REGISTRADA BAJO EL Nº 6 (S) Fº 27/39

Expte. Nº168636 Juzgado Nº 15

En la ciudad de Mar del Plata, a los 6 días del mes de febrero del año dos mil viente, se reúne la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Tercera, en acuerdo ordinario, a efectos de dictar sentencia en autos: "**VANEY SERGIO ARIEL C/ DA CONTE MARIA DEL ROSARIO Y OTRO/A S/DAÑOS Y PERJUICIOS POR INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL "**, en los cuales, habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal, resultó que la votación debía ser en el orden siguiente: Dres. Rubén Daniel Gérez y Nélida Isabel Zampini.

El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes

CUESTIONES

1) ¿Es justa la sentencia de fs. 147/ 163 vta.?

2) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SR. JUEZ RUBÉN D. GÉREZ DIJO:

I.-Antecedentes.

1) A fs. 56/ 60 el Sr. Sergio Ariel Vaney, por derecho propio y con el patrocinio letrado del Dr. Javier V. Manuel Ferrá, promueve demanda de cumplimiento de contrato e indemnización de daños y perjuicios contra los Sres. María del Rosario y Rosario Miguel Da Conte, por la suma de PESOS CIENTO DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO CON CINCUENTA Y UN CENTAVOS ($118.944,51), o lo que en más o en menos resulte de la prueba a producirse en autos, sus intereses y costas.

Afirma que es hijo del Sr. Jorge Alberto Vaney, habiéndose declarado judicialmente heredero junto con los Sres. Andrea Paula Rita Vaney y Mariana Lourdes Vaney, y la cónyuge del causante, Sra. María del Carmen Fernández. Aclara que reviste el carácter de administrador definitivo de la haber sucesorio sucesorio de su padre.

Refiere que el occiso había celebrado con anterioridad a su fallecimiento un contrato de locación con la Sra. María del Rosario Da Conte -con fecha 01/04/2014- sobre el inmueble ubicado en Av. Montreal n° 247 de la localidad de Santa Clara del Mar.

Aclara que el inmueble fue alquilado con destino de uso comercial, por una duración estipulada en el plazo de 36 meses, con un canon locativo mensual de $1300 para el primer año; de $1400 para el segundo y $1500 para el tercero.

Indica que en la cláusula décimo quinta del contrato se acordó que el fiador solidario y principal por el cumplimiento de las obligaciones sería el Sr. Miguel Rosario Da Conte.

Explica que, en el mes de Marzo de 2017, el Sr. Da Conte le manifestó al accionante su voluntad de permanecer un tiempo más allá del 31/03/2017, a lo cual se le respondió en forma negativa.

Señala que, pese a los reiterados e infructuosos reclamos verbales y con el objeto de que los inquilinos dejaran la propiedad e hicieran entrega de las llaves, el 10/04/2017 decidió remitir una carta documento a la Sra. María del Rosario Da Conte.

Agrega que dicha pieza postal fue devuelta al remitente ya que las personas del lugar dijeron desconocer a la requerida.

Aduce que, ante los reiterados reclamos verbales por él efectuados, así como por su letrado patrocinante, el Sr. Da Conte se hizo presente en el estudio jurídico del Dr. Ferrá el día 8/5/17 para hacer entrega de las supuestas llaves del inmueble. En tal oportunidad, según continúa su relato, se

labró un acta y se puso en conocimiento al fiador de la existencia de una deuda de impuestos (luz, gas, obras sanitarias, etc.), que debían ser solventadas, como así también, se lo puso al tanto que debía responder económicamente por la cláusula 12° del contrato, que estipulaba una multa diaria de $150 diarios para el caso que no restituyera la finca en tiempo y forma.

Menciona que el Sr. Da Conte rechazó la posibilidad de abonar suma alguna, como así también responder por los posibles daños que pudieran suscitarse en la propiedad.

Efectúa un detalle de las obligaciones que considera incumplidas, como así también, de los daños que alega generados por la parte demandada, a saber: **a)** falta de entrega en el plazo convenido, **b)** entrega de llaves que no se correspondían con ninguna de las puertas del inmueble, **c)** existencia de gran cantidad de basura y desperdicios, quedando el inmueble, según alude, en deplorable estado de conservación, **d)** innumerables roturas y daños generados al extraer heladeras, góndolas y exhibidores, **e)** deudas impagas en concepto de gas y servicios públicos, **f)** pérdida de chance de poder alquilar el inmueble.

2) A fs. 68 se imprime el trámite sumario a las presentes actuaciones y se ordena correr traslado de la demanda por el plazo de ley.

3) A fs. 76/79 los Sres. María del Rosario y Rosario Miguel Da Conte, por derecho propio y con el patrocinio letrado del Dr. Marcelo Etchart, contestan la demanda instaurada en su contra, solicitando su rechazo con costas.

Reconocen haber suscripto un contrato de locación con el padre del actor, dejando sentado en el “anexo” de contrato de mención que el inmueble locado se ocuparía con uso comercial para “Rotisería, Despensa y venta de pan”, aclarando que de dicha manera trabajaron en forma pacífica durante el transcurso de la locación.

Relatan que en ningún momento tuvieron contacto con el actor, ni antes ni después de la muerte del locador.

Refieren haber tenido buena relación con un familiar directo y también heredera del locador: la Sra. Mariana Vaney, así como con su pareja Luis Ávalos, a quien identificaban como el portavoz de la familia.

Manifiestan que fue su parte la que intentó entregar las llaves y la tenencia del local ya que al 31 de Marzo había terminado la temporada de verano.

Destacan que intentaron comunicarse con el Sr. Luis Ávalos u otro familiar pero toda gestión al respecto resultó infructuosa.

Alegan que, frente a la insistencia de los demandados, la hermana del actor les manifestó que podían entregar las llaves al supuesto representante del locador, el Dr. Ferrá.

Aclaran que, ante la investidura del letrado, no dudaron la seriedad o autenticidad que tendría el acto de entrega de la tenencia del inmueble.

Refieren que recién a fines del mes de abril combinaron con el Dr. Ferrá –quien alegó ser representante procesal del supuesto heredero del locador- para recibir la tenencia del local.

Aluden que el referido profesional recién pudo atenderlos con fecha 8 de Mayo, día en que se verificó el estado de desocupación de la finca locada, con todas sus instalaciones y accesorios.

