



CONTRATOS-INTEPRETACIÓN-CLÁUSULA DE MEJORAS.

SUMARIO:

1) Frente a la específica previsión de los rubros que presentan posiciones contrapuestas, corresponde analizar lo convenido conforme el principio de buena fe, y de acuerdo a lo que las partes verosímilmente entendieron o pudieron entender obrando con cuidado y previsión (arts. 1197, 1198 del Cód. Civ.). 2) No se trata de desentrañar cuáles son las modificaciones que deben ser restituidas a su estado anterior, porque esto no se pactó, sino identificar aquéllas cuyo retiro decidió el locatario en ejercicio de su derecho y que produjeron daños en la estructura, funcionalidad o estética del inmueble alquilado (arts. 1524, 1537, y cdtes. del Cód. Civ.).

Causa nº: 2-57354-2012

"CAPITANIO ORLANDO Y OTRA C/T.C. S.A. S/ DAÑOS Y PERJUICIOS "
JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL - OLAVARRIA (EX JUZGADO DE PAZ)

Sentencia Registro nº:58..... Folio:

En la ciudad de Azul, a los 2 días del mes de Julio del año Dos Mil Trece, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, Doctores **Víctor Mario Peralta Reyes, María Inés Longobardi y Jorge Mario Galdós** para dictar sentencia en los autos caratulados "**Capitania, Orlando y Otra c/ TC SA s/ Daños y Perjuicios**" (causa nro. 57.354) habiéndose procedido oportunamente a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C., resultando de ella que debían votar en el siguiente orden: **Dra. LONGOBARDI, Dr. GALDOS y Dr. PERALTA REYES.**

Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:



-CUESTIONES-

1ra. ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 254/264?

2da. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

-VOTACION-

A LA PRIMERA CUESTION, la Sra. Juez **Dra. Longobardi** dijo:

I. Orlando Oscar Capitanio y Josefa Emilia Messineo promovieron demanda por daños y perjuicios por la suma de **\$ 53.639,80**, en concepto de roturas y alteraciones sobre un inmueble objeto de locación, constatadas a su entrega, contra **T.C SA** (fs. 32/34 vta. y 36).

En la contestación de la demanda **T.C SA** expresó que en el contrato de locación suscrito con fecha 12/08/99 se pactó que la locataria podía introducir en el inmueble todas las modificaciones y mejoras que a su criterio resultaren menester, sin necesidad de autorización del locador, pudiendo luego retirarlas cuidando de no afectar la estructura, funcionalidad y estética del inmueble. Dice que el inmueble se hallaba en estado deplorable, que no tenía instalaciones de agua, gas ni electricidad en condiciones de uso. Expresa que al retirar las mejoras ejerció un derecho ajustándose estrictamente a las estipulaciones de la cláusula sexta del contrato (47/49 vta.).

II. En la sentencia dictada en la instancia anterior se admitió la demanda por \$ 53.639,80, más los intereses a calcularse conforme la tasa pasiva del Banco de la Provincia de Buenos Aires, desde la fecha de mora que se fijó el día 27/12/07, con costas a la accionada vencida. La discusión se centró en desentrañar si durante la vigencia de la locación se produjeron daños y alteraciones en el inmueble -como consecuencia de la introducción por el inquilino de



numerosas modificaciones para hacerlo apto para su destino- que luego no fueron reparados o restituidos al estado original a la finalización del contrato. Dijo la *a quo* que el reclamo es genérico –reparación del servicio eléctrico, trabajos de albañilería y materiales- sin individualizar con exactitud las roturas y reparaciones por las cuales se acciona.

En la resolución de grado adquiere relevancia la constatación del inmueble realizada con la presencia de escribano público el día de la entrega (27/12/07), así como también los presupuestos de reparaciones de fs. 26/27, la carta documento de fs. 29/30 y lo pactado por las partes en el contrato –en particular la cláusula sexta- (fs. 11/13 del exp. 32.904 que corre por cuerda), a la que cabe añadir la pericia de ingeniería practicada a fs. 129/133 a la que se asigna especial relevancia, descartándose la prueba testimonial, excepto la de la Ingeniera Lagleyze (fs. 193/194) que participó en la construcción de las mejoras. Conforme las referidas constancias la sentenciante anterior expresó que el locatario se hallaba autorizado a introducir todas las modificaciones y mejoras que fueren necesarias conforme el destino que le daría al inmueble, y a su retiro sin afectar su estructura, funcionalidad o estética, con independencia del mal estado en que el inmueble se hubiera recibido (fs. 258 vta.).

