 19-06-2008, Auto Nro. 115 en autos “Mason Carlos Diego c/ Banco de la Provincia de Córdoba – Ordinario – otros – Incidente de Ejecución de honorarios del Dr. Kessler de 2º Inst. Recurso de casación”(JVRIDICO de Córdoba del 20-08- 2008, Págs. 1/3), que de esa manera mantiene el criterio impuesto en su oportunidad en los autos “Hernández Juan Carlos C/ Matricería Austral S.A. -Demanda- Rec. De Casación”.- X)En cuanto a las costas, en orden al resultado de este reclamo de daños y perjuicios y de conformidad al art. 132 del C.P.C.C, se considera ajustado a derecho que las costasse distribuyan, imponiéndolas en un setenta y cinco por ciento (75%) a cargo de los actores y un veinticinco por ciento (25%) a cargo de la demandada .- Ahora bien, a los fines regulatorios para el abogado de la parte actora Dr. Marco A. Barreiro, la base regulatoria de acuerdo al art. 31 inc. 1º de la ley Arancelaria provincial nro. 9459, será el monto de la sentencia (\$ 348.754,00) y en orden a lo dispuesto por el art. 33 de esa ley, debe incluirla Tasa Pasiva Promedio nominal mensual publicada por el banco Central de la República Argentina, con más el interés que tiene fijado el Excmo. Tribunal Superior de Justicia para las liquidaciones judiciales (2%) nominal mensual, desde la fecha a la que remite la sentencia o sea a la restitución del inmueble locado (16/08/2013) y hasta esta sentencia.- Según planilla de cálculos judiciales, la base regulatoria asciende a la suma de Pesos un millón trescientos sesenta y un mil setecientos siete con noventa y dos centavos (\$1.361.707,92).- Sobre dicha base, en orden a la tarea cumplida y eficacia de la misma, según el resultado del juicio, teniendo presente los porcentajes máximos y mínimos de la escala del art.36 de la L.A. y las pautas

del art. 39 de la misma, se estima razonable fijar los honorarios del Dr. Marco A. Barreiro, en el equivalente al porcentaje mínimo de la escala del art. 36 L.A. correspondiente a la base regulatoria (20%) elevado en dos (2) puntos.- Por la parte demandada ha intervenido la Dra. Ada Hernández y en un solo acto procesal el Dr. Rafael Presacco, sin perjuicio de lo cual los honorarios se regularán en conjunto y proporción de ley y a los fines de la regulación de honorarios de la letrada, en tanto la demanda ha sido prosperado parcialmente es de aplicación lo dispuesto por el art. 31 inc. 2) de la Ley Arancelaria nro. 9459, que establece que la base de la regulación será fijada entre el día por ciento (10%) y el cincuenta por ciento (50%) de la demanda, lo que será merituado por el tribunal conforme a las pautas prescriptas en el art. 36 de esa ley.- En este caso la demanda se promovió por la suma de Pesos ochocientos mil (\$ 800.000,00), por lo que de acuerdo al resultado de la acción de daños y perjuicios, se estima razonable fijar la base en el equivalente al cuarenta por ciento (40%) del monto reclamado por los actores, o sea en la suma de Pesos trescientos veinte mil (\$ 320.000,00) y debe incluir conforme al art. 33 de esa legislación arancelaria, la Tasa Pasiva Promedio nominal mensual publicada por el banco Central de la República Argentina, con más el interés que tiene fijado el Excmo. Tribunal Superior de Justicia para las liquidaciones judiciales (2%) nominal mensual, desde la fecha en que tuvo lugar la restitución del inmueble locado (16/08/2013) y hasta esta sentencia.- Según planilla de cálculos judiciales, asciende la base regulatoria para la letrada de la demandada, a la suma de Pesos un millón doscientos cuarenta y nueve mil cuatrocientos treinta y ocho con diez centavos (\$ 1.249.438,10).- Sobre dicha base regulatoria, en función de la tarea cumplida por los letrados de la demandada y eficacia de la misma, según el resultado del pleito, se estima razonable fijar sus

honorarios en el equivalente al porcentaje mínimo de la escala del art. 36 de la L.A., correspondiente a esa base (20%) , elevado en dos puntos.-Corresponde asimismo regular los honorarios de los **Peritos Oficiales** designados en autos.- En el caso del **Perito Of. Contador Público Carlos Alberto Tallone**, quien presentó su dictamen pericial,de acuerdo al art. 49 de la Ley 9459, se considera razonable fijar sus honorarios en el equivalente a ocho (8) Jus, **con más el diez por ciento**, en concepto de contribución dispuesta por el art. 7 inc. b) apartado 2 de la Ley Provincial Nro. 8349, **a cargo de los condenados en costas en la proporción atribuida, haciéndoles saber que dicha contribución deberá ser depositada dentro de los diez días de quedar firme el presente decisorio**, en la cuenta Bancaria que a tal efecto deberá informar la Caja de Previsión Social para Profesionales de Ciencias Económicas de la Provincia, teniendo presente que el importe no podrá ser descontado bajo ningún concepto del honorario del profesional interviniente.- Corresponde se notifique de oficio la regulación practicada a la referida Caja de Previsión Social.- Asimismo corresponde que se regulen honorarios a la Perito tasadora Mart. Mirta Aída Diaz, yde acuerdo al art. 83 inc. l) de la ley 7191, en las tasaciones judiciales corresponde un arancelequivalente al dos por ciento (2%) sobre el valor de los bienes, en este caso se tomará el valor total del inmueble a la fecha de la pericia (\$ 2.052.241,73), de donde resulta la suma de Pesos Cuarenta y un mil cuarenta y cuatro (\$ 41.044,00), a cargo de los condenados en costas, **en la proporción atribuida** .- Asimismo debe atenderse el pedido de la Perito Mirta Aída Diaz, quien ha presentado planilla de gastos a fs. 272/272 vta, acompañado de los tickets y facturas que corren a fs. 274/282 que se corresponden con los gastos liquidados, **aprobar la planilla de gastos** , quedando pendiente un saldo de pesos seis mil cuatrocientos cincuenta

con sesenta centavos (\$ 6.450,60), que no han merecido objeción alguna y le asiste por lo tanto el derecho a su reintegro de acuerdo al art. 84 de la Ley 7191 y deberán ser solventados por los condenados en costas, en la **proporción atribuida** .-Quedan por último por regular los honorarios de la Perito oficial Arquitecta Alicia Ponsone y en orden a lo dispuesto por el art. 49 primer párrafo e inc. 1) de la ley 9459, teniendo presente la utilidad de la pericial para el pleito, es que se estima razonable fijar sus honorarios en el equivalente a 25 jus, a cargo de las condenados en costas, en la proporción atribuida.- Asimismo corresponde que se **tenga presente para el momento del libramiento de orden de pago, lo dispuesto por el Art. 27 de la ley 8470**, de que *“toda orden de pago judicial por honorarios profesionales comprendidos en la presente Ley, deberá ser librada a nombre del Colegio Profesional respectivo, quien desglosará y liquidará los honorarios correspondientes al profesional, haciendo las retenciones que fueren pertinentes de acuerdo a las previsiones de dicha ley, y las depositará en la Caja de acuerdo a la modalidad y plazos que el Directorio establezca.....”* .- Por todo lo expuesto y normas legales citadas, **RESUELVO: D) HACER** lugar parcialmente a la demanda de daños y perjuicios impetrada por **María Luz GONZÁLEZ, DNI 27.805.211 y Luis Ignacio GONZÁLEZ, DNI 27.541.779** en contra de la **MUNICIPALIDAD DE HUINCA RENANCÓ**, condenándola a abonar a los actores, dentro de los diez de quedar firme la presente sentencia, bajo apercibimientos de ley, en concepto de daños y perjuicios, la suma de **Pesos trescientos cuarenta y ocho mil setecientos cincuenta y cuatro (\$ 348.754,00)**, con más intereses que se calcularán desde la fecha de restitución del inmueble a los locadores (16/08/2013) y hasta el efectivo pago, aplicando la Tasa Pasiva promedio mensual que publica el B.C.R.A., más un dos por ciento