Agregan que el propio letrado dice expresamente en el acta aportada por la parte actora –la cual no desconoce- que: *“…el locador recibe la finca locada de conformidad”* (textual).

Cuestionan la procedencia de los tópicos reclamados en el libelo inicial.

Ofrece prueba, funda en derecho y solicita el rechazo de la demanda con expresa imposición de costas a la parte actora.

4) Habiéndose enmarcado las presentes actuaciones dentro del Protocolo de Oralidad Efectiva (v. fs. 68), se realiza la audiencia preliminar con fecha 27 de Abril de 2018 -ver fs. 89/91- y con fecha 2 de Agosto de 2018 se realizó la audiencia de vista de causa (v. fs. 138).

5) A fs. 147/ 163 se dicta sentencia conforme los alcances que se detallan en el punto subsiguiente.

II.- La sentencia recurrida.

A fs. 147/ 163 el Sr. Juez de primera instancia resuelve: *"Haciendo lugar parcialmente a la demanda por indemnización de daños y perjuicios promovida por SERGIO DANIEL VANEY contra MARIA DEL ROSARIO DA CONTE y ROSARIO MIGUEL DA CONTE y, como consecuencia de ello, condenándolo a abonar al actor, dentro del plazo de diez (10) días de encontrarse firme la presente y bajo apercibimiento de ejecución (art. 163 inc. 7º del CPCC.), la suma de $35.393,33 (PESOS TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES CON 33/100), con más sus intereses determinados en el considerando V (art. 768 del C.Civil y Comercial). 2.- Imponiendo la totalidad de las costas a la vencida (art. 68 del CPCC.)"* (textual).

Considera el sentenciante que: *"Conforme el modo en el que ha quedado trabada la relación procesal, se encuentra fuera de discusión que el inmueble objeto de autos -sito en Avda. Montreal N° 247 de la localidad de Santa Clara - fue entregado en locación con fecha 1 de Abril de 2014"* (textual).

Destaca que: *"no existe conformidad entre las partes respecto a la forma de la entrega; ni en lo que refiere a la aptitud de las llaves entregadas para abrir el inmueble en cuestión; ni con respecto del cumplimiento de ciertas obligaciones derivadas de la locación tales como el pago de luz, gas, obras sanitarias; o si corresponde endilgar responsabilidad a la parte demandada por la entrega fuera del plazo establecido del bien dado en locación, ni las condiciones de limpieza en que fue entregado el mismo; ni respecto a la existencia de roturas o daños generados al extraer heladeras, góndolas y exhibidores; ni si ha padecido el actor una pérdida de chance de poder alquilar el inmueble"* (textual).

Sentado lo anterior, subraya el juez de primera instancia que: *"una de las principales obligaciones que pesaban sobre el locatario del convenio en análisis, era la de restituir el inmueble al locador una vez vencido el término del contrato en cuestión"* (textual).

Expresa que: *"Dicho vencimiento, tal como fuera estipulado por las propias partes en la cláusula segunda del convenio suscripto, operaba de pleno derecho el día 31 de Marzo de 2017, "sin necesidad de notificación o requerimiento alguno por parte del LOCADOR" (sic); es decir, existía al respecto un acuerdo entre ellas que operaría la mora automática en caso de incumplimiento de la mencionada obligación (ver fs. 11 cláusula segunda)"* (textual).

Señala que: *"A su vez, se estableció en el propio convenio que en caso de demora en la entrega de la finca se aplicaría una multa de PESOS CIENTO CINCUENTA ($150) diarios por cada día de retardo (ver fs. 11 vta. cláusula décimo segunda), asumiendo en dicha cláusula el locatario la carga de acreditar la entrega de llaves de la propiedad mediante un documento emanado por la locadora"* (textual).

Afirma que: *"más allá de que la parte accionada sugiere haber intentado comunicarse con algún familiar a los fines de entregar las llaves y la tenencia del local de manera infructuosa, lo cierto es que tales manifestaciones no fueron debidamente acreditadas por la accionada, quien ni siquiera comprobó haber efectuado una interpelación extrajudicial a la parte actora para recibir las llaves en cuestión"* (textual).

Comenta que: "*tampoco resulta valedero el desconocimiento invocado respecto a quién resultaba tener derechos sobre el inmueble, toda vez que en su propio escrito de contestación menciona los*

nombres de los familiares con los que "siempre" se comunicaba (ver fs. 77 y vta., punto IV), además de contar con las vías judiciales pertinentes para cumplir con la entrega del local. Tratándose de un hecho extintivo, pesaba sobre la locataria la carga de acreditar el mismo" (textual).

Asevera que: *"teniendo en cuenta que el "acta de desocupación y restitución de la finca" de fs. 14 – acompañado por la parte accionante y reconocido por la contraria- data del 8 de Mayo del 2017, en la cual se formuló expresa reserva de reclamar los créditos pendientes derivados del incumplimiento de la entrega en término del bien locado, procede la aplicación de la sanción en análisis por el término de 38 días (ver fs. cit).*

En virtud de los argumentos desarrollados, corresponde la aplicación de la multa pactada en el convenio en cuestión, desde la fecha de la mora en la entrega (31/03/2017) la cual, a razón de $150 diarios durante 38 días asciende a la suma de $5.700 (PESOS CINCO MIL SETECIENTOS). Por ende, resulta procedente el reclamo efectuado en este punto, con los alcances indicados y con más los intereses desde la fecha de la entrega del inmueble (art. 768, 958, 959 y ccdtes. Cód. Civ. y Com. de la Nación)" -textual-.

En lo que atañe al tópico *"gastos por el cambio de cerradura",* afirma el juez que: *"El actor no ha acreditado en estas actuaciones los hechos por él alegados, en el sentido de que las llaves entregadas no fueran las aptas para lograr la apertura del inmueble en cuestión (...) Por contrario, en la propia acta de desocupación de fs. 14 se especificó que el bien se recibió "…libre de toda ocupación por terceros" (ver cláusula primera) y que el locador "…recibe la Finca Locada de conformidad" (cláusula segunda). Nada de ello ha sido rebatido por elemento probatorio alguno (art. 375 del CPC)"* (textual).