Señala que conforme la presunción del art. 1514 del Cód. Civ. el locatario que entra en posesión del inmueble y no exige reparaciones lo recibe en estado de uso apropiado para su destino, concluyendo que las partes pactaron la entrega en el estado en que el bien se hallaba. Luego, analizando las reformas cuya introducción afectó la estructura, funcionalidad o estética del inmueble, resolvió condenar a la accionada a la restitución de la instalación eléctrica a su



estado original, a vaciar la fosa rellena, la restitución del piso original en los sectores en que se construyeron plataformas elevadas, reparación del sector del techo de donde se retiró una cámara de secado, reparación de la pared exterior del inmueble, y destrucción del cerramiento de material que comunicaba el inmueble con el lindero a fin de colocar un portón que sirva de comunicación entre ambos (fs. 262 y vta.). Para la cuantificación de dichos rubros se concedió la totalidad del monto reclamado en el escrito de inicio ya que las sumas que arroja la pericia exceden el monto de la pretensión y la parte actora no sujetó la demanda a lo que en más o en menos resulte de la prueba a rendirse, respetándose de este modo el principio de congruencia (fs. 254/264).

III. El fallo fue apelado por ambas partes. La demandada apeló a fs. 270 y fundó el recurso con la expresión de agravios de fs. 288/292, mientras que la actora apeló a fs. 272, fundando el recurso a fs. 293/297 vta. La demandada contestó la expresión de agravios a fs. 299/300 y la actora contestó el recurso de su contendiente a fs. 301/303 vta.

a) La demandada expresa que se ha interpretado mal el contrato de locación celebrado entre las partes –particularmente las cláusulas 6 y 10-. Manifiesta que el locatario se encontraba autorizado a realizar mejoras, por tanto su introducción no puede considerarse ilícita, y a retirarlas sin afectar la funcionalidad, estructura y estética del inmueble, pero en ningún momento se pactó que debía reintegrarse el inmueble a su estado original, cuyo estado fue considerado óptimo por la juzgadora utilizando un presunción legal, cuando en realidad era calamitoso (fs. 289). Señala que el contrato previó que el locatario podía retirar las modificaciones y mejoras introducidas, quedando las no retiradas



en beneficio del inmueble, pero no dice que deberían retirar las mejoras devolviendo la propiedad a su estado original, lo que constituye un desatino del fallo apelado que, por ejemplo, condena al inquilino a destapar una antigua y obsoleta fosa (fs. 290).

El segundo agravio es el incumplimiento que se achaca al locatario en el cerramiento de la comunicación que el inmueble tenía con un local contiguo. Expresa que en la cláusula décima del contrato se pactó que los propietarios entregarían un portón y chapas para el cerramiento y que T.C SA sólo se haría cargo del cerramiento. Dice que la condena a retirar el tapiado (interpretado como mejora), constituye una resolución *extra petita*.

Respecto de la verificación y valuación de los daños, expresa que se valoró erróneamente la prueba ya que no puede inferirse de su análisis conjunto que el locatario hubiera producido un daño a los locadores (fs. 290 vta.). Así, la demandada retiró el techado de la cochera que se hallaba al frente del inmueble; retiró la instalación eléctrica y la cabina de pinturas que se había instalado en el galpón alquilado, **dejando el resto de las mejoras en beneficio de los locadores**. Como ya señalara no existe obrar antijurídico en el retiro de las mejoras –en tanto se encontraba previsto en el contrato- y los actores no acreditaron que las tareas de desmantelamiento hubieran afectado la estructura, funcionalidad o estética del inmueble. Manifiesta que el retiro de las mejoras formó parte del espíritu del contrato y no resulta reprochable a la locataria. Por último se agravia del valor probatorio otorgado al acta notarial adjunta a la demanda, señalando que el escribano se limitó a enunciar los hechos relatados por Capitanio (fs. 291 vta.).



b) Por su parte, la parte actora se agravió de la limitación de la condena al monto expresado en la demanda, en virtud de no haber expresado que la pretensión se sujetaba a lo que más o en menos resulte de la prueba a producirse en autos. Dijo que al momento de promoción de la demanda los daños se estimaron con base en presupuestos sin poseer la certeza que luego otorgó la pericia con respecto a la entidad de los daños sufridos. Considera un formalismo la limitación del monto de condena al expresado en el escrito de inicio, ante una pericia contundente que excede en su monto el reclamo originario.