(2%) nominal mensual .- **II) IMPONER** las costas en un setenta y cinco por ciento (75%) a cargo de los actores y en un veinticinco por ciento (25%) a cargo de la demandada .- **REGULAR con carácter definitivo los honorarios del Dr. Marco A. Barreiro**, en la suma de Pesos doscientos noventa y nueve mil quinientos setenta y seis (\$ 299.576,00), **a la Dra. Ada Hernández y al Dr. Rafael Presacco**, en conjunto y proporción de ley, en la suma de Pesos doscientos setenta y cuatro mil ochocientos setenta y seis (\$ 274.876,00).- **III)**

REGULAR con carácter definitivo los honorarios del Perito Oficial Cont. Público Carlos Alberto TALLONE, en la suma de PESOS doce mil doscientos trece con cuarenta y cuatro centavos (\$ 12.213,44), **con más el diez por ciento (\$ 1.221,34)**, en concepto de contribución dispuesta por el art. 7 inc. b) apartado 2 de la Ley Provincial Nro. 8349, **a cargo de los condenados en costas en la proporción atribuida, haciéndoles saber que dicha contribución deberá ser depositada dentro de los diez días de quedar firme el presente decisorio**, en la cuenta Bancaria que a tal efecto deberá informar la Caja de Previsión Social para Profesionales de Ciencias Económicas de la Provincia, teniendo presente que el importe no podrá ser descontado bajo ningún concepto del honorario del profesional interviniente.-

NOTIFIQUESE de oficio la regulación practicada a la referida Caja de Previsión Social.- **IV) REGULAR con carácter definitivo los honorarios de**

la Perito Tasadora oficial Mart. Mirta Aída DIAZ, en la suma de Pesos Cuarenta y un mil cuarenta y cuatro (\$ 41.044,00), a cargo de los condenados en costas, en la proporción atribuida .- **APROBAR la planilla de gastos**

de fs. 272/272vta presentada por la Perito Mirta Aída Diaz, quedando pendiente un saldo de Pesos seis mil cuatrocientos cincuenta con sesenta centavos (\$ 6.450,60), que deberá ser solventado por los condenados en

costas, en la proporción atribuida.-V) REGULAR con carácter definitivo los honorarios de la Perito oficial Arquitecta Alicia PONSONE, en la suma de Pesos treinta y ocho mil ciento sesenta y siete (\$ 38.167,00), a cargo de las condenados en costas,en la proporción atribuida.- TENER presente lo dispuesto por el Art. 27 de la ley 8470 para el momento del libramiento de orden de pago.- PROTOCOLÍCESE, HÁGASE SABER Y DÉSE COPIA.-

Texto Firmado digitalmente por:

LESCANO Nora Gilda

JUEZ/A DE 1RA. INSTANCIA

Fecha: 2020.02.03



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

Firmado digitalmente
por: Sistema
Administración
de Causas



CERTIFICA que la presente es copia del cuyo original
ha sido firmado digitalmente por: LESCANO, Nora
Gilda - JUEZA DE 1RA. INSTANCIA, y obra en el
sistema SAC Exped. Nro 2195846 GONZALEZ,
MARIA LUZ Y OTRO C/ MUNICIPALIDAD DE
HUINCA RENANCO - CAMARA APEL. CIV.COM.
CONTENCIOSO 1A NOM - RIO CUARTO, RIO
CUARTO. 22/07/2024

**JUZGADO C.C.CONCIL. FAM. - HUINCA
RENANCO**

Protocolo de Sentencias

Nº Resolución: 14

Año: 2020 Tomo: 1 Folio: 156-157

EXPEDIENTE SAC: 2195846 - GONZALEZ, MARIA LUZ Y OTRO C/ MUNICIPALIDAD DE HUINCA RENANCO -
ORDINARIO

PROTOCOLO DE SENTENCIAS, NÚMERO: 14 DEL 04/02/2020

SENTENCIA NUMERO: 14. HUINCA RENANCO, 04/02/2020. Y VISTOS: estos autos caratulados **“GONZALEZ, MARÍA LUZ Y OTRO C/ MUNICIPALIDAD DE HUINCA RENANCÓ- ORDINARIO”**, (EXPTE Nº 2195846), traídos a despacho para resolver, **Y DE LOS QUE RESULTA:** a) Que de la lectura de la Sentencia Nro. 1 de fecha 03/02/2020 se advierte que al momento de realizar los cálculos para establecer las bases regulatorias a los fines de determinar los honorarios de los letrados intervinientes, se hacargado erróneamente en la planilla de cálculos judiciales la fecha hasta la cual debían realizarselos cálculos pertinentes, concretamente se cargó “03/02/2019” cuando debía ser “03/02/2020”.- **Y CONSIDERANDO:** I) Quepor la vía excepcional del art. 338 del C.P.CC., en cuanto autoriza al Juez a interpretar su propia sentencia en cualquier tiempo, es que se impone subsanar el error en que se ha incurrido.- II)Que en el apartado décimo (X) de los considerandos de la referida Sentencia N°1 del 03/02/2020 se ha dicho que a los fines regulatorios para el abogado de la parte actora Dr. Marco A. Barreiro, la base regulatoria de acuerdo al art. 31 inc. 1º de la ley Arancelaria Provincial nro.

9459, será el monto de la sentencia (\$ 348.754,00) y en orden a lo dispuesto por el art. 33 de esa ley, debe incluirla Tasa Pasiva Promedio nominal mensual publicada por el Banco Central de la República Argentina, con más el interés que tiene fijado el Excmo. Tribunal Superior de Justicia para las liquidaciones judiciales (2%) nominal mensual, desde la fecha a la que remite la sentencia o sea a la restitución del inmueble locado (16/08/2013) y hasta esa resolución.- Ahora bien, cargadas correctamente las fechas, según planilla de cálculos judiciales, **la base regulatoria para el abogado de la parte actora asciende al 03/02/2020 a la suma de Pesos un millón ochocientos veinticinco mil ciento setenta y uno con sesenta y nueve centavos (\$ 1.825.171,69) .**-Lógicamente ello incide en el monto de los honorarios regulados en el punto segundo de la parte resolutive.-Conforme a las bases establecidas, los honorarios profesionales del **Dr. Marco A. Barreiro**, fijados en el equivalente al porcentaje mínimo de la escala del art. 36 L.A. correspondiente a la base regulatoria (20%) elevado en dos (2) puntos, **ascienden a Pesos cuatrocientos un mil quinientos treinta y ocho (\$ 401.538) .**- En cuanto a los **honorarios de la parte demandada Dres. Ada Hernandez y Rafael Presacco**, conforme las razones expuestas en ese mismo considerando, se estimó razonable fijar la base regulatoria en el equivalente al cuarenta por ciento (40%) del monto reclamado por los actores, o sea en la suma de Pesos trescientos veinte mil (\$ 320.000,00) y debe incluir conforme al art. 33 de esa legislación arancelaria, la Tasa Pasiva Promedio nominal mensual publicada por el banco Central de la República Argentina, con más el interés que tiene fijado el Excmo. Tribunal Superior de Justicia para las liquidaciones judiciales (2%) nominal mensual, desde la fecha en que tuvo lugar la restitución del inmueble locado (16/08/2013) y hasta esa sentencia.- Es así, que cargadas

correctamente las fechas y tasas en la planilla de cálculos judiciales, asciende la base regulatoria para los letrados de la demandada al 03/02/2020, a la suma de Pesos un millón seiscientos setenta y cuatro mil seiscientos noventa con treinta centavos (\$ 1.674.690,30) .- Establecido en la Sentencia, que los honorarios de los letrados de la demandada se regulaban en el equivalente al porcentaje mínimo de la escala del art. 36 de la L.A., correspondiente a esa base (20%), elevado en dos puntos, es que efectuados los cálculos pertinentes, asciende la suma de Pesos Trescientos sesenta y ocho mil cuatrocientos treinta y dos (\$368.432,00).- Por lo expuesto y art. 338 del C.P.C.C.: **RESUELVO: I) CORREGIR** en el apartado décimo (X) de los considerandos de la Sentencia N°1 del 03/02/2020 el monto de las bases regulatorias, que según planillas de cálculos judiciales quedan establecidas al día de esa resolución, para el abogado de la parte actora en la suma de Pesos un millón ochocientos veinticinco mil ciento setenta y uno con sesenta y nueve centavos (\$ 1.825.171,69) y para los abonados de la parte demandada en la suma de Pesos un millón seiscientos setenta y cuatro mil seiscientos noventa con treinta centavos (\$ 1.674.690,30).- **RECTIFICAR** en consecuencia los montos de los honorarios regulados en dicha Sentencia (apartado II parte resolutive), quedando regulados con carácter definitivo los honorarios del Dr. Marco A. Barreiro, en la suma de Pesos cuatrocientos un mil quinientos treinta y ocho (\$ 401.538) y los honorarios de los Dres. Ada Hernandez y Rafael Presacco, en conjunto y proporción de ley, en la suma de Pesos Trescientos sesenta y ocho mil cuatrocientos treinta y dos (\$368.432,00).- **III) DEJAR** constancia de la presente resolución mediante nota marginal en SAC .-**PROTOCOLÍCESE, HÁGASE SABER Y DÉSE COPIA.-**