Agrega que: *"tal como ha sido corroborado de las declaraciones testimoniales producidas en autos, existió un lapso de, al menos, 6 meses entre que se efectuó la entrega de llaves a la parte actora y la efectiva apertura del bien para su limpieza (...) Entonces, de las declaraciones concordantes de los testigos ofrecidos por la propia parte actora, surge que existió un prolongado período de tiempo entre la entrega de llaves al letrado instruido, y la efectiva apertura de la finca (argto. art. 384 del CPCC)"* (textual).

Resalta que: *"el representante del locador –cuya representación no fue cuestionada por el propio mandante al momento de absolver posiciones- debió haber ingresado al inmueble para verificar que no se encontraba ocupado mediante las llaves que le fueran entregadas en tal oportunidad y, en su caso, dejar constancia del supuesto defecto de las llaves –o cerradura- (ver CD audiencia minuto 1.24.19)"* (textual).

Subraya que: *"Lejos de accionar de la manera esperada, el representante del Sr. Vaney prestó conformidad al momento de recibir las llaves, en virtud del acta oportunamente labrada y suscripta – ver fs. 14-. Cuestionar en esta instancia que tales llaves efectivamente funcionaran con posterioridad a haber recibido las mismas de conformidad, implica un claro obrar contrario a la lealtad requerida en este tipo de supuestos, el cual no puede ser avalado por el Juzgador (arg. art. 1198 Cód. Civ., arts. 9, 961 Cód. Civ. y Com. de la Nación) ... Por ende, en virtud de los motivos precedentemente desarrollados, corresponde rechazar el apartado en análisis"* (textual).

En lo que respecta al planteo formulado en torno a los *"gastos por la limpieza del inmueble"* desliza que: *"si bien el accionante sostiene que el inmueble fue entregado en un deplorable estado de conservación, ello no fue acabadamente probado en autos, sin mencionar que existe orfandad probatoria respecto del estado en que se encontraba el inmueble con anterioridad a su entrega con motivo del contrato"* (textual).

Subraya que: *"A pesar de ello, las declaraciones testimoniales de los testigos Ruiz y Rojas son coincidentes en que el inmueble se encontraba desaseado cuando ingresaron, pese a no haber estado presentes en el acto de entrega del mismo. La primera de ellas refirió que el bien estaba con "…mucha mugre, una puerta rota… de madera" (ver CD minuto 21.46), y que pese haber estado dos días limpiando no hizo toda la limpieza (ver CD minuto 24.46) Asimismo mencionó la existencia de roedores en la finca"* (textual).

Comenta que: *"El testigo Rojas afirmó que el bien fue entregado en malas condiciones, sucio, debiendo el Sr. Vaney alquilar un contenedor para sacar la basura (ver CD audiencia vista de causa, minuto 38). De todas maneras, no debemos olvidar que, como ya fuera expresado en el punto anterior, transcurrieron ni más ni menos que 6 meses desde que las llaves fueron entregadas y hasta que concurrieron a limpiar el lugar (ver CD audiencia minuto 39.02, minutos 40.49 y 41.46). La imposibilidad de ingresar el Sr. Vaney con los mencionados testigos da cuenta que nadie había ingresado al bien durante dicho lapso de tiempo, por lo que resulta inaceptable atribuir por completo la falta de aseo a las condiciones en que fue entregado, el que pudo deberse, al menos en cierta parte, a tal descuido del actor"* (textual).

Señala que: *"de las fotografías acompañadas a la pericia efectuada en autos -la cual se efectuó luego de haber sido limpiado por el actor- se evidencia que el mismo no se encontraba, en gran parte, en óptimas condiciones de limpieza (ver fs. 120/127). En conclusión a este acápite, existiendo, como fuera evaluado, constancias en autos que comprueban que el mismo no fue entregado en su totalidad en perfectas condiciones de higiene corresponde hacer lugar al reclamo por la suma de PESOS MIL CIENTO CINCUENTA ($1.150) con más los intereses desde la fecha de la mora (art. 768, 958, 959 y ccdtes. Cód. Civ. y Com. de la Nación)"* (textual).

Por último, en cuanto al parcial "pérdida de chance", señala que: *"más allá de que el actor alega que los herederos tenían un proyecto comercial con el inmueble objeto de autos (fs. 56 vta.), lo cierto es que no existe prueba alguna que lo acredite"* (textual).

Manifiesta que: *"Tampoco se ha presentado material probatorio que compruebe concretamente, que la falta de alquiler del inmueble durante la temporada subsiguiente a la entrega del bien se debió al estado del mismo, y en virtud del ya alegado principio que afirma que el daño debe ser probado, corresponde desestimar lo aquí reclamado (arg. arts. 1109 y ccdtes. Cód. Civ., arts. 375, 384 y ccdtes. CPCC)"* (textual).

Añade que: *"la perito martillera afirmó en la audiencia de vista de causa que "es bastante habitual ver que a veces los locatarios se hacen cargo de determinadas reparaciones para ponerlo en funcionamiento el local para la actividad que van a desarrollar" (ver CD audiencia, minuto 8:55). Por ende, el estado en que se encontraba el inmueble al momento de la entrega no implica per se la comprobación de una pérdida de chance, la cual no resultó acreditada, ni en cuanto a su procedencia ni mucho menos en cuanto a su alcance, en el presente caso"* (textual).

Finalmente, asevera que: *"en la absolución de posiciones del actor, al momento de responder a la posición cuarta el mismo contesta que ofreció el local en alquiler la última temporada estival (1.25.15); sin formular observaciones adicionales acerca del motivo por el cual finalmente no se alquiló. Por ende, por los motivos expuestos, corresponde sin más rechazar el acápite en análisis (arts. 1109 y ccdtes. del Código Civil y Comercial, 375, 384 y ccdtes. del CPCC)"* (textual).

Por otra parte, en cuanto a los presuntos daños derivados de las "innumerables roturas y daños que se generaron al extraer las heladeras, góndolas y exhibidores" considera el sentenciante que: *"Si bien la testigo Ruiz y el testigo Rojas reconocieron las fotografías de fs. 42/53, no son datos menores que ninguno de ellos refiere haber tenido conocimiento acerca del estado en que se*

encontraba el inmueble al momento de ser entregado para la locación, ni que los mismos ingresaron al inmueble luego de 6 meses de que se entregara la posesión del bien a la parte actora, en los términos ya referidos más arriba" (textual).