En segundo lugar expresó que no debe aplicarse la **tasa pasiva** del Banco de la Provincia de Buenos Aires en tanto la misma resulta insuficiente para compensar los perniciosos efectos de la mora (fs. 295). Solicita se aplique la tasa activa por cuanto resulta absurdo que el deudor moroso pague una tasa más baja que el deudor que cumple, el acreedor no es un inversor financiero sino una víctima de un incumplimiento, el acreedor que reclama en juicio está reclamando lo que no tiene y para sustituirlo deberá recurrir a un circuito donde pagará tasa activa. Señala que en el caso de marras, en virtud del tiempo transcurrido entre la fecha del hecho y la del efectivo pago, la tasa pasiva no compensa los efectos de la mora. Solicita en su defecto, la aplicación de un promedio de valores entre la tasa activa y la que perciba el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus operaciones de colocaciones a plazo fijo y operaciones de redescuento (fs. 296 vta.).

Por todo ello, habiéndose llamado autos para sentencia, encontrándose firme dicha providencia (fs. 304/304 vta.) y practicado el sorteo de



ley (fs. 305), han quedado estos obrados en condiciones de ser examinados a los fines del dictado de la presente sentencia.

IV. 1. Como primera medida cabe señalar que la incorporación y retiro de las mejoras introducidas en el inmueble alquilado fueron objeto de específica regulación entre las partes; por lo tanto, las cláusulas contractuales son la primera fuente de interpretación en la resolución del conflicto. Por ello, frente a la específica previsión de los rubros que presentan posiciones contrapuestas, corresponde analizar lo convenido conforme el principio de buena fe, y de acuerdo a lo que las partes verosímilmente entendieron o pudieron entender obrando con cuidado y previsión (arts. 1197, 1198 del Cód. Civ.). Este Tribunal ha señalado que *“el debate clásico entre lo realmente querido, la voluntad interna, y lo declarado, o exteriorizado aparece en buena medida superado cuando se hacen presentes los paradigmas actuales de la contratación: la buena fe objetiva fuerza a considerar como integrante del contrato aquello que las partes verosímilmente entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión – art. 1198 del Cód. Civ.-; esa misma buena fe es creadora de deberes que alcanzan a las partes e integran el contenido contractual. Son en versión actualizada, las consecuencias virtuales del art. 1198 originario. La doctrina del common law, con recepción en el derecho continental, menciona las expectativas razonables, la necesidad de comportamientos leales, de los términos contractuales previsibles según el tipo de contrato, de la respuesta adecuada a la confianza y de los frutos de la predisposición –Mosset Iturraspe-Piedecasas “Código Civil Comentado”, Contratos, Parte General, pág. 15, art. 1137- citado en la causa de esta Sala nro. 49.597 del 13/09/06 “Selvaggio...”*). En el mismo sentido este Tribunal en la causa



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



nro. 46.701, del 15/06/04 “Andriarena...” dijo que: *“reiteradamente la Suprema Corte provincial ha remarcado que la buena fe es esa regla moral que integra el orden público -S.C.B.A, Ac. 54.008, 26/09/95 “Dignani...” DJJ 149-263, A. y S. 1995-III-677; Ac. 68.601, 26/10/99 “Contrucci...”, Ac. 78.160, 19/02/02 “Tomás Hnos.”; Ac. 85.248, 10/9/03 “Rocco...” voto del Dr. Negri, DJJ 166-144; ver Jorge Bustamante Alsina “La autonomía de la voluntad, la fuerza obligatoria del contrato y el principio de la buena fe”, en Anaya-Bustamante Alsina-Carneiro-Casas de Chamorro Vanasco-Casagne y otros “Contratos...”, pág. 43; Alterini, Atilio “Contratos...”, pág. 33 N° 2 y ss; causa 46.701 citada y causa nro. 44.316, del 27/8/02 “Círculo Odontológico de Azul S.R.L...”, entre otros).*