Texto Firmado digitalmente por:

LESCANO Nora Gilda

JUEZ/A DE 1RA. INSTANCIA

Fecha: 2020.02.04



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

Firmado digitalmente
por: Sistema
Administración
de Causas



CERTIFICA que la presente es copia fiel cuyo original ha sido
firmado digitalmente por: PAVON, Mariana Andrés - VOCAL DE
CÁMARA; ATIA TAGLE, Jorge José - VOCAL DE CÁMARA;
TIRALDO, Sebastián, Sandra Eleonora - VOCAL DE CÁMARA;
DI STEFANO, Jorgelina - PROSECRETARÍA LETRADA; y
otros en el sistema SAC Exped. N° 2195846 GONZÁLEZ,
MARIA LUZ Y OTRO C/ MUNICIPALIDAD DE HUINCA
RENANCO - CÁMARA APEL. CIV.COM. CONTENCIOSO 1A
NOM - RIO CUARTO, RIO CUARTO, 22/07/2024

CAMARA APEL. CIV.COM. CONTENCIOSO 1A

NOM - RIO CUARTO

Protocolo de Sentencias

Nº Resolución: 64

Año: 2023 Tomo: 3 Folio: 775-786

EXPEDIENTE SAC: 2195846 - GONZALEZ, MARIA LUZ Y OTRO C/ MUNICIPALIDAD DE HUINCA RENANCO -
ORDINARIO

PROTOCOLO DE SENTENCIAS. NÚMERO: 64 DEL 28/04/2023

SENTENCIA DEFINITIVA NUMERO: 64

En la ciudad de Río Cuarto, a los veintiocho días del mes de abril del año dos mil veintitrés, se reúnen en audiencia pública los Sres. Vocales de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Contencioso Administrativo de Primera Nominación de la Segunda Circunscripción Judicial, por ante mí, Prosecretaria autorizante, a efectos de dictar sentencia en los autos caratulados **"GONZALEZ, MARIA LUZ Y OTRO C/ MUNICIPALIDAD DE HUINCA RENANCO – ORDINARIO"** (Expte. N° 2195846), elevados en apelación del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial y Familia de la ciudad de Huinca Renancó, que estuviera a cargo de la Dra. Nora Gilda Lescano, quién con fecha 03/02/2020 dictó la Sentencia Numero Uno (01), en la que resolvió: *"1) HACER lugar parcialmente a la demanda de daños y perjuicios impetrada por María Luz GONZÁLEZ, DNI 27.805.211 y Luis Ignacio GONZÁLEZ, DNI 27.541.779 en contra de la MUNICIPALIDAD DE HUINCA RENANCÓ, condenándola a abonar a los actores, dentro de los diez de quedar firme la presente sentencia, bajo apercibimientos de ley, en concepto de daños y perjuicios, la suma de Pesos trescientos cuarenta y ocho mil setecientos cincuenta y cuatro (\$ 348.754,00), con más intereses que se calcularán desde la fecha de restitución del inmueble a los locadores*

(16/08/2013) y hasta el efectivo pago, aplicando la Tasa Pasiva promedio mensual que publica el B.C.R.A., más un dos por ciento (2%) nominal mensual.- II) IMPONER las costas en un setenta y cinco por ciento (75%) a cargo de los actores y en un veinticinco por ciento (25%) a cargo de la demandada .- REGULAR con carácter definitivo los honorarios del Dr. Marco A. Barreiro, en la suma de Pesos doscientos noventa y nueve mil quinientos setenta y seis (\$ 299.576,00), a la Dra. Ada Hernández y al Dr. Rafael Presacco, en conjunto y proporción de ley, en la suma de Pesos doscientos setenta y cuatro mil ochocientos setenta y seis (\$ 274.876,00).- III)REGULAR con carácter definitivo los honorarios del Perito Oficial Cont. Público Carlos Alberto TALLONE, en la suma de PESOS doce mil doscientos trece con cuarenta y cuatro centavos (\$ 12.213,44), con más el diez por ciento (\$ 1.221,34), en concepto de contribución dispuesta por el art. 7 inc. b) apartado 2 de la Ley Provincial Nro. 8349, a cargo de los condenados en costas en la proporción atribuida, haciéndole saber que dicha contribución deberá ser depositada dentro de los diez días de quedar firme el presente decisorio, en la cuenta Bancaria que a tal efecto deberá informar la Caja de Previsión Social para Profesionales de Ciencias Económicas de la Provincia, teniendo presente que el importe no podrá ser descontado bajo ningún concepto del honorario del profesional interviniente.- NOTIFIQUESE de oficio la regulación practicada a la referida Caja de Previsión Social.- IV) REGULAR con carácter definitivo los honorarios de la Perito Tasadora oficial Mart. Mirta Aída DIAZ, en la suma de Pesos Cuarenta y un mil cuarenta y cuatro (\$ 41.044,00), a cargo de los condenados en costas, en la proporción atribuida APROBAR la planilla de gastos de fs. 272/272vta presentada por la Perito Mirta Aída Diaz, quedando pendiente un saldo de Pesos seis mil cuatrocientos cincuenta con sesenta centavos (\$ 6.450,60), que deberá ser solventado por los condenados en costas, en la proporción atribuida.- V) REGULAR con carácter definitivo los honorarios de la Perito oficial Arquitecta Alicia PONSONE, en la suma de Pesos treinta y ocho mil ciento sesenta y siete (\$ 38.167,00), a cargo de las condenados en costas, en la proporción atribuida.-

TENER presente lo dispuesto por el Art. 27 de la ley 8470 para el momento del libramiento de orden de pago.- PROTOCOLÍCESE, HÁGASE SABER Y DÉSE COPIA.-", y con fecha 04/03/2020, dictó la Sentencia Número Catorce (14) en la que resolvió: " I) CORREGIR en el apartado décimo (X) de los considerandos de la Sentencia N°1 del 03/02/2020 el monto de las bases regulatorias, que según planillas de cálculos judiciales quedan establecidas al día de esa resolución, para el abogado de la parte actora en la suma de Pesos un millón ochocientos veinticinco mil ciento setenta y uno con sesenta y nueve centavos (\$ 1.825.171,69) y para los abonados de la parte demandada en la suma de Pesos un millón seiscientos setenta y cuatro mil seiscientos noventa con treinta centavos (\$ 1.674.690,30).- RECTIFICAR en consecuencia los montos de los honorarios regulados en dicha Sentencia (apartado II parte resolutive), quedando regulados con carácter definitivo los honorarios del Dr. Marco A. Barreiro, en la suma de Pesos cuatrocientos un mil quinientos treinta y ocho (\$ 401.538) y los honorarios de los Dres. Ada Hernandez y Rafael Presacco, en conjunto y proporción de ley, en la suma de Pesos Trescientos sesenta y ocho mil cuatrocientos treinta y dos (\$368.432,00).- III) DEJAR constancia de la presente resolución mediante nota marginal en SAC.- PROTOCOLÍCESE, HÁGASE SABER Y DÉSE COPIA."

Radicados los autos, y otorgado al recurso el trámite de rigor, expresó agravios el apoderado de la actora a fs. 511/517. La parte demandada – también apelante - los contestó el día 26/10/2020, al tiempo que expresó sus quejas. Con fecha 10/11/2020, la actora las refuta. Dictado y firme el decreto de autos, y dispuesta la prórroga del art. 124 del CPCC (11/08/2020), la causa se encuentra en condiciones de ser decidida.

El Tribunal sentó las siguientes cuestiones a resolver:

PRIMERA CUESTION: ¿Corresponde modificar la cuantía y el porcentaje de reparación de los daños asignado a cada una de las partes?