Resalta que: *"A su vez, los daños que el actor alega ocurrieron a raíz de la locación tampoco han sido acreditados en debida forma (art. 375 del CPCC). No solo no ha ofrecido la actora prueba tendiente a acreditar que debió –o debe- efectuar tareas de albañilería sobre el bien, sino que la prueba pericial ofrecida se dirigió, principalmente, a determinar el estado del inmueble de manera muy genérica –sin evaluar daños en concreto- y a determinar el valor locativo o de venta del inmueble, datos estos últimos que resultan, a los fines de la acreditación del rubro que se analiza, completamente irrelevantes (ver puntos de pericia ofrecidos a fs. 58/59 punto VII D)"* (textual).

Señala que: *"Sin perjuicio de la pericia presentada a fs. 119/130, la perito fue citada a la audiencia de vista de causa a los fines de brindar explicaciones. Allí, al ser preguntada por el suscripto respecto a si los daños a que refería podían haber sido causa del uso del inmueble para el destino que tenía, la misma respondió de manera afirmativa, a lo que agregó que no se evidenciaban daños estructurales (ver CD audiencia minuto 5.00)"* (textual).

Sentado lo anterior, desliza que: *"Es por ello que el pedido de reparación aquí efectuado se presenta a todas luces improcedente, correspondiendo su rechazo (arts. 958, 959 y ccdtes. del Código en lo Civil y Comercial de la Nación). En relación al incumplimiento alegado en relación al desagote del pozo y cámaras sépticas, el actor no ha arrimado prueba alguna que acredite la falta de realización de tal carga en relación al último período invocado (art. 375 del CPCC)"* (textual).

Por otra parte, en relación a los gastos reclamados a los fines de efectuar trabajos de gas y electricidad sobre el inmueble, considera el sentenciante que: *"De las fotos acompañadas a la pericia, se evidencian bocas de electricidad sin el cableado, lo que da cuenta, en razón del conocimiento común, que las mismas no podían ser utilizadas para el destino para el que fueron originariamente instaladas (ver punto cit. escrito electrónico de fecha 12 de Julio de 2018 y fotografías acompañadas a fs. 119/127)"* (textual).

Señala que: *"Resulta evidente, entonces, de la simple visualización de las bocas de electricidad y del propio sentido común que las mismas no se encontraban, al momento de la entrega, aptas para su funcionamiento (aprox. minuto 04.40 CD audiencia, ver fotogtafías referidas)"* (textual).

Destaca que: *"En lo que refiere a las cañerías de gas, la perito refiere la existencia de perforaciones que parecieran ser "…para sujetar cañerías externas conductoras de gas las cuales no se hallan colocadas al momento de la pericia. También se oberva una llave de paso para gas y una boca embutidas, sin artefacto colocado" (ver pericia cit. respuesta a punto de pericia I)"* (textual).

Manifiesta que: *"Si las partes expresamente establecieron en la cláusula novena del convenio de locación que la locataria ocuparía el inmueble para rotisería y almacen, necesariamente se entiende que había sido entregado en condiciones aptas para su funcionamiento, tanto de gas como electricidad (ver fs. 11 vta.)"* (textual).

Resalta que: *"el testigo Ávalos declaró, con completa naturalidad, que una noche salió a comprar cigarrillos y al pasar por la vereda del local en cuestión, advirtió que el Sr. Da Conte estaba sacando las luces, y que estaba un electricista trabajando en ese momento (ver CD audiencia, minuto 1.08.41).Por su parte, el testigo Navas manfiestó haber retirado caños de gas (ver CD audiencia, minuto 48.25) aclarando que cortó la llave de gas y puso un tapón. Según refiere, el Sr. Da Conte le había dicho que era todo suyo, y que por eso se lo llevaba (ver minuto 49.40 CD audiencia)"* (textual).

Concluye que: *"evaluando la prueba aportada –pericia, presupuestos, declaraciones testimoniales-, entiendo corresponde conceder el daño reclamado en el rubro en análisis en los términos solicitados, el que en virtud del presupuesto acompañado a fs. 41 asciende a la suma de $15.850. En virtud de lo expuesto, corresponde hacer lugar al reclamo efectuado en el apartado en análisis, por la suma de PESOS QUINCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA ($15.850), con más los intereses que correspondan desde la fecha de la mora (art. 768, 958, 959 y ccdtes. Cód. Civ. y Com. de la Nación)"* (textual).

III.- El recurso de apelación interpuesto por la parte actora.

Mediante el escrito electrónico de fecha 14 de febrero de 2019 la parte actora interpone recurso de apelación contra la sentencia de fs. 147/ 163 vta. y lo funda a través del escrito electrónico con fecha 11 de octubre de 2019, con argumentos que no merecieron respuesta de la parte contraria.

En primer término, cuestiona el recurrente que: *"el juez de primera instancia rechaza el rubro por "gastos de cerradura" manifestando que no se ha acreditado que las llaves utilizadas por el Sr. Vaney no eran las aptas para lograr la apertura del inmueble. El a quo no ha tenido en cuenta que se ha acompañado una factura de la "Cerrajería Pacha", fechada el 21/6/17, por una valor de $1.500, por cambio de 3 combinaciones y 3 aperturas. Asimismo, la testigo Ruiz, manifestó que en una primera instancia no se pudo entrar a la finca a realizar las tareas de limpieza ya que las llaves que tenía el Sr. Vaney no abrían la puerta. La autenticidad de la factura se encuentra respaldada debidamente por el informe de oficio agregado en autos. Por tal motivo, consideramos que se debe hacer lugar al rubro reclamado"* (textual).

En segundo lugar, expresa que: *"Otro punto importante que se cuestiona, la relevancia que el Dr. Casas le otorga al transcurso del tiempo entre la entrega del inmueble y la efectiva apertura, para restarle importancia a las condiciones en que dejaron el inmueble. Reiteramos, no fueron 6 meses los que transcurrieron, y la cantidad de basura acumulada era imputable al locatario. Es evidente que la testigo Ruiz no recordaba bien la fecha en que fue a limpiar el negocio"* (textual).

Agrega que: *"cuando el demandado se hizo presente en mi estudio para hacer la entrega de las llaves, se hizo a 30 km de la localidad de Santa Clara del Mar. Por lo tanto, se recibió la llave, y luego se inspeccionó el inmueble por parte del propietario, siendo imposible constatar en el momento de la entrega de las llaves en que condiciones se encontraba"* (textual).