Conforme la doctrina expuesta, en el expediente que corre por cuerda caratulado **“Capitania, Orlando Oscar y Otro c/ T.C. Sociedad Anónima s/ Cobro ejecutivo de alquileres”, Exp. Nro. 32.904**, se encuentra agregada la copia del contrato de locación objeto de autos (fs. 11/13), instrumento que no ha sido desconocido por las partes y del que surge lo siguiente: **“el locatario podrá introducir en el inmueble locado todas las modificaciones y mejoras que a su criterio resultaren menester, circunstancia para la cual los locadores lo autorizan formalmente mediante la suscripción del presente. Las modificaciones y mejoras que fueren introducidas por el locatario podrán ser retiradas por éste en cualquier momento a partir de su introducción, sin necesidad de previa autorización de los locadores, cuidando que su retiro no afecte la estructura, la funcionalidad ni la estética del inmueble locado”** –cfr. Cláusula Sexta-. A su vez, se acordó que las mejoras no retiradas por el locatario al término del contrato quedan en beneficio del propietario –Cláusula Sexta-.



Por su parte el locador se obligó a entregar al locatario chapas plegadas con destino a la reparación de las canaletas de desagües y comprometió la entrega de un portón metálico para que el inquilino proceda al cerramiento del galpón en su divisoria con el inmueble contiguo, a cuyo efecto también se acordó la provisión de chapas para tapiar una ventana que comunicaba al inmueble locado con la propiedad lindera. Como contraprestación el locatario se obligó a aportar la mano de obra para el cerramiento quedando las reformas a beneficio del propietario (cfr. Cláusula Décima).

2. Según las cláusulas descriptas el inquilino tenía el derecho de usar y disponer de la propiedad conforme al destino para el que se celebraba la locación, realizando las mejoras que a su criterio resultaren necesarias y una vez concluido el contrato podía –también a su criterio- proceder a su retiro sin afectar la estructura, funcionalidad y estética del inmueble o dejar dichas mejoras a beneficio del mismo sin derecho a ser compensado por el locador (cfr. Cláusula Sexta referida). A su vez, asumió como obligación abonar el precio pactado y la energía eléctrica, el gas, el servicio telefónico y obras sanitarias. También se comprometió a realizar los cerramientos con la propiedad lindera utilizando los materiales provistos por el propietario.

En virtud de lo expuesto, cabe distinguir las mejoras introducidas por el locatario con debida autorización y dejadas a beneficio del inmueble, sobre las cuales ningún reclamo procederá, en razón de lo convenido por las partes, de las mejoras introducidas –también con autorización- pero retiradas al finalizar (arts. 1197, 1198 y 1071 del Cód. Civ.). Sólo en estas últimas procederá indemnizar si su retiro afectó la funcionalidad, estética o daño a la estructura del



edificio. En este aspecto hay que considerar que el inmueble al ser alquilado estaba en estado de desuso, por tanto no tenía un destino específico y su funcionalidad deberá estimarse a partir del destino que con sus mejoras le asignó el locatario, debiendo preservar la aptitud general para su utilización en casos diversos indeterminados. La interpretación del art. 1514 del Cód. Civ. en el sub-caso no indica que las partes sujetaron la entrega en el ruinoso estado en que se hallaba, ya que no estaba apto para su uso.

Contrariamente a lo resuelto en la sentencia apelada, **no se trata de desentrañar cuáles son las modificaciones que deben ser restituidas a su estado anterior, porque esto no se pactó, sino identificar aquéllas cuyo retiro decidió el locatario en ejercicio de su derecho y que produjeron daños en la estructura, funcionalidad o estética del inmueble alquilado** (arts. 1524, 1537, y cdtes. del Cód. Civ.).