SEGUNDA CUESTION: ¿Es procedente la queja formulada por la actora respecto a la falta

de resolución en cuanto a la destrucción y/o desaparición de los muebles, útiles y enseres varios?

TERCERA CUESTION: ¿Resulta necesario revisar la imposición de costas?

CUARTA CUESTIÓN: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

De conformidad al sorteo de ley practicado, se estableció que el orden de emisión de los votos es el siguiente: señores Vocales Sandra E. Tibaldi de Berteá, Mariana Andrea Pavón y Jorge J. Aita Tagle.

A la PRIMERA CUESTIÓN, la Sra. Sandra E. Tibaldi de Berteá, dijo:

I) Resumen de lo actuado

El pronunciamiento recurrido contiene una relación de causa que reúne los requisitos prescriptos por la ley, por lo que a ella remito en homenaje a la brevedad, evitando así innecesarias reiteraciones. De igual manera es dable decir que las impugnaciones fueron interpuestas en tiempo y modo, y formalmente bien concedidas, por lo que corresponde entrar a su tratamiento.

Sin perjuicio de ello, es dable destacar que en autos compareció el Dr. Marcos Andrés Barreiro, apoderado de la parte actora, e interpuso demanda ordinaria de daños y perjuicios en contra de la Municipalidad de Huinca Renancó, persiguiendo la suma de pesos ochocientos mil (\$ 800.000).

Narra que la presente acción encuentra fundamento en el incumplimiento de los sucesivos contratos de locación celebrados entre la Sra. Marta Elezcano (abuela de sus representados) y la municipalidad demandada. Explica que el inmueble no recibió el destino pactado y fue abandonado, lo que llevo a su deterioro. Frente al reclamo extrajudicial, la Municipalidad devolvió el inmueble, pero no se responsabilizó por los daños allí constatados, por lo que decidieron iniciar las presentes actuaciones.

En lo que aquí interesa, la primera sentenciante hizo lugar parcialmente a la demanda condenando a la accionada a abonar la suma de \$ 348.754, distribuyendo las costas

proporcionalmente en un 75 % a cargo de los actores y un 25 % a cargo de la demandada. .

II.) Agravios formulados por la parte actora y su refutación.

A fs. 511/517 el apoderado de la parte actora, Dr. Marcos Andrés Barreiro, expresó agravios, solicitando se modifique la sentencia recurrida en la medida de su agravio, con costas.

Sobre el tema que integra la cuestión en tratamiento, alega que al efectuar la distribución de responsabilidad y fijar la cuantía de la indemnización, se violan los principios lógicos jurídicos de racionalidad y verificabilidad, pilares de la teoría del razonamiento jurisprudencial correcto.

Explica que la *a quo* al fijar las cuotas de responsabilidad de las partes en los daños probados y mensurados, toma como base indemnizatoria el monto fijado por la Perito Alicia Ponsone para la reparación del inmueble, y descuenta por “valor residual” el treinta y cinco (35%), sin explicar el concepto, ni mencionar en qué norma jurídica o técnica se apoya; también descuenta, sin argumento válido ni verificable, el treinta por ciento (30%), mencionado por dicha Perito como porcentaje del deterioro que correspondería a “envejecimiento”. Luego, del treinta y cinco (35%) por ciento restante sobre los daños, adjudica a la actora-locadora el veinticinco por ciento (25%) y solamente el diez por ciento (10%) a la locataria de la responsabilidad sobre los daños. Señala que el resarcimiento resulta exiguuo, teniendo en cuenta la magnitud de los daños sufridos por la propiedad en los años de locación.

Alega que el fallo resulta contradictorio en cuanto lo decidido, lo sucedido y probado, y la ley aplicable. Cita jurisprudencia que hace a su posición, y manifiesta que el demandado incumplió respecto del destino pactado para el inmueble en ambos contratos, haciendo abandono y falta de conservación del mismo. Hace presente que el bien pese a su edad, al ser entregado se encontraba apto y equipado para alojar personas, constituyendo una edificación digna de ser preservada en el acervo cultural comunal. Insiste en que la falta de cumplimiento al contrato por parte del Municipio es indiscutible, por lo cual no puede ni debe ser premiada

exonerándolo del pago de la indemnización de los daños causados.

Por su parte, el representante legal de la entidad demandada, refuta los agravios en los términos que da cuenta el escrito de fecha 26/10/2020 –al cual me remito en honor a la brevedad-, mediante el que solicita el rechazo de la vía ejercida por los actores, con costas.

III) Las quejas de la parte demandada y su refutación.

En el mismo escrito mediante el cual contestó los agravios de la actora, la parte demandada también expuso sus quejas.

En dicho rumbo, se agravia de que la *a quo* resolviera que la Municipalidad de Huinca Renancó debía hacerse cargo del 10% de los daños remanentes sufridos por el inmueble locado, dado a “que parte de los daños tuvieron origen en actos de vandalismo”.

Explica que dichos actos de vandalismo ocurrieron tanto al tiempo de la locación, como ya concluida la misma, y que los vándalos son terceros por quien no tiene obligación de responder, no pudiendo achacarle las resultas de su actuar ilícito. Agrega, que no explica S.S., cómo hizo para determinar qué daños ocurrieron durante la vigencia del contrato de alquiler y cuáles luego de concluido el mismo, obligando a la Municipalidad de Huinca a hacerse cargo de la totalidad de los daños ocasionados.

Solicita se revoque lo resuelto en este punto, entendiendo que dichos daños deben ser soportados íntegramente por la locadora, debiendo rechazarse la demanda en su totalidad, o en su caso disminuir el porcentaje del 10% mandado a pagar a su representada, puesto que muchos de esos daños se produjeron luego de concluida la relación locativa de marras, siendo lógico y equitativo que al menos sean soportados por partes iguales.

Por su parte, los accionantes refutan los agravios conforme da cuenta el escrito de fecha. 10/11/2020, al cual me remito *brevitatis causae*, y solicitan el rechazo con costas.

IV) Delimitación de la Litis.

Conforme surge de sendas expresiones de agravios, las partes se quejan exclusivamente

de la forma en que la *a quo* distribuyó las responsabilidades y fijó la cuantía de la indemnización a cargo de actores y demandada.

Por otro costado, no han mediado cuestionamientos respecto de la existencia del contrato de locación denunciado y el monto y extensión de los daños en el inmueble objeto del acuerdo de voluntades referidos.

Por ello, considero necesario, primeramente, determinar las obligaciones que locador y locatario han asumido con motivo del contrato de locación, para luego –a la luz de la prueba ofrecida y rendida en autos- analizar si corresponde modificar la cuantía y los porcentajes de indemnización fijados por la *iudex*.

V) Las obligaciones de locador y locatario.

Teniendo presente que se ha definido la aplicación del derogado Código Civil –sin que haya merecido objeción alguna-, vale partir de la base que, conforme el art. 1493 de dicho plexo legal, la locación existe cuando las partes se obliguen recíprocamente, una a conceder el uso o goce de una cosa, y la otra a pagar por ese uso y goce un precio determinado en dinero.

En dicho rumbo, respecto del locador y en cuanto a la temática que aquí interesa, la principal obligación es entregar la cosa para que el locatario la use y la goce 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. Este convenio se presume, cuando se arriendan edificios arruinados, y cuando se entra en posesión de la cosa sin exigir reparaciones en ella” (art. 1514 in fine del CC).

También pesa sobre el locador la obligación de mantener el inmueble en buen estado de conservación que consiste en “hacer las reparaciones que exigiere el deterioro de la cosa, por caso fortuito o de fuerza mayor, o el que se causare por la calidad propia de la cosa, vicio o defecto de ella o el que proviniera del efecto natural del uso o goce estipulado, o el que sucediere por culpa del locador, sus agentes o dependientes” (arts. 1515 y 1516 CC).

Por ello, se ha afirmado que *“...las reparaciones necesarias de una unidad alquilada, no derivadas de una causa imputable al locatario, son a cargo del locador, cuya obligación es mantener la cosa en buen estado durante el tiempo de la locación...”* (CNEsp. E.D., 90-616).