Subraya que. *"la existencia de desperfectos o de suciedad no es un obstáculo para la recepción del inmueble locado ni puede erigirse en un impedimento. El acta de recepción debe, en principio, otorgársele una eficacia relativa. En efecto, el acta es un medio de prueba sujeto a la apreciación de su eficacia y susceptible de quedar enervado por pruebas opuestas. El acta debe analizarse a través de su concordancia o discordancia con la restante prueba rendida en autos, efectuando una valoración conjunta de la misma a la luz de las reglas de la sana crítica. Sólo el conjunto dará la prueba sintética y definitiva sobre la que podrá apoyarse la reconstrucción de los extremos fácticos"* (textual).

Sostiene que: *"El juez ha pasado por alto que el inmueble, de conformidad con la cláusula QUINTA DEL CONTRATO, fue recibido en perfecto estado de aseo, conservación, instalación y funcionamiento. Por lo tanto, los locatarios deben responder por los daños existentes en el inmueble alquilado, ya que todo inquilino asume la obligación de conservar el inmueble en buen estado y responder de todo daño o deterioro que se causare por su culpa -art. 1561, CCiv.-, a punto tal que debe presumirse que todo daño o deterioro que exista al tiempo de la restitución se origina en la culpa del locatario siendo a su cargo la prueba de que los mismos se produjeron por el uso normal y habitual de la cosa u otra causa por la cual no deba responder"* (textual).

Por último, subraya que: *"tampoco coincidimos cuando el juez de primer grado rechaza el rubro pérdida de chance por no haberse probado la existencia de un proyecto comercial. La pregunta que cabe hacerse es qué proyecto comercial puede llevarse a cabo en las condiciones que dejaron el inmueble????? Cualquier proyecto o negocio que se hubiese intentado en las condiciones que se encontraba el inmueble, se hubiese frustrado"* (textual).

IV.- El recurso de apelación interpuesto por la parte demandada.

A fs. 175 la parte demandada interpone recurso de apelación contra la sentencia de fs. 147/ 163 vta. y lo funda a fs. 190/ 191 vta. con argumentos que no merecieron respuesta de la parte contraria.

Afirma que: *"Nótese que a fs. 14 se encuentra glosada el acta de restitución del inmueble incorporada por la parte actora y en sus limitadas cláusulas sólo deja la salvedad respecto a los impuestos debidos (que serían cubiertos por el depósito dado en garantía) y en la cláusula segunda claramente y sin ningún tipo de condicionamiento dice que: "EL LOCADOR RECIBE LA FINCA LOCADA DE CONFORMIDAD", ES DECIR SIN REALIZAR NINGUN TIPO DE OBSERVACION, por ello NO PUEDE ALEGAR LA PARTE ACTORA SU PROPIA TORPEZA AL NO VERIFICAR INMEDIATAMENTE LAS CONDICIONES EN QUE ERA ENTREGADO EL BIEN LOCADO"* (textual).

Expresa que: *"La diferencia a la hora de merituar las pruebas se acentúa en los puntos "b", "e", "f" y "g" en donde con el mismo fundamento exime al locador de afrontar el gasto de cambio de cerradura y ante el mismo presupuesto fáctico pretende condenarlo a pagar gasto de limpieza, insisto, recordando que a fs. 14 recibió la finca de conformidad, cuando debió el letrado instruido al efecto corroborar el estado del inmueble en ese momento, que tal como se alegó en la contestación de demanda efectuada por esta parte "se encontraba en las condiciones en las que fuera recibido al inicio del contrato de locación""* (textual).

Resalta que: *"Tanto el articulado del Código Civil y Comercial como la doctrina y la jurisprudencia citada para rechazar la responsabilidad del locatario por el cambio de cerradura NO HACEN MAS QUE CORROBOAR LOS FUNDAMENTOS QUE ESTA PARTE ESGRIME PARA QUE SEA RECHAZADA LA CONDENA A PAGAR NO SOLO POR LA RESPONSABILIDAD DE LA LIMPIEZA DEL INMUEBLE SINO TAMBIÉN LA ORIGINADA POR LAS SUPUESTAS REPARACIONES REALIZADAS EN EL INMUEBLE CON POSTERIORIDAD"* (textual).

Concluye señalando que: *"RESULTA ARBITRARIO EL PROGRESO, AUNQUE ENFORMA PARCIAL, DE LA DEMANDA INCOADA CON UNA NOTABLE ORFANDAD PROBATORIA, COMO LO DICE EN VARIOS PASAJES DE LA MISMA, REITERO CASI CAPRICHOSAMENTE LE CONCEDE A LA ACTORA DETERMINADOS RUBROS COMO EN EL PUNTO G (reparaciones a realizar en el inmueble), BASÁNDOSE EN LA PERICIA EFECTUADA POR LA MARTILLERA, SIN REPARAR EN EL HECHO DE QUE LA VISITA DE LA MISMA FUE REALIZADA "MAS DE UN AÑO DESPUES DE LA FINALZIACION DE LA LOCACION" Y QUE DURANTE TODO ESE TIEMPO LA PROPIETARIA TUVO ACCESO A LA FINCA, DE MODO QUE NO PODEMOS ASEGURAR QUE EL ESTADO DE LA MISMA FUERA EL MISMO DESDE LA FECHA QUE SE ENTREGÓ"* (textual).

V.- Aclaración preliminar.

Más allá del orden temporal en que han sido deducidos los recursos de apelación, cabe aclarar que trataré de manera conjunta los agravios formulados por ambas partes habida cuenta que todos ellos -en definitiva- giran en torno a la efectiva concurrencia del presupuesto de la responsabilidad civil atinente a la antijuridicidad.

Efectivamente, de un lado, **la demandada procura que se revoque el pronunciamiento de primera instancia y se decida, en consecuencia, el rechazo total de la demanda**. Ello así sobre la base argumental de que no hubo incumplimiento de su parte de la cláusula quinta del contrato de

locación que lo obligaba a devolver la cosa en el mismo estado de mantenimiento y conservación que la recibió.

Por el otro, **el actor pretende que se modifique la sentencia recurrida en el sentido de admitirse en forma integral la pretensión resarcitoria.** Ello así en la inteligencia de que se configura el obrar antijurídico que le atribuyó a los locatarios en el escrito de demanda.