a) las mejoras: se destaca en la sentencia apelada que la locataria se hallaba autorizada a realizarlas y a retirarlas sin afectar la estructura, funcionalidad o estética del inmueble y las que no hubieran sido retiradas al término del contrato quedaban en beneficio del inmueble. Continúa la Sra. Juez *a quo* señalando que la cuestión a dilucidar es si se afectó la estructura, funcionalidad o estética del inmueble, a partir del retiro de las mejoras, con independencia del mal estado en que el locatario alega haber recibido la propiedad (fs. 258 vta.). Así, tuvo en cuenta que el destino para el que la demandada contrató el inmueble era funcionar como taller de chapa y pintura de automotores, señalando que la propiedad se hallaba en desuso antes de la celebración del contrato. Luego analizó punto por punto lo que consideró mejoras realizadas ciñéndose a las conclusiones



de la pericia de fs. 129/133, tomándolas por ciertas aún cuando de las mismas surge una interpretación jurídica del contrato que constituye un exceso en la tarea encomendada al experto, ingresando en la esfera de análisis propia del magistrado. Lo expuesto conduce a apartarse de las conclusiones jurídicas de la experticia en lo que atañe al análisis jurídico del contrato, tomando en cuenta sólo la parte técnica de la labor pericial (arts. 384,474 del C.P.C.C; esta Sala causa nro. 52.135, del 7/7/08 “Ferranti...”; causas nros. 47.925, del 3/5/05 “Sobrino...”; 47.925 bis, del 3/5/05 “Neila...”).

Dicho lo anterior, analizaré las mejoras realizadas por el locatario:

-relleno de una fosa existente en el inmueble, que fue completada por el inquilino con pavimento de hormigón. En la instancia anterior fue considerada como una mejora que afectó la funcionalidad del inmueble y por tanto se ordenó su vaciado y reposición al estado anterior (fs. 262). No puede compartirse la interpretación realizada por la *a quo* en este rubro, ya que **el rellenado de la fosa fue una mejora que introdujo el locatario con autorización expresa del locador y al no ser retirada quedó en beneficio del inmueble, resultando improcedente obligar al inquilino a destaparla**. Por lo demás, la interpretación que cabe realizar del contrato es que **el retiro de las mejoras no podía afectar la estructura, funcionalidad y estética del inmueble, de modo que era su retiro y no su realización lo que debía ser inocuo para la propiedad, ya que una vez realizadas, si no se retiran al término del contrato, quedan a beneficio del propietario** por lo que no cabe indemnización alguna en virtud de este rubro. Debe tenerse presente que el contrato de locación otorgó gran



amplitud de criterio al locatario para resolver la realización de mejoras, autorizándolo expresamente a ello, lo que da la pauta que verdaderamente el galpón estaba en desuso y en estado calamitoso antes de la locación, como sostiene la locataria (cfr. arts. 1565 a *contrario sensu*; 1538 y 1541 del Cód. Civ.). No está alegado, ni probado por la actora, por otra parte, restricción alguna para las mejoras a realizar o que las mejoras introducidas (con autorización del locador) resulten nocivas a la cosa arrendada o muden su destino (cfr. arg. art. 1566 del Cód. Civ.), ya que al tiempo de la locación el inmueble se encontraba absolutamente ruinoso y en desuso (ver testimonial de la ingeniera Lagleyze, fs. 193/194) y ni siquiera la actora ha acreditado la imposibilidad de volver a utilizarlo para el destino anterior, por lo que exigir la destrucción de las reformas introducidas implicaría un abuso del derecho del locador (cfr. art. 1071 del Cód. Civ.), al pretender la destrucción de obras y mejoras previamente autorizadas que quedan a beneficio del locador, sin que éste debiera pagarlas (art. 1550 del Cód. Civ.).

-contrapisos en el interior elevados 10 cm., uno contiguo a la puerta de acceso por Av. Del Valle de 4,10 por 8,20 mts.2 (sobre los que se habían emplazado oficinas) y el otro de 8,65 por 17,20 mts.2 en el sector sur del galpón. Cabe aplicar el mismo criterio expuesto en el rubro anterior, en tanto constituyen mejoras autorizadas por el locador **que no han sido retiradas**, y sin perjuicio de la mala calidad de los materiales con que fue construido el segundo piso sobreelevado – de conformidad con lo expresado en la pericia de fs. 129/133-, contando con una autorización genérica del propietario, quedó en el inmueble a beneficio del propietario.



-cobertizo del estacionamiento del frente mejora que fue retirada por el locatario dejando roturas en la mampostería que afectó la estética del inmueble, que al momento de la pericia ya había sido reparado –albañilería y pintura- por el locador a su costa, por tanto resultan indemnizables las roturas producidas en la mampostería al retirarse el cobertizo en la medida de lo que haya costado su reparación.

-filtraciones en el techo producidas por el retiro de la cámara de secado que resultaron como consecuencia del retiro de la mejora afectando el inmueble, por lo tanto, resulta indemnizable.