Desde la otra perspectiva, el locatario –amen de tener la obligación de pagar el precio pactado por el uso y goce de la cosa- debe ejercer un uso conforme el destino convenido (art. 1554 íbidem), como así también conservarla en buen estado y hacer las reparaciones de daños menores, evitar un deterioro por su culpa o sus dependientes, o bien por abandonarla sin dejar quien haga sus veces (arts. 1561, 1562, 1573 cc. y cc. del CC), circunstancia que resulta coherente con el hecho de que es el locatario quien tiene bajo su poder la cosa con motivo del contrato de locación. Similares disposiciones contempla el CCyCN.

Asimismo, pesa sobre su cabeza la obligación de restituir el objeto locado en el estado en que lo recibió, con excepción de los deterioros producidos por el tiempo o por causas inevitables (art. 1615 CC), presumiéndose que lo ha recibido en buen estado cuando no se han formulado mayores precisiones en el contrato respectivo (art. 1616 plexo citado).

VI) Las pruebas rendidas en la causa.

Tal como se expuso, la existencia y extensión del contrato de locación que –sucesivamente- unió a las partes no ha sido cuestionada y, por tanto, se encuentra debidamente acreditado.

Ahora bien, el primer punto a analizar es lo relativo al estado del bien inmueble al momento de la entrega como objeto de la locación aludida. En dicho rumbo, la *iudex*, en el punto IX de los Considerandos, afirma que “el locatario recibió el inmueble y todos sus elementos prestando su conformidad en cuanto al estado de uso y conservación, lo que permite presumir que se encontraba en condiciones de uso y habitabilidad, pero con los deterioros propios del paso del tiempo” (sic), lo cual no ha merecido objeción alguna

y por ende ha quedado firme.

De las constancias de autos, no existe probanza alguna que haga caer dicha presunción.

Es más, existen otros elementos que la avalan, a saber:

- a. Conforme surge de la cláusula segunda del contrato original y de las constancias acompañadas con el dictamen del perito contador (fs. 191/223), el inmueble en cuestión se alquiló a los fines de destinarlo a residencia de apoyo asistencial, aprobado por ordenanza municipal la que, asimismo, contempló un reglamento de funcionamiento y admisión a aquella. Entonces, desde que el acuerdo de voluntades fue prorrogado sucesivamente sin que haya mediado queja alguna por la locataria en cuanto a su estado de conservación, vale ratificar la presunción de que se encontraba –de mínimo- en buenas condiciones para el cumplimiento de dicho fin. Incluso, cuando se suscribió el último contrato de locación (que data del 02/02/2010), en la cláusula segunda se dispuso “que el destino a darle a la propiedad locada es el que sea necesario para beneficio de la población en general, con prioridad en la colaboración de la seguridad de la ciudad, motivo por el cual se suscribirá, a posteriori del presente, un acuerdo con las autoridades de la Policía Departamental de la Provincia de Córdoba, quien recibirá y destinará el predio a la instrucción de cadetes, apoyo logístico de la Policía Caminera Provincial, y grupos creados o a crearse por parte de ésta fuerza policial” (sic). Si bien de la pericial contable –ya citada- surge que la municipalidad demandada no aportó documentación alguna tendiente a acreditar el convenio con las fuerzas de seguridad, no puede soslayarse que si la intención de la aquí accionada era destinar el inmueble a tales fines, permite presumir que se encontraba en condiciones edilicias necesarias para ello.
- b. La pericial de tasación llevada a cabo por la Martillera Mirta Aida Díaz, obra a fs. 254/271 y, si bien fue oportunamente impugnada por la parte demandada, la *a quo* desestimó las observaciones sin que ello haya sido motivo de agravio. Ahora bien, la perito al formular el “diagnóstico” de la propiedad tasada, expresamente refiere que

“según información directa y debido al interés materializado del locatario en el alquiler del inmueble, se concluye que el estado de la construcción era aceptable y que se encontraba en condiciones de habitabilidad y conservación apropiada para su destino, con buen estado de pintura, con los cerramientos, baños y cocinas, y demás instalaciones funcionando correctamente, recibida por el locatario con todo lo ofertado de total conformidad” (sic).

c. De las declaraciones testimoniales llevadas a cabo en autos se desprende que el hotel que funcionaba en el inmueble objeto de la presente acción cesó en su actividad en forma contemporánea al contrato de locación celebrado entre las partes (declaración de María Gabriela Veliz, respuestas a las pregunta tercera y sexta, fs. 128; declaración del Sr. Gustavo J. Venier, respuesta a la sexta pregunta fs. 131/133 –debe destacarse que el contrato de locación fue suscripto por el Sr. Bazar como intendente-; declaración del Sr. José Luis Marchini, respuesta a la undécima pregunta, fs. 322/323). Con ello se ratifica el estado de conservación del inmueble, dado que había estado funcionando el denominado “Hotel Petit Colón” hasta poco antes de la cesión en locación.

En definitiva, de autos puede presumirse que el inmueble fue entregado en locación (año 2001) en buen estado de conservación y habitabilidad para cumplir debidamente el destino que se le fijó en el contrato, el cual fue sucesivamente prorrogado hasta la fecha en que, por decisión de las aquí actoras, se lo rescindió y tomaron posesión del mismo (Escritura N° 125 de fecha 16/08/2013, obrante a fs. 32/33).

Por otro costado, a fs. 367/399 obra el dictamen pericial de la perito Arquitecta Alicia Ponsone, el cual ha sido esgrimido por la *iudex* para fundar su petición. En primer lugar, vale tener presente que no ha merecido objeción ni impugnación alguna por las partes, ni al incorporarse al proceso ni al momento de alegar. No obstante, cuando la demandada expresa agravios, alega que no se pueden determinar qué daños ocurrieron durante la vigencia del contrato y cuáles con posterioridad. Si bien la pericia aludida ha

sido llevada a cabo entre abril y septiembre del año 2017 (fecha de inicio de las tareas y de presentación del dictamen, respetivamente), se advierte que las fotos adjuntadas al informe muestran un idéntico panorama a las placas que fueron tomadas en ocasión del acta de constatación realizada mediante Escritura Pública N° 195 de fecha 16/08/2013 (obstante a fs. 32/33), las que se encuentran reservadas en Secretaría y tengo a la vista. Asimismo, vale agregar que estas fotografías se encuentran debidamente correlacionadas con la escritura pública aludida, la cual, a su vez, no ha sido redargüida de falsa. Tampoco no es ocioso recalcar que lo constatado por la notaria, al momento de la rescisión del contrato, coincide con lo relatado por la perito arquitecta en cuanto al estado de abandono y deterioro del inmueble otrora cedido en locación, todo lo cual avala el alcance y extensión de los daños determinados en el dictamen pericial referido. Por último, la accionada no ha ofrecido ni diligenciado prueba alguna tendiente a acreditar que ellos (o alguno de ellos) se produjeron luego de rescindido el vínculo contractual.

Por último, también se encuentra probado en autos que el inmueble sito en calle Juan Carlos Blanco N° 45 de Huinca Renancó, se trata de una propiedad antigua que data de principios del siglo pasado. No obstante la perito tasadora considera que “un inmueble de esta calidad, la vida útil se prolonga a 140 o 150 años, además de tener en cuenta la calidad de los materiales y la estructura” (sic, punto VII del dictamen obrante a fs. 263/271). Asimismo, del dictamen pericial de la Arq. Ponsone surge que el inmueble presenta características de una construcción tradicional, habiéndose utilizado ladrillos para mamposterías, revoques cementicios, pisos suspendidos de madera machimbrada de pinotea y calcáneos, aberturas de madera, herrería metálica, cubiertas de chapa, losas, columnas de hierro revestidas en cemento, revestimientos y ciellorrasos, entre otros (consideraciones preliminares, puntos B y C, fs. 367/372).

VII) La solución.

Sobre la base de lo precedentemente expuesto, corresponde determinar si resulta ajustado a derecho la decisión de la *a quo* respecto de la cuantía y las proporciones que en la reparación de los daños constatados en el inmueble objeto de la locación, le asignó a cada parte.