Delimitada así la cuestión que resulta materia de agravio, y teniendo en consideración que el núcleo de lo controvertido en la especie radica entonces en la discrepancia acerca de la concurrencia del presupuesto de la antijuridicidad, abordaré de manera conjunta cada una de las criticas deslizadas por los apelantes.

Dicho análisis se efecturá seguidamente.

VI.- Consideración de los agravios.

Como es sabido, para que opere la responsabilidad por daños es menester que se verifiquen una serie de presupuestos, a saber: **a)** ilicitud o antijuridicidad; **b)** la existencia del daño; **c)** una relación de causalidad entre el hecho imputable y el daño y **d)** factor de atribución (argto. arts. 1708, 1716, 1717, 1722, 1724, 1726, 1736 y conds. del C.C.C.N.; conf. Kemelmajer de Carlucci, Aída, "Responsabilidad Civil", Rubinzal-Culzoni Editores, Santa Fe, 2007, p. 153; Bustamante Alsina, "Teoría General de la Responsabilidad Civil", Ed. Abeledo-Perrot, 9na. edic. ampliada y actualizada, Bs. As., 1997, pág.107/108; Jurisp. esta Sala, causa N°150.196, RSD-196-15 del 31-08-15; SCBA, C 75.489 sent. del 6-V-09; C 91.325 sent. del 18-XI-08).

En los supuestos de daños provocados con motivo de una relación contractual (tal como ocurre en la especie), **la "ilícitud" o "antijuridicidad" se produce como consecuencia del incumplimiento de una obligación preexistente establecida en un contrato** (arts. 1021, 1023, 1717 y conds. del CCCN; conf. Ricardo Luis Lorenzetti, "Tratado de los contratos", Parte General, tercera edición ampliada y actualizada con el Código Civil y Comercial de la Nación, 2018, pág. 704 y ss.; Jurisp. SCBA, C. 109.879, Sent. de 15-VII-2015).

Efectivamente, el contrato causa obligaciones y en virtud de éstas cada una de las partes tiene derecho subjetivo a exigir de la otra una determinada prestación, patrimonialmente valorable, orientada a satisfacer un interés lícito de aquél. Cada parte asume, de tal modo, el deber de ejecutar las prestaciones a su cargo, voluntariamente, de buena fe, en la forma, tiempo y modo correspondientes (arts. 1021, 1023, 1717 y conds. del CCCN; conf. Ricardo Luis Lorenzetti, Ob.cit. pág. cit.).

Desde esta perspectiva, cabe subrayar que **el incumplimiento de la prestación comprometida por algunas de las partes en el contrato (en el caso, de los locatarios), configura el presupuesto de la ilicitud o antijuridicidad** (arts. 1021, 1023, 1717 y conds. del CCCN; conf. Ricardo Luis Lorenzetti, Ob.cit. pág. cit.).

2.- En el caso particular, tal como quedó reflejado al momento de relatar los antecedentes de la causa, el obrar antijurídico que la actora atribuye a los Sres. María del Rosario y Rosario Miguel Da Conte consiste en no haber restituido el uso y goce del inmueble conforme a lo acordado en la cláusula quinta del contrato de locación, es decir, en idéntico estado de conservación y mantenimiento con el que fue oportunamente recibido (conf. contrato de locación adunado a fs. 11, cuya suscripción no fue desconocida por los accionados; arts. 354 inc. 1ero. "a cont", 384, 385/393, 421 y conds. del CPC).

Sobre el particular, cabe tener presente las consideraciones que se detallan a continuación.

En la cláusula quinta del contrato de locación obrante a fs. 11 se expresa: ***"La LOCATARIA recibe el bien en perfecto estado de aseo, conservación, instalación y funcionamiento, y se***

comprometen a restituirlo en el mismo estado en que lo recibe, salvo deterioros con el buen uso y el transcurso del tiempo, caso contrario, responderán por los daños y perjuicios que involucran reparar lo averiado, reponer lo faltante más los alquileres perdidos, por el lapso insumido en reparaciones. La LOCATARIA acepta, desde la fecha de posesión y hasta su efectivo reintegro, asumir a su exclusivo costo, todos los gastos por mantenimiento, reparación o cambio de todo aquello (canillas, cerraduras, etc) que se deteriore o deje de funcionar, por cualquier causa que fuera, por su culpa o por culpa de terceros" (textual fs. 11, el resaltado me pertenece).

Por otra parte, en el acta de desocupación de finca (agregada a fs. 14) se refiere lo siguiente: ***"PRELIMINIAR (A-PARTES) Entre los señores SERGIO ARIEL VANEY, 18.322.052, representado en este acto por su abogado patrocinante, el Dr. Javier Ferrá, T°XII, F°393 del CAMDP, y el Sr. MIGUEL ROSARIO DACONTE, DNI 8.707.093, en sus calidades de locador y garante respectivamente del inmueble ubicado en la Avda. Montreal N°427 de la localidad de Santa Clara del mar, Partido de Mar Chiquita ... se consuma en este acto de devolución y desalojo de la finca locada, de acuerdo a las declaraciones y estipulaciones siguientes: PRIMERA: (I-RESTITUCION) El locatario desaloja y reintegra en este acto al locador la finca locada, con todas sus instalaciones y accesorios, desocupada y libre de toda ocupación por terceros. SEGUNDA (II-RECEPCION). El locador recibe la finca de conformidad (...) QUINTA (V-RESERVA). El locador hace reserva de reclamar créditos pendientes derivados del incumplimiento de la entrega en la fecha estipulada en el contrato"*** (textual fs. 14, el resaltado me pertenece).

Cabe destacar que se encuentra fuera de discusión la autenticidad del instrumento de fs. 14 (acta de restitución del uso y goce del inmueble). Tampoco se ha cuestionado la representación del letrado que actuó como mandatario del demandante (arts. 330 inc. 4to., 354 inc. 1ero. " a cont", 421 y conds. del CPC).

Partiendo de ese acto de voluntad jurídica (en el que el letrado actuó tal como si fuera el propio demandante), **entiendo que debe quedar excluido cualquier reclamo indemnizatorio que esté comprendido en los aspectos que allí se dejaron asentados** (argto. arts. 961, 1021, 1023 y conds. del CCCN).