-instalación eléctrica completa: fue desmontada y retirada por la locataria al dejar el inmueble. Al dejar el inmueble, la locataria retiró la instalación eléctrica existente en el mismo, lo que afecta su funcionalidad, por lo que resulta el rubro indemnizable.

-la instalación de gas también es una mejora cuyo retiro afecta el destino del inmueble y su funcionalidad, por ende, el valor de reposición de la cañería que sacó la locataria, que va desde el medidor de la línea municipal hasta los locales, deberá ser pagada por el accionado (cfr. pericia, fs. 132)

-la instalación de agua no fue retirada (fs. 131 vta.).

b) el cierre de la comunicación que existía con el galpón lindero que se realizó con material y no fue devuelto a su estado original al término del contrato: lo pactado entre las partes fue que el propietario entregaría chapas y un portón metálico con destino al cerramiento y el inquilino sólo aportaría su mano de obra quedando en beneficio de la propiedad la separación con el fundo lindero. El locatario realizó el cerramiento con material, sin que el propietario haya



acreditado la entrega de los materiales pautados, por ello tampoco resulta indemnizable dicho rubro, por cuanto no existe obligación alguna de devolver lo hecho al estado anterior, si el locatario, ante el incumplimiento del locador a la obligación de proporcionar las chapas y el portón, optó por un cerramiento de mampostería, el que queda a beneficio del inmueble (Cláusula Décima).

En función de todo lo expuesto, no procede la pretensión del locador de restitución del inmueble a su estado anterior. En primer lugar, porque no fue acreditado que lo hubiese entregado en buen estado, o en perfecto estado de uso y conservación, sino que se trataba de un inmueble en desuso y carente de aptitud para el objeto de la locación o cualquier otro similar, a tenor de la envergadura de las mejoras introducidas. En segundo lugar, si expresamente se autorizó la introducción de estas mejoras, y además se liberó al locador de su pago (Cláusula Segunda) y se otorgó al locatario la opción de dejarlas a beneficio del inmueble o retirarlas, siempre que no se alterara la estructura, funcionalidad o estética del inmueble (Cláusula Sexta), resulta incongruente con lo pactado y reñido con la buena fe, pretender el retiro de aquellas mejoras que el locatario optó por dejar a beneficio del propietario.

Conforme lo expuesto, las mejoras cuyo retiro provocaron daños indemnizables se reducen a las siguientes: las roturas de mampostería derivadas del retiro del cobertizo que se había colocado en el estacionamiento (**\$ 330,51** –punto 5.5 pericia fs. 117-); las filtraciones en el techo producidas por el retiro de la cámara de secado (**\$ 1.700** –punto 5.7 pericia fs. 117-); la instalación eléctrica completa que fue desmontada y retirada sin derecho (**\$ 12.154,32** –punto 4.3 pericia de fs. 115-), la reposición de la cañería de gas desde el medidor de la



línea municipal hasta los locales internos del inmueble -**\$ 1.124** –punto 4.2 pericia fs. 115- (arts. 1514, 1538, 1541, 1565, 1197,1198, 1071 concs. y cdtes. del Cód. Civ.).

Ahora bien, los valores expresados corresponden a la planillas de resumen de costos de la pericia (fs. 119), conforme la cual alcanzan un total de **\$ 15.308,83** a lo que cabe agregarle conforme el dictamen del experto un 10% (**\$ 1.530,88**) correspondiente a gastos generales, un 15% de beneficio (**\$ 2.296,32**), haciendo un total a pagar de **\$ 19.136,03** en todos los casos más el IVA cuyo pago acredite la parte actora, e intereses a la tasa pasiva desde la fecha de mora (27/12/2007) -arts. 375, 474 del C.P.C.C-.

3. Por lo tanto, de acogerse la solución que propicio, el monto de condena no superaría el reclamo inicial estimado en \$ 53.639,80 (fs. 33; 36), con lo cual el agravio de la actora referente al principio de congruencia deviene abstracto en tanto sólo se estaría efectuando una readecuación de partidas, sin afectar el monto total reclamado, quedando subsistente sólo el agravio referido a la aplicación de la tasa activa.

