En la Ciudad de Corrientes, a los veintidós (22) días del mes de octubre del año dos mil catorce, encontrándose reunidos en la Sala de Acuerdos de la Sala IV de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, la Señora Presidente de Cámara Doctora MARIA EUGENIA SIERRA de DESIMONI y los Señores Vocales, Doctores CARLOS ANÍBAL RODRÍGUEZ y MARIA BEATRIZ BENITEZ de RIOS BRISCO, asistidos por el Secretario autorizante, tomaron en consideración el Expediente Nº 32268/9, caratulado "MEZA INES ANA MARIA C/ BAHLE ALICIA ITATI, CUBILLA FELIX ARIEL Y BAHLE CARLOS DANIEL S/ COBRO DE PESOS (SUMARISIMO)", venido a conocimiento de la Alzada en virtud del recurso de apelación interpuesto a fs. 257/260 vta, por la parte actora contra la Sentencia Nro. 32 dictada el 10 de abril de 2013 y que obra agregada a fs. 249/253.; dictada por el Señora Juez Civil y Comercial N° 6 Doctora Patricia Alvarez Marasco.

Practicado oportunamente el correspondiente sorteo a fin de establecer el orden de votación de los Señores Camaristas, resultó el siguiente: Doctor CARLOS ANIBAL RODRIGUEZ en primer término y la Doctora MARIA BEATRIZ BENITEZ de RIOS BRISCO en segundo término (fs.300).

A continuación, el Señor Vocal Doctor CARLOS ANIBAL RODRIGUEZ formula la siguiente:

RELACIÓN DE LA CAUSA:

La Señora Juez "a quo" ha relacionado detenidamente en su fallo los antecedentes obrantes en autos. A ellos me remito "brevitatis causae".

La misma dictó el siguiente fallo, el que trascripto en su parte pertinente dice: "Nº 32 Corrientes 10 de abril de 2013.--FALLO: 1) Rechazar la demanda deducida en autos. 2) Costas a la actora vencida. 3) INSERTESE, REGISTRESE Y NOTIFIQUESE. Fdo. Dra. Patricia Alvarez Marasco Juez Civil y Comercial Nº 6.

Interpuesto y substanciado el recurso, el mismo es concedido libremente y con efecto devolutivo a fs. 263.

Remitidos los autos, los mismos son recibidos y quedan radicados en esta Sala IV. A fs.299 se llaman Autos para Sentencia, integrándose la Sala con sus Vocales Doctores CARLOS ANÍBAL RODRÍGUEZ y MARIA BEATRIZ BENITEZ de RIOS BRISCO y la Presidencia de la Dra. MARIA EUGENIA SIERRA de DESIMONI. Dicha integración una vez notificada a las partes se halla firme y consentida y la causa en estado de dictar Sentencia, pasándose los autos a estudio del vocal que debe emitir voto en primer término.

La Señora Vocal Doctora MARIA BEATRIZ BENITEZ de RIOS BRISCO presta su conformidad a la precedente relación de la causa.

Seguidamente, la Sala IV de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial plantea las siguientes

CUESTIONES:

PRIMERA: ¿Es nula la sentencia recurrida?

SEGUNDA: ¿Debe ser revocada, modificada o confirmada? -

A LA PRIMERA CUESTIÓN EL SEÑOR VOCAL DOCTOR CARLOS ANÍBAL RODRÍGUEZ dijo: El recurso de nulidad no fue interpuesto expresamente, ni tampoco se sostuvo la nulidad ínsita en la apelación (Art. 254 del C.P.C.C.).

No advirtiendo vicios o defectos sustanciales en el pronunciamiento dictado que provoquen un avocamiento de oficio, en esta cuestión voto por la negativa. ASI VOTO.

A LA MISMA CUESTION LA SEÑORA VOCAL DOCTORA MARIA BEATRIZ BENITEZ de RIOS BRISCO DIJO: Que adhiero al voto que antecede y me expido en idéntico sentido.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN EL SEÑOR VOCAL DOCTOR CARLOS ANÍBAL RODRÍGUEZ dijo: 1.- Contra la Sentencia N° 32 de fs. 249/253 la apoderada de la parte actora interpone a fs. 257/260 vta. el recurso de apelación en análisis.