Efectivamente, al dejarse constancia en el "acta de desocupación" que el inmueble contaba con "todas sus instalaciones y accesorios", y al hacerse únicamente expresa reserva de reclamar el crédito derivado de la entrega tardía del bien, **cabe excluir la procedencia de todo reclamo indemnizatorio por supuestos daños derivados de "gastos de cerradura", "bocas y llaves de luz", "puntos y tomacorriente", "cableados", "trabajos de gas y electricidad", "desagote de pozo y cámara séptica", etc** (trabajos que el a quo describe en el punto g del pronunciamiento recurrido).

Contrariamente a la opinión vertida por el accionante y del alcance pretendido en su recurso (en el que postula una eficacia relativa del acta de desocupación) de seguirse una interpretación diferente a la propiciada se estaría consintiendo un "venire contra factum" (contradicción con la propia conducta anterior, deliberada, jurídicamente relevante y plenamente eficaz -doctrina de los actos propios-) dado que **el locador estaría reclamando algo respecto de lo cual prestó conformidad ya que tácitamente quedó comprendido en aquella recepción a través de su mandatario** (argto. arts. 961, 1021, 1023 y conds. del CCCN).

Ha dicho la Suprema Corte provincial, en tal sentido, que: ***"Como una derivación necesaria e inmediata del principio general de buena fe resultan inadmisibles las alegaciones que***

importan ponerse en contradicción con los propios actos anteriores, deliberados, jurídicamente relevantes y plenamente eficaces" (SCBA, C. 121.223 Sent. de 6-VI-2018; C. 118.142 Sent. de 8-IV-2015, entre otros, el resaltado me pertenece).

Por otra parte, es principio general del derecho que **nadie puede alegar su propia torpeza y que el derecho de defensa no ampara comportamientos negligentes.** Por consiguiente, si el locador -a través de su representante- prestó conformidad en cuanto a la presencia de todas las instalaciones y accesorios del inmueble que era objeto de restitución -sin corroborar su efectiva existencia a través de la diligencia pertinente- **deviene inadmisible que pueda tenerse por configurado un obrar antijurídico de los locatarios con respecto a los objetos que se denuncian como faltantes** (argto. arts. 961, 1021, 1023, 1187, 1200, 1201, 1206, 1207, 1210, 1717 y conds. del CCCN; SCBA, C. 63.845 Sent. de 25-11-2009; C. 69.478 Sent. de 11-III-2009, entre otros).

Por todo ello, la crítica del actor en torno a los "gastos por cambio de cerradura" y demás reparaciones por "las condiciones en que habrían dejado el inmueble alquilado", debe desecharse.

3.- Con base en los fundamentos expuestos en el punto anterior, cabe desechar también la crítica del actor en torno al parcial "pérdida de chance".

Efectivamente, conforme la doctrina del Máximo Tribunal Provincial, el resarcimiento por "pérdida de chance" comprende aquellas situaciones en las que el comportamiento antijurídico ha interferido en el curso normal de los acontecimientos de un modo tal, que no puede saberse si el afectado habría o no obtenido cierta ventaja o evitado cierta pérdida, generándose de tal modo la incertidumbre de saber si el beneficio se habría producido efectivamente; en dicha medida, se ha cercenado una expectativa, la probabilidad de una ventaja (Jurisp. SCBA, Ac. 91.262 Sent. de 23-V-2007; C. 101.593 Sent. de 14-IV-2010; entre otros).

También ha dicho el cimero Tribunal que uno de los requisitos del daño resarcible radica en que sea cierto, **no meramente hipotético o conjetural, es decir que debe darse certidumbre en cuanto a su existencia ya sea presente o futura.** A contrario, el daño es incierto y por ello no resarcible, cuando no se tiene ninguna seguridad de que vaya a existir, porque el simple peligro o la sola amenaza de un daño no basta (Cfr. SCBA, Ac. 33.797 S. 18-6-85; AyS 1985-II-120; Ac. 46.097, S. 17-3-92; Ac. 78.851, S. 20-4-05; C. 89.068, S. 18-7-07).

La "pérdida de chance" se ubica en una zona intermedia entre el daño efectivo y el puramente conjetural, pues la certeza radica en la oportunidad cierta de un beneficio, malograda por un hecho lesivo; la "chance" misma es sólo una probabilidad, **pero para que su frustración sea indemnizable, tal probabilidad debe ser cierta e inequívoca** (Cfr. SCBA C 101.593 Sent. de 14-IV-2010).

Trasladando estos conceptos al sub judice y atentas las consideraciones formuladas en el acápite precedente (me refiero a la eficacia convictiva de la firma acta de desocupación y entrega del bien de plena conformidad), coincido con el sentenciante en que **no se encuentra suficientemente verificado que -como consecuencia de la conducta antijurídica que atribuye a los accionados- la actora se vio privada -de manera cierta e inequívoca obtener futuros ingresos o beneficios económicos** (argto. arts. 375 " a cont", 384, 394, 456 y conds. del CPC).

Por todo ello, la crítica del actor entorno a la "pérdida de chance" debe desecharse.

4.- A esta altura, corresponde observar qué es lo que queda fuera de aquella voluntad recepticia volcada en el acta de desocupación del inmueble y, por consiguiente, pasible de ser reclamada posteriormente por vía de la pretensión resarcitoria.

Sin duda, y en esto no hay objeción de la parte demandada, **resulta viable el reclamo de la multa por la entrega tardía del inmueble dado en locación** (argto. arts. 354 inc. 1ero. "a cont", 421 y conds. del CPC).

De lo restante que se incluye en el reclamo indemnizatorio, es muy poco lo que puede considerarse al margen de la recepción de conformidad.

Me refiero únicamente a lo siguiente.

El documento aludido (acta de desocupación con recepción de conformidad por parte del locador) hace referencia a la totalidad de instalaciones y accesorios, pero **no hace mención al *"perfecto estado de aseo…"* que sí aparece en el contrato de locación y, por lo tanto, aunque no se haya hecho reserva de ello (como si se hizo respecto a la multa por reintegro tardío del uso y goce del bien), el locatario no queda liberado de cualquier reclamo relacionado con el estado de limpieza** (argto. arts. 961, 1021, 1023, 1187, 1200, 1201, 1206, 1207, 1210, 1717 y conds. del CCCN).