En dicho rumbo, no comparto el criterio esbozado por la primer sentenciante para fijar el monto a indemnizar ni la asignación del porcentaje que puso en cabeza de cada parte a los fines de afrontar los daños del inmueble. Doy razones:

En primer lugar, considero que la *iudex* se equivoca al momento de determinar la cuantía de los daños que corresponde indemnizar. En este sentido, tal como se expuso más arriba, mediante el dictamen pericial presentado por la Arquitecta Ponsone (367/399) se definieron los daños y se los cuantificó, como así también se estableció que el 30% de los mismos correspondían al natural proceso de envejecimiento propio de un inmueble su antigüedad –sin que ello haya merecido objeción alguna-. Por lo tanto, los daños sujetos a reparación son el equivalente al 70% de los detallados en el dictamen respectivo, los que ascienden a la suma de \$ 2.441.278. No corresponde deducir de este monto el concepto de “valor residual” (tal como lo hace la *iudex*) en tanto que este se refiere exclusivamente al valor del bien inmueble en sí mismo, pero no aplica al valor de los daños sufridos por aquel. Ello es así en tanto que el valor residual contempla el importe o la valía del bien luego de finalizada su vida útil por lo que, conceptualmente, resulta inaplicable sobre el monto al cual ascienden los daños ocasionados sobre el mismo. En definitiva, los daños que –conceptualmente- son “reparables” ascienden al 70% de los determinados mediante el dictamen pericial de la Arquitecta Ponsone, o sea, la suma de \$ 2.441.278.

En segundo lugar, resulta necesario analizar la responsabilidad de las partes para así determinar qué porcentaje sobre el monto de los daños “reparables” le corresponde afrontar a las mismas, teniendo en cuenta que la actora pretende que se le asigne la

totalidad a la demandada y viceversa.

Sobre la base de lo expuesto en relación a las obligaciones que le competen a cada una de las partes en el marco del contrato de locación, tengo por cierto que en autos no se ha desvirtuado la presunción a favor de la parte locadora en torno a que entregó el inmueble objeto del contrato en buen estado de uso y conservación, no obstante la antigüedad de su construcción (art. 1616 in fine CC).

Si bien pesa sobre el que cede en locación la obligación de conservar la cosa en buen estado (art. 1516 CC), no puede soslayarse que compete al locatario requerirle el cumplimiento de dicha obligación en tanto es este quien tiene la cosa bajo su poder. De las constancias de autos no surge elemento alguno que acredite que la Municipalidad de Huinca Renancó haya comunicado o emplazado a la parte locadora respecto de la existencia, aparición o agravamiento de daño alguno sobre la propiedad que haya impedido u obstaculizado el uso y goce que le fuera cedido. En este sentido, se ha dicho que “...Para que surja la responsabilidad del locador frente al locatario por los daños y perjuicios derivados del incumplimiento de su obligación de mantener en buen estado a la cosa locada, es menester que aquél haya sido constituido en mora...” (16 de Julio de 1999 Id SAJ: SUQ0009298).

En cuanto al otro extremo del vínculo sinalagmático, se ha afirmado que “...de conformidad con lo establecido en el art. 1561 del mismo cuerpo legal, 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 la obligación de conservar la cosa en buen estado 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 de que se

deben al vicio o defecto de la cosa, o al caso fortuito o de fuerza mayor. 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 la que la recibió al comienzo de la relación. 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 exceden 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 (art. 1615 y 1616, Cod. Civil)...” (Cam.Civ. y Com, Sala I, Azul, BsAs in re “Madueña Norberto Luis y otro c/ Petit de Alfonso Marta Alicia y otros s/Alquileres – Daños y Perjuicios”, Semanario Jurídico N° 2032, 26/11/2015, Cuadernillo 22, Tomo 112, Año 2015 – B, p. 975, con cita a la Cam Nac Civ Sala G en “Catrijo SA c/ Pinturerías Prestigio SA y otro s/Daños y Perjuicios, El Derecho, BsAs, 23/6/2010). En este mismo sentido también se ha afirmado que “...el daño que se registre al momento de restituirse la cosa se presume, salvo prueba en contrario, que se originó por culpa del inquilino. Será este quien deberá acreditar que los deterioros fueron provocados por el vicio de la cosa, fuerza mayor, o son los normales producidos por el correcto uso de la misma...” (Salgado, Alf Joaquín, Locación, Comodato y Desalojo – Código Civil y Comercial de la Nación – Ley 27551, Rubinzal – Culzoni Editores : Santa Fe, 2021, p. 130).

Ahora bien, de las constancias de autos no surge que la Municipalidad demandada haya acreditado que los deterioros y/o daños constatados en la propiedad sean los determinados en el art. 1516 in fine del CC –y por ende, responsabilidad de la parte locadora-. Por otro lado, de las declaraciones testimoniales prestadas en el proceso (Sra.

Mariana Lambert, respuesta a preguntas tercera y séptima, fs. 130; Sr. Gustavo J. Venier, respuesta a preguntas tercera y séptima, fs. 131/133, Sra. Viviana E. Tinant, respuesta a pregunta séptima, fs. 134/135) se desprende que el inmueble locado, durante la vigencia del contrato, se encontró mayormente abandonado sin que existiera persona alguna dedicada a su cuidado. Es por tal motivo que, conforme surge de la constatación efectuada mediante la Escritura Pública N° 125 de fecha 16/08/2013 (que rola a fs. 32/33), se rescindió el contrato de locación. Es más, tal como se expuso más arriba, dicho instrumento público y las fotografías tomadas en esa oportunidad debidamente intervenidas por la Escribana actuante, dan cuenta del estado de abandono de la propiedad en coincidencia con el dictamen pericial de la arquitecta Ponsone (fs. 367 y siguientes).

Por lo tanto, desde que se encuentra acreditado el abandono del inmueble por parte de su inquilino, ello torna operativa la norma contenida en el art. 1562 inc. 1ro. del CC y, de esa forma, se puede concluir que la demandada, en su calidad de locataria, no ha conservado en debida forma el bien cedido en locación. Ello la convierte en responsable de los daños ocasionados en el inmueble.

En este sentido se ha expedido la jurisprudencia al determinar que *“...estando acreditado que el inmueble locado no fue devuelto en el mismo estado de conservación en el que fue entregado por el locador, el locatario debe abonar los costos necesarios para su reparación, pues no demostró que los deterioros presentados en el bien no se debieran a su culpa, o que fueran causados por el vicio de la cosa, por caso fortuito o fuerza mayor, o que se derivaron de su normal y adecuado uso...”* (C8CC Cba., Rep. L.L. 2011-938, Sum. 7, citado por Tinti Pedro León y Guillermo P. Tinti, *Juicio de Desalojo*, Advocatus : Córdoba, 2019, p. 94/95).

La defensa invocada por la Municipalidad demandada respecto a que no debe responder por los daños ocasionados por actos de vandalismo en tanto se trata de

terceros, constituye un argumento que no merece recibo. La responsabilidad analizada en el sub lite es de carácter contractual –derivada del vínculo jurídico que unía a las partes con motivo de la locación-, en tanto que la defensa invocada por la accionada deriva de las excepciones a la responsabilidad extracontractual prevista por el Código Civil; y, a todo evento, mientras el inmueble estaba bajo su guarda, en razón del contrato, era su obligación preservarlo; siéndole dicha omisión imputable.

En definitiva, la locadora debe responder por los daños ocasionados en el bien locado que han sido debidamente acreditados en el expediente, previo deducir aquellos que la perito arquitecta ha determinado que se corresponden con el natural proceso de envejecimiento en tanto, como se expuso y se acreditó en autos, se trata de un inmueble antiguo.

Por lo expuesto, a la primera cuestión voto por la afirmativa.

Los Sres. Vocales Mariana Andrea Pavón y Jorge J. Aita Tagle adhieren a los fundamentos brindados y votan en idéntico sentido.

A la SEGUNDA CUESTION, la Sra. Sandra E. Tibaldi de Berteau, dijo:

I.) Agravios formulados por la parte actora y su refutación.

También se agravia de la falta de condena por la destrucción o desaparición de los muebles útiles y enseres que se incluyeron en la locación, y señala que ninguna explicación o prueba ha traído la demandada-locataria ni tampoco se hace mención alguna en el fallo.

Por su parte, la Municipalidad de Huinca Renancó, alega que la queja no merece mayores comentarios, debiendo ser rechazada. Sostiene que la locadora, a lo largo de la relación contractual, no realizó ningún tipo de mantenimiento, lo que se evidenció en las severas y graves fallas estructurales. Refiere que la actora debe hacerse cargo de su propia desidia, por lo que solicita el rechazo del agravio.

II.) La solución.