2.- HECHOS: Me remitiré al meduloso relato efectuado por la sentenciante de grado y solo a modo de introducción diré que:

a) La Dra. Roxana Blanco Abramuk en nombre y representación de la Sra. Inés Ana María Meza promueve la presente acción tendiente al cobro de la suma de $ 4.642,41 que dice adeudarle la demandada Sra.Alicia Itatí Bahle en concepto de dos meses de alquileres vencidos e impagos, más gastos de reparación del inmueble, gastos de mano de obra, reinstalación de elementos faltantes, otros deterioros, gastos de comunicación epistolar, gastos notariales, etc.

Dice que ello surge del contrato de locación celebrado entre ambas, por el cual la actora dio en locación un inmueble ubicado en San Martín N° 1193 de esta ciudad para la instalación y funcionamiento de un local comercial -kiosco-, con más los muebles e instalaciones que se detallan en el mismo y en el que figuran como garantes los Sres. Felix Ariel Cubilla y Carlos Daniel Bahle.

Señala las condiciones en que el contrato en cuestión fue celebrado, el que fue cumplido por la locataria en cuanto a sus pagos hasta el mes de noviembre de 2008, no así con respecto a los meses siguientes hasta la entrega de las llaves del local en febrero de 2009 en que se dio por finalizado el mismo.-----------------------------------------------------------------------

Relata los acontecimientos que se suscitaron a efectos de la entrega de las llaves referidas y posteriormente detalla los daños sufridos en el inmueble y los gastos que tuvo que realizar para su refacción, así como el monto que pretende en concepto de lucro cesante.

b) Por su parte, la demandada al presentarse y luego de negar los hechos invocados en la demanda, la autenticidad de la documental acompañada y los rubros reclamados, opuso excepción de falta de acción en razón de que la totalidad de los conceptos reclamados están cancelados por la actora cuando retuvo la suma depositada en garantía.----------------------------

Relata que intentó devolver las llaves en cuestión en el mes de noviembre de 2008 y que incluso así lo hizo saber mediante Carta Documento llegando a registrar su accionar a tal efecto mediante acta notarial.

c) El codemandado Carlos Daniel Bahle -a la sazón garante en el contrato celebrado- contestó la demanda y planteó excepciones de falta de legitimación, falta de acción y nulidad de la cláusula 18 del contrato.

d)El codemandado Felix Ariel Cubilla fue declarado rebelde mediante Providencia N° 21.430 de fs. 165.

e) La parte actora ofreció las siguientes pruebas: Informativas: oficios a la DPEC y al Correo Argentino; Documentales: acompañadas al inicio de la demanda que se reservan en Caja Fuerte y tengo a la vista en este acto y Testimoniales.La accionante desistió de la prueba informativa a la D.P.E.C. y de las testimoniales de los Sres. Pedro Javier Cuva y Viviana Cristina Aquilar según surge de fs. 224, 222 y 199, respectivamente.

f) La parte demandada ofreció las siguientes pruebas: Declaración de Parte: de la Sra. Inés Ana María Meza; Documental: obrante en autos y que también tengo a la vista en este acto y Testimoniales

-La demandada ninguna prueba produjo y como consecuencia de ello, se declaró su negligencia dándosele por decaído el derecho de hacerlo en adelante mediante Resolución N° 526 de fs. 239 y vta.

g) El co-demandado Carlos Daniel Bahle ninguna actividad probatoria ofreció en la oportunidad procesal correspondiente

3.- SENTENCIA: En el decisorio recurrido la Señora Juez "A-quo" rechaza la demanda deducida en autos. Para así decidir -en cuanto aquí nos interesa dado el tenor de los agravios formulados- tuvo en cuenta las pruebas producidas en autos.

Así, con respecto a los alquileres adeudados y a la multa pretendida y derivada del incumplimiento de la demandada, consideró probado en autos que ésta intentó hacer entrega de las llaves en el mes de diciembre de 2008 conforme surge del acta notarial que acompaña y por tanto, el reclamo por tal concepto es improcedente.