Es más, la parte locataria debió en ese mismo momento -si es que hubiera estado limpio- pedir que se haga constar esa circunstancia. Al no haberlo hecho, habilitaba, y es lo que después ocurrió, que le reclamaran los gastos de limpieza del inmueble, **atribuyéndole como obrar antijurídico el no haber cumplido con la prestación acordada en la cláusula quinta del contrato de locación, en cuanto imponía al locatario el deber de restituir la cosa en "perfecto estado de aseo"** (argto. arts. 961, 1200, 1201, 1206, 1207, 1210, 1717 y conds. del CCCN).

En cuanto al material probatorio rendido en autos con el objeto de tornar procedente la pretensión resarcitoria con respecto al parcial bajo estudio (gastos de limpieza del bien) cabe tener presentes las siguientes consideraciones.

En primer lugar, coincido con el sentenciante que en este aspecto deviene menester valorar la **declaración testimonial del personal que intervino en la realización de tareas de limpieza en el inmueble**, una vez concretada la devolución del uso y goce del inmueble. Puntualmente, me refiero al relato de los Sres. y Omar Mario Rojas.

En tal sentido, la Sra. Stella Maris Ruiz afirmó que en el local había ***"mucha mugre, todo muy desordenado y varias ratas"*** (CD audiencia preliminar, minuto 21:37/22) y el Sr. Omar Mario Rojas aseguró que el inmueble ***"estaba sucio, era un desastre, lo limpié con el Sr. Vaney y mi señora, ...llenamos un contenedor de basura"*** (CD, audiencia preliminar, minuto 39:12; 39:22) -arts. 384, 456 y conds. del CPC-.

Por otra parte, tal como lo afirmó el juez de primera instancia, de las fotografías acompañadas junto con el **informe pericial realizado por la perito Martillero Laura Roxana Pereyra** es dable colegir que el bien no se encontraba -en gran parte- en óptimas condiciones de limpieza (argto. arts. 384, 474 y conds. del CPC).

Partiendo de tales apreciaciones probatorias, y a diferencia de la opinión vertida por la accionada, considero que debe tenerse por debidamente acreditado el obrar antijurídico que se le imputa a los Sres. María del Rosario y Rosario Miguel Da Conte por la restitución del uso y goce del inmueble en violación a lo acordado en la cláusula quinta del contrato de locación, más concretamente, en lo que atañe al "perfecto estado de aseo y limpieza" del bien (argto. arts. 375, 384, 456, 474 y conds. del CPC; (argto. arts. 961, 1200, 1201, 1206, 1207, 1210, 1717 y conds. del CCCN).

Por todo ello, al margen de la improcedencia del reclamo indemnizatorio formulado con relación a "tópicos" que deben considerarse satisfechos con la firma del "acta de desocupación" (gastos por cambio de cerradura y reparaciones a realizar en el inmueble conforme lo señalado en el punto G

del decisorio recurrido), corresponde confirmar la resolución del Sr. Juez de grado en cuanto decide hacer lugar a la pretensión resarcitoria del actor en orden a los gastos de limpieza del inmueble dado en locación, condenando a los Sres. María del Rosario y Rosario Miguel Da Conte a pagar al primero una suma de pesos un mil ciento cincuenta ($1.150), con más los intereses que deberán adicionarse de acuerdo con las pautas fijadas por el sentenciante y que no han sido objeto de agravio.

En definitiva, y en virtud de los fundamentos precedentemente expuestos, considero que deben desecharse los agravios formulados por la parte actora con respecto a los **"gastos por cambio de cerradura"**, **"reparaciones a realizar por las condiciones en que dejaron el inmueble"** y **"pérdida de chance"**, lo que determina el rechazo total del recurso.

Por otra parte, entiendo que **debe admitirse el embate que la parte demandada desliza con relación a lo decidido en el punto G del pronunciamiento recurrido** (reparaciones a realizar en el inmueble) y desecharse los agravios que esgrime contra la decisión que la condena a pagar "los gastos de limpieza del bien", lo que sella el progreso parcial de su apelación.

ASI LO VOTO.

La Sra. Jueza Nélida I. Zampini votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SR. JUEZ RUBÉN D. GÉREZ DIJO:

Corresponde: **I)** Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora mediante el escrito electrónico de fecha 14 de febrero de 2019; **II)**Hacer parcialmente lugar al recurso de apelación deducido por la parte demandada y, en consecuencia, modificar la sentencia recurrida en el sentido y con los alcances fijados en el considerando VI; **III)** Imponer las costas del siguiente modo: **a)** por el rechazo del recurso deducido por la parte actora, las costas se imponen en cabeza del accionante vencido (art. 68 del CPC), **b)** por el progreso parcial del recurso de apelación deducido por la parte demandada, las costas se imponen -en ambas instancias- en un 80% en cabeza de la parte actora y en un 20% a cargo de la parte actora (art. 68, 274 y conds. del CPC); **IV)** Diferir la regulación de honorarios para la etapa procesal oportuna (arts. 31 y 51 de la Ley 14.967).

ASI LO VOTO.

La Sra. Jueza Nélida I. Zampini votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

En consecuencia se dicta la siguiente;

S E N T E N C I A

Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo: **I)** Se rechaza el recurso de apelación interpuesto por la parte actora mediante el escrito electrónico de fecha 14 de febrero de 2019; **II)** Se hace parcialmente lugar al recurso de apelación deducido por la parte demandada y, en consecuencia, se modifica la sentencia recurrida en el sentido y con los alcances fijados en el considerando VI; **III)** Se imponen las costas del siguiente modo: **a)** por el rechazo del recurso deducido por la parte actora, las costas se imponen en cabeza del accionante vencido (art. 68 del CPC), **b)** por el progreso parcial del recurso de apelación deducido por la parte demandada, las costas se imponen -en ambas instancias- en un 80% en cabeza de la parte actora y en un 20% a cargo de la parte actora (art. 68, 274 y conds. del CPC); **IV)** Diferir la regulación de honorarios para la etapa procesal oportuna (arts. 31 y 51 de la Ley 14.967). Notifíquese personalmente o por cédula (art. 135 del C.P.C.). Devuélvase.

NÉLIDA I. ZAMPINI RUBÉN D. GÉREZ.

Pablo D. Antonini Secretario