De acuerdo a las constancias de autos, adelanto criterio adverso al agravio formulado por la actora. En dicho rumbo, considero que la primera sentenciante nada dijo respecto de la denunciada destrucción o desaparición de los muebles útiles y enseres que se incluyeron en la locación en tanto ello no constituyó parte del objeto de la demanda.

Doy razones:

En el libelo introductorio, los actores reclaman la suma de \$ 800.000 en contra de la Municipalidad de Huinca Renancó en concepto de daños y perjuicios. Si bien relatan la existencia de los sucesivos contratos de locación respecto del bien inmueble de los actores y de los enseres y útiles en el existentes, al final del punto 3 de la demanda expresamente determinan que “la suma demandada es sensiblemente menor al costo real y actual de las reparaciones que requiere la propiedad” (sic), con lo cual el objeto de la demanda queda delimitado a los daños del bien raíz. En el punto 4 intitulado “legitimación activa”, también refieren exclusivamente a los daños causados al inmueble. Incluso cuando invocan la “procedencia de la acción” (punto 5), denuncian el incumplimiento de la locataria respecto del destino fijado en los contratos celebrados por las partes lo cual consideran que amerita “señalarla como única responsable de los deterioros y daños que describe la constatación, naciendo la obligación de indemnizar” (sic).

Si bien al momento de alegar (fs. 433/440) cuantifica la indemnización por los muebles y enseres aludidos, ello no puede revertir la circunstancia de que dicho rubro no integró el objeto de la demanda.

Es por ello que la *a quo*, a mi modo de ver correctamente, en el Considerando I de la sentencia atacada determinó que el objeto de la resolución es la demanda ordinaria por daños y perjuicios iniciada por María Luz González y Luis Ignacio González en contra la Municipalidad de Huinca Renancó, persiguiendo se la condene a abonar a los actores en concepto de indemnización la suma de \$ 800.000 o la cantidad que, en más o menos,

surja de la prueba a rendirse en autos, “en concepto de indemnización integral de los daños y perjuicios originados en el inmueble de propiedad de los actores sito en calle Juan Carlos Blanco 25 de Huinca Renancó” (sic).

Por lo tanto, desde que la cuestión pretendida por la parte actora recurrente no ha integrado el objeto de la demanda, mal puede agravarse de que no se haya expedido al respecto la *iudex*.

Y tampoco este Tribunal puede analizar el rubro pretendido. En este sentido, de la interpretación armónica de los arts. 332 y 356 del CPCC, surge cuál es alcance de la facultad revisora que tiene el tribunal de segunda instancia, de esta forma se ha afirmado –en opinión que comparto– que “...*el ad quem tiene un doble límite en la fijación del ámbito material de conocimiento, fruto del sistema dispositivo. Por una parte, las pretensiones planteadas en los escritos introductorios del proceso y sobre la cual se trabó la litis (art. 332), y, por la otra, el que fija la expresión de agravios esgrimidas por el apelante (art. 356) (...) Como punto de partida conviene señalar que en nuestro sistema la segunda instancia es sólo revisora de lo decidido en la anterior, es decir, únicamente tiene por objeto controlar lo resuelto en la primera instancia. Ello significa que no se podrán incoar nuevas postulaciones o defensas, ni –como regla– diligenciar nueva prueba en la siguiente fase, desde que –precisamente– no importa establecer un nuevo juicio que desconozca todo lo actuado (novum iudicium) sino sólo se somete a un nuevo examen lo ya fallado y sobre la base del material fáctico producido en la instancia anterior (...) Por tanto, la Alzada sólo podrá entender respecto de cuestiones (postulaciones o defensas) que hubieran sido efectivamente sometidas a juicio en la primera [con las excepciones previstas en el art. 332]...*” (Díaz Villasuso, Mariano A. Código Procesal Civil y Comercial de Córdoba, Advocatus : Córdoba, 2016, T. II, p. 486).

En similar orden de ideas se ha expresado también “...*el ámbito de conocimiento de los tribunales de alzada se encuentra limitado al análisis de las cuestiones de hecho y de*

derecho sometidas a la decisión del juez de primera instancia, no resultando admisible la deducción de pretensiones ajenas a las que fueron objeto de debate en la instancia precedente, salvo supuestos excepcionales (vgr. hechos nuevos, intereses posteriores, etc.) ...” (TSJ, 8/6/2004, Sent. N° 67, “Marín José c/ Bibas, Ana- Desalojo por abandono” cit. por Martínez Crespo, Mario, Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba, Advocatus : Córdoba, 2012, p. 467).

En definitiva, resulta inadmisibile que los recurrentes pretendan que se analice en esta instancia la indemnización por los muebles y enseres que también fueron objeto del contrato de locación ya citado cuando ello no fue oportunamente introducido a los fines que la *a quo* se expidiera al respecto.

Por ello, a la segunda cuestión voto por la negativa.

Los Sres. Vocales Mariana Andrea Pavón y Jorge J. Aita Tagle adhieren a los fundamentos brindados y votan en idéntico sentido.

A la TERCERA CUESTION, la Sra. Sandra E. Tibaldí de Berteá, dijo:

I.) Agravios formulados por las partes y sus refutaciones.

Por su parte, los actores se quejan de la distribución de las costas. Consideran que el 100% de las mismas debe imponerse a la parte demandada en tanto esta es la única y exclusiva responsable por los daños y perjuicios que presentaba el inmueble a la fecha de su devolución. La Municipalidad accionada, a su vez, se agravia de la imposición de costas porque entiende que si la demanda solo prosperó en un 10% no existe razón para que se le hayan impuesto en un 75%. Y para el caso que se revoque el fallo impugnado y se rechace la demanda, solicita se carguen las costas en un 100% a los actores.

Las partes, al momento de refutar las respectivas quejas, solicitan su rechazo.

II.) La solución.

Conforme surge de lo decidido en la primera cuestión, corresponde a la parte demandada hacerse cargo de los daños y perjuicios ocasionados en el inmueble objeto del contrato de

locación, los que ascienden al 70% de los constatados por la Perito Arquitecta Oficial, Arq. Alicia Ponsone (en tanto que el 30% restante –tal como se expuso- se corresponden al deterioro propio por el proceso de envejecimiento).

En dicho rumbo, los actores al momento de alegar en la anterior instancia (fs. 433/440) readecuaron el monto de la acción a la suma de \$ 2.441.278, la cual es –justamente- el 70% de los gastos estimados por la perito aludida para reparar el bien raíz. Por tal motivo, en tanto la demanda interpuesta por los Sres. González se admite totalmente, resulta operativo el principio objetivo de la derrota previsto por el art. 130 del CPCC y las costas deberán imponerse a la demandada vencida.

Por lo tanto, a la tercera cuestión voto por la afirmativa.

Los Sres. Vocales Mariana Andrea Pavón y Jorge J. Aita Tagle adhieren a los fundamentos brindados y votan en idéntico sentido.

A la CUARTA CUESTION, la Sra. Sandra E. Tibaldi de Berteá, dijo:

Atento el resultado de las votaciones a las cuestiones que antecede, propongo a acuerdo lo siguiente: I) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por los Sres. María Luz González y Luis Ignacio González en contra de la Sentencia Número Uno (1) de fecha tres de febrero de dos mil veinte (03/02/2020) y Sentencia Número Catorce (14) de fecha cuatro de febrero de dos mil veinte (04/02/2020) que la aclara. Resolviendo *ex novo*: Revocar parcialmente el fallo impugnado y admitir la demanda impetrada por los actores en contra de la Municipalidad de Huinca Renancó por la suma de pesos dos millones cuatrocientos cuarenta y un mil doscientos setenta y ocho (\$ 2.441.278), equivalente al 70% del costo de reparación del inmueble. Dejar sin efecto la imposición de costas e imponerlas en su totalidad a la parte demandada perdedora. Revocar la regulación de honorarios de los letrados intervinientes. En cuanto a los honorarios del Dr. Marco A. Barreiro, corresponde tomar como base regulatoria el monto por el cual se admite la demanda –fijado mediante el dictamen pericial de la Arq. Ponsone de fecha 07/09/2017-, actualizado a la fecha de la sentencia de