Tiene por pagada la suma reclamada en concepto de gastos de correspondencia, al igual que la suma correspondiente a honorarios del escribano interviniente en el acta de constatación.

Con respecto a los gastos de reparación del inmueble tiene por acreditado el pago efectuado por trabajos de albañilería en una parte, no así con respecto a otros gastos que consideró no estar debidamente acreditados.No obstante ello, habiéndose comprobado el deterioro, los estimó en una suma que consideró razonable y prudencial.

Receptó también los rubros reposición de vidrio y de silla de plástico roja, no así el lucro cesante pretendido por no encontrarlo debidamente acreditado.

4.- AGRAVIOS: En el memorial de fs. 257/260 se agravia la apelante -parte actora- por considerar que el inferior efectúa un análisis parcializado de las probanzas arrimadas a autos y en especial del valor que se le otorga al acta de constatación notarial de fecha 12 de diciembre de 2008 que da cuenta que en la fecha citada, la locataria concurrió al domicilio de la actora a fin de devolver las llaves del local alquilado sin obtener resultado alguno sin encontrar otra prueba que desvirtúe lo allí manifestado y en particular el testimonio de la testigo Cundom, en éste caso dado el vínculo especial que une a la misma con su mandante, para luego hacer girar toda la elaboración del fallo solamente sobre la base de esa prueba.

Señala que no se tuvo en cuenta lo pactado entre las partes en el contrato de locación que da origen a esta acción acerca de la rescisión anticipada del mismo, especialmente lo establecido en su cláusula quinta en cuanto hace a la indemnización en tal supuesto -de rescisión- y la cuestión que refiere al preaviso que debió observar en ese caso.

Insiste en que no puede darse preeminencia a un acta de constatación notarial donde se relata un hecho presentado unilateralmente por la demandada cuyos servicios fueron requeridos por ésta sin que su mandante pudiera tener ninguna intervención ya que ni tan siquiera se le comunicó de modo fehaciente en el domicilio constituido en el contrato, el día y la hora en que tan importante acto se habría de llevar a cabo.

Se queja porque no se acogió el rubro "lucro cesante" alegando al respecto que no es necesario probar que hubo una importante suma de dinero que la locadora dejó de percibir.

Solicita se haga lugar ala apelación interpuesta, revocando el fallo cuestionado, con costas.

La parte demandada no contestó el traslado conferido según constancias de fs. 263.

5.- Debo señ alar de manera liminar, algunas cuestiones previas:

a) En primer lugar, la Cámara como juez del recurso, tiene facultad para pronunciarse aún de oficio, acerca de la admisibilidad formal del medio recursivo (confr. J.R.Podetti, Tratado de los Recursos, ed. 1958, N°61; M.M.Ibañez Frocham, Tratado de los Recursos en el Proceso Civil, 2° ed., N° 46, A. M . Morello, G. Sosa y R. Berizonce, Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación, Anotados y Comentados, 2° Ed. T.III, pag. 392); ello sin estar obligada por la voluntad de las partes ni por la concesión hecha por el Juez de primera instancia por más que se halle consentida (confr. Morello-Sosa -Berizonce, op.y loc cit.; Juan Carlos Hitters, Técnica de los Recursos Ordinarios, edit. Platense, La Plata, 2000, p. 394; Luis A. Rodríguez Saiach, Teoría y Práctica de las Nulidades y Recursos Procesales, T.2°, "Control de Admisibilidad en el Recurso de Apelación por la Excma. Cámara", pp. 155 y sgtes.).

Del análisis de las constancias de la causa advierto que la providencia N° 9689 de fs. 263 concedió el recurso de apelación libremente y con efecto devolutivo. Conforme el Art. 246 del CPCC "...El recurso contra la sentencia definitiva en el proceso ordinario y el sumario será concedido libremente. En los demás casos, solo en relación". A su vez el Art. 263 del CPCC dice "Si la apelación hubiere sido concedida libremente, debiendo serlo en relación, o si el recurso se hubiese concedido en relación debiendo serlo libremente, el tribunal de oficio o a petición de parte hecha dentro del tercer día, así lo declarará".