Respecto de este último cabe señalar que existe doctrina casatoria que expresa lo siguiente: “la Casación Bonaerense tiene dicho -con rango de doctrina legal obligatoria para los tribunales inferiores que no pueden dejarla de lado- que ese Tribunal Superior “ha fijado posición (art. 31 bis ley 5.827) en las causas C101774 “Ponce” y L 94446 “Ginossi”, en las que decidió que los intereses moratorios deben ser liquidados exclusivamente sobre el capital (art. 623 Código Civil) con arreglo a la tasa que pague el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos a treinta días, vigente al inicio de cada uno de los períodos



comprendidos y, por aquellos días que no alcancen a cubrir el lapso señalado, el cálculo será diario con igual tasa (conf. arts. 7 y 10, ley 23928 modificado por ley 25561; art. 622 Cód. Civ.; S.C.B.A. Ac. C101447, 2/7/10 “Cortés”; Ac. C97197, 21/9/11 “Mattalia”; Ac. C107517, 2/11/11 “Herrera”; Ac. C101538, 14/9/2011 “Eduardo Beraza S.A.”; esta Sala causa nro. 55.841, del 16/02/12 “Etchegaray...”). Por lo expuesto, existiendo doctrina legal sobre el punto a cuyos postulados debe adecuarse la decisión de este Tribunal, el agravio debe rechazarse.

Por todo ello, corresponde **revocar parcialmente** la sentencia apelada haciendo lugar a la demanda por la suma de **\$ 19.136,03** más el IVA cuyo pago acredite la parte actora, e intereses a la tasa pasiva del Banco de la Provincia de Buenos Aires, desde la fecha de mora (27/12/2007), adecuando las costas de primera instancia que se impondrán en un 60% a la actora y en un 40% a la demandada. Las costas de alzada se imponen en la misma proporción (arts. 68, 69, 274 del C.P.C.C).

Así lo voto.

A la misma cuestión, el **Dr. Galdós** adhiere al voto precedente, votando en igual sentido por los mismos fundamentos.

A LA SEGUNDA CUESTION, la Señora Juez Dra. **Longobardi**, dijo:

Atento a lo que resulta del tratamiento de la cuestión anterior, corresponde **revocar parcialmente** la sentencia apelada haciendo lugar a la demanda por la suma de **\$ 19.136,03** más el IVA cuyo pago acredite la parte actora, e intereses a la tasa pasiva del Banco de la Provincia de Buenos Aires desde la fecha de mora (27/12/2007), adecuando las costas de primera instancia que se impondrán en un 60% a la actora y en un 40% a la demandada. Las costas de alzada se imponen en



la misma proporción (arts. 68, 69, 274 del C.P.C.C). Difiérase la regulación de honorarios para la oportunidad de practicarse la respectiva liquidación (arts. 31 y 51 del dec. ley 8.904/77).

Así lo voto.

A la misma cuestión, el **Dr. Galdós** adhiere al voto precedente, votando en igual sentido por los mismos fundamentos.

Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:

S E N T E N C I A

Azul, 2 de Julio de 2013. -

AUTOS Y VISTOS:

CONSIDERANDO:

Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts. 266 y 267 y conchs. del C.P.C.C., **se resuelve: revocar parcialmente** la sentencia apelada haciendo lugar a la demanda por la suma de **\$ 19.136,03** más el IVA cuyo pago acredite la parte actora, e intereses a la tasa pasiva del Banco de la Provincia de Buenos Aires desde la fecha de mora (27/12/2007), adecuando las costas de primera instancia que se impondrán en un 60% a la actora y en un 40% a la demandada. Las costas de alzada se imponen en la misma proporción (arts. 68, 69, 274 del C.P.C.C). Difiérase la regulación de honorarios para la oportunidad de practicarse la respectiva liquidación (arts. 31 y 51 del dec. ley 8.904/77). Se deja constancia que



el Dr. Víctor Mario Peralta Reyes no suscribe el presente por encontrarse en el día de la fecha integrando el Tribunal para el concurso de oposición de Registros Notariales, con sede en la localidad de La Plata, Provincia de Buenos Aires.

Regístrese. Notifíquese por Secretaría y devuélvase.

MARIA INES LONGOBARDI
JUEZ
CAMARA CIVIL Y COMERCIAL
SALA II

JORGE MARIO GALDOS
JUEZ
CAMARA CIVIL Y COMERCIAL
SALA II