primera instancia, arrojando así la suma de \$ 6.142.767,42. A ella debe aplicarse la escala mínima del art. 36 de la ley arancelaria, elevada en dos puntos, todo ello conforme las reglas cualitativas previstas en el art. 39 ibídem (valor y eficacia de la defensa y el éxito obtenido) y lo establecido en el art. 31 inc. 1 del mismo plexo legal. De esta forma se justiprecian sus estipendios profesionales en la suma de un millón trescientos cincuenta y un mil cuatrocientos ocho con ochenta y tres centavos (\$ 1.351.408,83). En cuanto a los honorarios de los Dres. Ada Hernández y Rafael Pressacco, corresponde tomar idéntica base regulatoria a la precedentemente determinada –dado que se trata del monto de la demanda disminuido en alegatos–, reducida al 20% conforme lo dispuesto por el art. 31 inc. 2 de la ley 9459 (\$ 1.228.553,48); aplicando sobre la misma la escala mínima del art. 36 elevada en un punto. De esta forma se fijan los honorarios profesionales, en conjunto y proporción de ley, en la suma de pesos doscientos cincuenta y siete mil novecientos noventa y seis con veintitrés centavos (\$ 257.996,23). Confirmar el resolutorio en todo lo demás que decide. II) En cuanto a las costas de la Alzada, ambas partes han interpuesto sendos recursos de apelación, lo cual ameritaría diferenciarlas respecto del resultado de cada uno de ellos. No obstante, desde el momento en que mediante el ejercicio de sendas vías recursivas las partes han reclamado pretensiones excluyentes una de la otra, de forma tal que la admisión de una implica –necesariamente– el rechazo de la otra, ello ha permitido que se aborden conjuntamente –esto es, por lo que fue motivo de embate–, por lo que corresponde unificar tanto la imposición de costas cuanto la regulación de honorarios como si fuese un único recurso. En este sentido, el caso se asemeja a la demanda y reconvención “simétricas”, respecto de las cuales se ha afirmado que “...existe un único interés discutido con una única entidad económica, además, existe una única tarea profesional, pues las alegaciones y las pruebas se corresponden de manera simétrica: los argumentos de la demanda son los que sostienen la contestación de la reconvención y los argumentos de la reconvención son los que sostienen la contestación de la demanda, a la vez que la prueba versa sobre cuestiones comunes...” (Calderón, Maximiliano;

Código Arancelario para Abogados y Procuradores de la Provincia de Córdoba, Advocatus : Córdoba, 2017, p. 221). Superada esta cuestión, resulta operativa la norma contenida en el art. 132 del CPCC, en tanto han mediado vencimientos recíprocos. Los apelantes resultaron gananciosos en cuanto al monto por el cual se hace lugar a la demanda y la imposición de costas en la primera instancia, no obstante se desestiman los agravios en cuanto a la indemnización por los muebles, útiles y enseres que formaron parte de la locación. Por lo tanto, sobre la base de la valoración económica de cada rubro abordado en la Alzada, considero ajustado a derecho imponer las costas en un 80% a la parte demandada y el restante 20% a la parte actora. III) Brindar las pautas para la regulación de los honorarios del Dr. Marco A. Barreiro por su actuación en la Alzada, los cuales deberán ser justipreciados en el cuarenta por ciento (40 %), punto medio del art. 40 de la ley arancelaria, sobre el mínimo de la escala pertinente del art. 36 *ibidem*, elevado en dos puntos, sobre el monto de lo discutido en Alzada, actualizado conforme las pautas establecidas hasta la fecha de regulación debiendo tenerse presente, en su caso, el mínimo legal (art. 40), tarea que deberá llevar adelante el *a quo*. A dicho fin he tenido en cuenta el valor y la eficacia de la defensa, la complejidad de las cuestiones planteadas y el éxito obtenido (art. 39 incs. 1, 2 y 5, respectivamente, del Código Arancelario). IV) Brindar las pautas para la regulación de los honorarios profesionales de los Ada Hernández y Rafael Pressacco, en conjunto y proporción de ley, los cuales deberán ser justipreciados en el cuarenta por ciento (40 %), punto medio del art. 40 de la ley arancelaria, sobre el mínimo de la escala pertinente del art. 36 *ibidem* aplicado al monto de lo discutido en Alzada actualizado conforme las pautas establecidas hasta la fecha de regulación debiendo tenerse presente, en su caso, el mínimo legal (art. 40), tarea que deberá llevar adelante el *a quo*. A tales fines he apreciado el valor y la eficacia de la defensa, la complejidad de las cuestiones planteadas y el éxito obtenido (art. 39 incs. 1, 2 y 5, respectivamente, del Código Arancelario). V) Los estipendios cargarán desde la fecha de su justipreciación y hasta la de su efectivo pago, el interés que contempla el art. 35 de la ley citada, que se fija a la tasa pasiva

promedio que informa el BCRA, con más un cuatro por ciento (4%) mensual no acumulativo (cfr. criterio sentado en Sent. N° 105, 31/08/2022, “Quintero Blanco” - Expte. 2760340) y el IVA que pudiere corresponder. Así voto.

Los Sres. Vocales Mariana Andrea Pavón y Jorge J. Aita Tagle adhieren a los fundamentos brindados y votan en idéntico sentido.

Por ello,

SE RESUELVE:

1°) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por los Sres. María Luz González y Luis Ignacio González en contra de la Sentencia Número Uno (1) de fecha tres de febrero de dos mil veinte (03/02/2020) y Sentencia Número Catorce (14) de fecha cuatro de febrero de dos mil veinte (04/02/2020) que la aclara. Resolviendo *ex novo*: Revocar parcialmente el fallo impugnado y admitir la demanda impetrada por los actores en contra de la Municipalidad de Huinca Renancó por la suma de pesos dos millones cuatrocientos cuarenta y un mil doscientos setenta y ocho (\$ 2.441.278), equivalente al 70% del costo de reparación del inmueble. Dejar sin efecto la imposición de costas e imponerlas en su totalidad a la parte demandada perdedora. Revocar la regulación de honorarios de los letrados intervinientes. Fijar los estipendios profesionales del Dr. Marco A. Barreiro en la suma de un millón trescientos cincuenta y un mil cuatrocientos ocho con ochenta y tres centavos (\$ 1.351.408,83). Regular los honorarios de los Dres. Ada Hernández y Rafael Pressacco, en conjunto y proporción de ley, en la suma de pesos doscientos cincuenta y siete mil novecientos noventa y seis con veintitrés centavos (\$ 257.996,23). Confirmar el resolutorio en todo lo demás que decide. 2°) Imponer las costas de la Alzada, en 80% a la parte demandada y el restante 20% a la parte actora. 3°) Brindar las pautas para la regulación de los honorarios del Dr. Marco A. Barreiro por su actuación en la Alzada, los cuales deberán ser justipreciados en el cuarenta por ciento (40 %), punto medio del art. 40 de la ley arancelaria, sobre el mínimo de la escala pertinente del art. 36 ibídem, elevado en dos puntos, sobre el

monto de lo discutido en Alzada actualizado conforme las pautas establecidas hasta la fecha de regulación debiendo tenerse presente, en su caso, el mínimo legal (art. 40), tarea que deberá llevar adelante el *a quo*. 4º) Brindar las pautas para la regulación de los honorarios profesionales de los Ada Hernández y Rafael Pressacco, en conjunto y proporción de ley, los cuales deberán ser justipreciados en el cuarenta por ciento (40 %), punto medio del art. 40 de la ley arancelaria, sobre el mínimo de la escala pertinente del art. 36 *ibídem* aplicado al monto discutido en Alzada actualizado conforme las pautas establecidas hasta la fecha de regulación debiendo tenerse presente, en su caso, el mínimo legal (art. 40), tarea que deberá llevar adelante el *a quo*. 5º) Los estipendios cargarán desde la fecha de su justipreciación y hasta la de su efectivo pago, el interés que contempla el art. 35 de la ley citada, que se fija a la tasa pasiva promedio que informa el BCRA, con más un cuatro por ciento (4%) mensual no acumulativo. Protocolícese y bajen.

Texto Firmado digitalmente por:

PAVON Mariana Andrea

VOCAL DE CAMARA

Fecha: 2023.04.28

AITA TAGLE Jorge José

VOCAL DE CAMARA

Fecha: 2023.04.28

TIBALDI Sandra Eleonora

VOCAL DE CAMARA

Fecha: 2023.04.28

DI STEFANO Jorgelina

PROSECRETARIO/A LETRADO

Fecha: 2023.04.28