Conforme lo expuesto, siendo que se trata ésta de una demanda por cobro de pesos a la que se dio el trámite del proceso sumarísimo (ver fs.98) y que el Art. 498 del C.P.C.C. dispone en su inc. 5º que en este tipo de procesos, la apelación que se dirige contra la sentencia se concederá "en relación", corresponde corregir la forma de concesión del recurso interpuesto y concederlo en relación.

b) El Tribunal de Alzada debe ceñirse a las cuestiones de hecho y de derecho que son motivo de agravios, en razón de que la Cámara está limitada en sus poderes por los alcances del recurso concedido, que determina el ámbito de su competencia decisoria, limitación que debe ser respetada por imperio del art. 18 de la Constitución Nacional (C.S. 11/ 7/ 69, ED: 33-406, conf. Loutayf Ranea T I, Ed Astrea. Bs. As. 1989 p. 77).

De allí que el efecto parcial de expresar agravios, es que las partes no atacadas quedan firmes, por exclusión que hace el propio apelante, que los sustrae del conocimiento del Tribunal, por el carácter dispositivo del procedimiento (Alsina, Tratado T. IV, Ed. Ediar. Bs. As. 1961 p. 392; Ibáñez Frocham, Tratado de los Recursos Ed. Bs. As. 1969, p. 155).

Que en orden a lo expuesto, es preciso dejar en claro desde ya, que al no haberse agraviado de la merituación que efectúa el sentenciante acerca de los rubros indemnizatorios analizados en los considerandos -salvo en lo que refiere al lucro cesante que sí, fue objeto de agravios y será analizado más adelante- el pronunciamiento a ese respecto se debe mantener incólume.

6.- Quedando de tal modo delimitado el "thema decidendum" es sabido que toda sentencia es una cadena de razonamientos cuyos eslabones son premisas que el sentenciante dejó sentadas para llegar a la conclusión final (Conf. Ibáñez Frocham. Tratado de los Recursos en el Proceso Civil, Nro. 55, p.155) y no menos sabido es que la decisión del Juez es siempre un acto de comprensión, apreciado su razonamiento de modo integral, con la consiguiente posición axiológica que se presenta contenida dentro de ciertos límites de legalidad (adecuación con el tramo del ordenamiento considerado de aplicación al caso) y de justicia ("intuición axiológica", como dice Aftalión). Y para arribar a un resultado que respete esos límites, el juez utiliza los elementos del proceso y, entre ellos, naturalmente los elementos probatorios, pero entonces debe, a su vez, ponderarlos, estimarlos según su mayor o menor aptitud para producir certeza, es decir, según su mayor o menor fuerza de convicción.

Cuando el juez se dispone a dictar la sentencia definitiva puede encontrarse frente a dos situaciones: la actividad probatoria desarrollada por una o por ambas partes le depara la convicción sobre la existencia o inexistencia de los hechos controvertidos; o bien la actividad probatoria desarrollada es insuficiente o directamente no se produjo prueba a los efectos de acreditar uno o más de esos hechos. Ante el primer supuesto, resulta indiferente determinar sobre cuál de las partes pesaba la carga de la prueba, pero si el juez se encuentra en la segunda de las situaciones, debe emitir un pronunciamiento contando con ciertas reglas que le permitan establecer cual de las partes ha de sufrir las consecuencias perjudiciales que provoca la incertidumbre sobre los hechos controvertidos, de suerte tal que la sentencia resulte desfavorable para la parte que, no obstante haber debido aportar la prueba correspondiente, omitió hacerlo. De modo tal que el juez debe responsabilizar a la parte que, según su posición en el caso, debió justificar sus afirmaciones, pero sin embargo no logró formar la convicción acerca de los hechos invocados como fundamento de su pretensión (Conf. Highton Elena - Areán Beatriz. Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. T. 7. Edit. Hammurabi. Bs.As. 2007. pp.281/282).

Y en este punto bueno es dejar sentado -respondiendo el agravio que refiere al análisis aislado de los elementos probatorios efectuado por el inferior que lo llevó a omitir pruebas esenciales para la dilucidación del caso- como tiene dicho la Corte Suprema de Justicia de la Nación -criterio también expuesto por los Superiores Tribunales de provincias- que los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las pruebas agregadas a la causa (CSJN Fallos 251:244 con citas de Fallos 248:28, 385 y 544; 266:178; 272:225) sino solo aquellas que estime decisivas y conducentes para la solución de la causa y debe hacerlo de conformidad a las reglas de la sana crítica: estándar flexible referido a la sensatez del juzgador que obliga a éste a ponderar la prueba rendida con un criterio adecuado a las leyes de la razón humana (lógica) y al conocimiento que cada hombre posee de la vida (máximas de la experiencia).

7.- La existencia del vínculo contractual que unía a las partes en conflicto está fuera de toda duda pues el mismo no ha sido desconocido por la demandada. En lo que sí hay diferencias entre las partes es en cuanto al momento en que se materializa la rescisión contractual por lo que corresponde determinar si hubo rescisión, en que momento se produjo y en su caso si corresponde o no abonar meses adeudados y/o multa por rescisión y preaviso.-

Para ello en primer lugar se impone analizar detenidamente las cláusulas del contrato de locación que vinculó a las partes en cuanto para la solución del caso interesen y así, advierto que el mismo se celebró el 12 de junio de 2008 y se convino en la cláusula segunda que tendría un plazo de vigencia de treinta y seis (36) meses, esto es desde el 13 de junio de 2008 al 12 de junio de 2011.En la cláusula tercera se estipuló el precio de la locación en $ 950 las doce primeras cuotas, $ 1.250 las doce subsiguientes y $ 1.500 las correspondientes a los doce últimos meses. En la cláusula quinta se establece a modo indemnizatorio a) que si el locatario rescindiera anticipadamente el contrato de locación después de cumplido los seis meses de contrato, debe abonar a la locadora la suma correspondiente a un mes y medio de alquiler y si cumpliera los doce meses de vigencia, la suma correspondiente a un mes de alquiler y b) con respecto al preaviso, se estipula que el locatario debe preavisar fehacientemente a la locadora, de la rescisión anticipada del contrato con un término no menor de sesenta días o en su defecto, deberá pagar la suma correspondiente a dos meses de alquiler. En la cláusula novena se establece que la falta de pago en término dará lugar a la aplicación de una multa diaria del 1% equivalente al monto del alquiler mensual.

En este punto debo discrepar con la sentenciante de grado en cuanto considera que la demandada exteriorizó su voluntad de rescindir el contrato poniendo las llaves a disposición de la actora conforme procedimiento llevado a cabo según consta en el Acta Notarial pasado por ante el Escribano Sergio Luis Gonzalez, el día 12 de diciembre de 2008 pues el mismo fue llevado a cabo sin que se le haya otorgado ninguna participación a la parte accionante a fin de que pueda asegurar su derecho de defensa, violándose no solo el Art. 18 de la Constitución Nacional sino también la garantía que toda persona tiene de ser oída de conformidad al Art.8.1 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

Si bien el escribano interviniente manifiesta en el acta en cuestión que la propietaria mantuvo con él una conversación telefónica en horas de la tarde en la que se convino la entrega de las llaves en el día y hora en que tal diligencia se llevó a cabo, pesaba sobre la demandada la carga de la prueba de ese hecho y ello no se suple con el acta notarial de un escribano que a requerimiento de la parte demandada concurre al domicilio de la accionante a llevar a cabo la tarea que le fue encomendada. Recordemos en este punto que tal carga probatoria fue incumplida pues la accionada fue declarada negligente en la producción de la totalidad de sus pruebas tal como lo declaró la sentenciante de grado por Resolución Nº 536 de fs. 239 y vta.

De modo tal que -en mi criterio- debe tenerse por rescindido el contrato de locación en análisis el día 12 de febrero de 2009, fecha en la que se produce la entrega de las llaves por la parte demandada de conformidad al Acta Notarial de Constatación materializado en la Escritura Nº 22 pasada por ante el registro de la Esc ribana María Ana Antonelli de Brunel, diligencia que fue llevada a cabo con la presencia de la locataria -hoy demandada-, su apoderada y el Escribano Sergio González, oportunidad en la que también se constató el estado del inmueble al momento de su desocupación.

Tengo así, entonces, que la rescisión del contrato se materializó en ese acto, es decir, cuando se llevaban cumplidos ocho meses del contrato de locación.

Y en éste punto bueno es señalar también y más allá de la fe que merece o no el acta de constatación referido, que la locataria incumplió con su obligación -en el sentido de carga- de dar el preaviso de la rescisión anticipada de modo fehaciente y con una anticipación de sesenta (60) días tal como reza la cláusula quintaapartado b) del contrato de locación suscripto.

Pues bien, la accionante reclama en su escrito postulatorio la suma de $ 4.642,41 en concepto de dos meses de alquiler impagos con su correspondiente multa y con más los gastos varios que allí se detallan.

Con respecto a los rubros indemnizatorios correspondientes a los gastos varios ya me expedí en el Considerando 5 apartado b) que los mismos no serán analizados pues no fueron objeto de agravios, salvo en lo referente al lucro cesante, cuestión que abordaré luego.

Ahora bien, según el listado practicado en el escrito de promoción de la demanda, la accionante reclama solamente el monto correspondiente a dos meses de alquiler impagos con más el interés pactado en la cláusula novena, lo que alcanza la suma de $ 1.235 por cada uno, y hace un total de $ 2.470.

Al respecto y sin desconocer que dicha planilla en los rubros mencionados fue confeccionada de conformidad a lo convenido por las partes en la cláusula novena del contrato de locación, y siendo verdad que el inquilino resulta deudor por el pago de los alquileres hasta el momento en que se hace entrega efectiva de las llaves del inmueble, ya sea en forma personal o bien a través de una entrega notarial -con los debidos recaudos- o por consignación judicial, debo formular una aclaración respecto a la multa estipulada, no sin antes dejar en claro que no reclamó en el escrito postulatorio monto alguno por falta del preaviso convenido en la cláusula quinta, apartado b) del contrato de locación, ni tampoco indemnización alguna por la rescisión anticipada; cuestiones que recién introduce al momento de expresar agravios cuando dice que la sentenciante "pasó por alto" el abordaje de las mismas, por lo que no corresponde su tratamiento en esta instancia.

Es que mal puede entonces pretenderse que esta Alzada decida si corresponde o no su inclusión pues ello importa necesariamente juzgar una cuestión que no fue sometida a decisión de la anterior sentenciante.

Ello así pues es sabido que elTribunal no puede fallar sobre capítulos no propuestos a la decisión del juez de primera instancia (art. 264 del CPCC) pues, como ilustra Hitters, la alzada, por ser un área de revisión, carece de poderes para decidir temas no sometidos al juez inferior, ya que la función prístina del ad quem no es la de fallar en primer grado sino la de controlar la decisión de los magistrados de jerarquía inferior (conf. Juan Carlos Hitters, Técnica de los Recursos Ordinarios, Edit. Platense, La Plata, 2000, p. 406 y profusa jurisprudencia allí mencionada).

Al respecto, esta Sala tiene dicho "que si bien el planteo es introducido como agravio de la apelación, el Tribunal de Alzada se halla impedido de ingresar a tratar capítulos no propuestos a decisión del Inferior (art. 264 del C.P.C. y C.). Ya que el ámbito de conocimiento de la Cámara está limitado por el contenido de las cuestiones sometidas al juez de la causa (CNCiv., Sala G, agosto 25, 1981; LL 1982, v. A, p. 301; Juris. Arg. 1982, v. II, p. 534). (In re "ROBIROSA DE VIGGIANO SARA MARIA Y VIGGIANO JORGE LUIS C/ NIKKER S.A. y CARLOS RAUL SEQUEIRA S/PREPARA VIA EJECUTIVA" (Expte. N° 895). Criterio luego reiterado en autos "INCIDENTE DE EJECUCION DE HONORARIOS en autos: FISCO DE LA PROVINCIA DE CORRIENTES C/ LUIS HERNANDO ROLON S/ APREMIO" Expte. N° 2415).

Volviendo a la cuestión que refiere al monto de condena por alquileres impagos y multa, estimo que debe acogerse el monto de $ 1.900 correspondiente a alquiler de los meses de diciembre/2008 y enero/2009.

Y con respecto a la multa si bien en el contrato se convino en la cláusula novena que la misma sería del 1% diario, voy a seguir el criterio sostenido por esta Sala in re "GEIPEL DE BAYOL, DORITHA C/ ANGEL GABRIEL CORREA Y JUAN AGUSTIN SCETTI S/ JUICIO SUMARIO", Expte. Nro.38785, Sentencia N° 30 del 01 de octubre de 2014, donde se consideró que una tasa diaria del 1 % mensual, como lo que se pretende aplicar en autos para actualizar el monto de los alquileres, resulta equivalente a un interés de 365 % anual, lo que a todas luces resulta exorbitante y abusivo.

Recientemente el Superior Tribunal de Justicia ha ordenado a este Tribunal morigerar los intereses de una cláusula penal que también representaba ese mismo porcentaje anual (365%), por considerar que la misma transgrede los límites de la moral y las buenas costumbres, tornando operativa la facultad morigeradora prevista en el 2° párrafo del art. 656 del CC (Sentencia N° 118 del 28/11/2013; Expte. N° 51933) y así lo hizo esta Sala -en anterior composición- dictando la Resolución N° 46 del 16/04/2014 por la cual se redujo a un interés mensual equivalente a una vez y medio (1 y 1/2) la tasa activa del Banco Nación Argentina para operaciones ordinarias de descuentos de documentos comerciales. Agregando en esta ocasión que la tasa activa del Banco Nación Argentina debe entenderse que se refiere a una tasa "no capitalizable". Así lo he sostenido en una sentencia reciente in re: "Chequín Josefa c/ Medic s.a. y Romero Oscar Marcelo s/ Ejecución de Alquileres -hoy Ejecutivo" Expte.36711, Sala 1.

En consecuencia, compartiendo el criterio del Alto Cuerpo y siguiendo el precedente de esta Sala, considero que debe hacerse lugar a la pretensión de aplicación de multa por falta de pago, pero reducida a los límites mencionados ut-supra, la que se deberá calcular sobre el importe de los alquileres teniendo en cuenta el vencimiento de cada uno y hasta su efectivo pago.

8.- Distinta suerte debe correr el agravio que apunta a la indemnización por lucro cesante y en éste aspecto, voy a coincidir con la sentenciante de grado en que no hay prueba alguna que acredite los dichos de la actora respecto a la imposibilidad de alquiler del inmueble en cuestión ni al valor de plazo asignado.

9.- Resta por último establecer cuál es el monto que efectivamente adeuda la demandada en atención a los rubros por los que la demanda prospera y a la compensación que debe realizarse con la suma depositada en garantía, que lógicamente en atención a los daños verificados no le fue devuelta a la locataria.

Si bien la demanda incoada fue rechazada en razón de la compensación aludida, advierto que la Sra.Juez "A-quo" tuvo por reconocidos los siguientes gastos, aspecto éste de la sentencia que no fue objeto de agravios y por ende, se halla firme y consentido:

-gastos por carta documentos remitidas......................... $ 162,50

-gastos por honorarios de escribano ............................ $ 300,00

-gastos de reparación del inmueble ............................ $ 230,00

-gastos estimados prudencialmente.............................. $ 620,00

-reposición de silla y vidrios rotos............................... $ 180,00

-SUB - TOTAL...................................................... $ 1.492,50

A ello debe sumarse la condena por alquileres impagos que otorgo en éste voto y que asciende a la suma de $ 1.900 ($ 950 cada mes), sobre la cual debe aplicarse la multa establecida de conformidad a las pautas dadas en el considerando 7 de éste voto y descontarse la suma de $ 1.500 que se entregó en calidad de depósito en garantía, a cuyo efecto deberá practicarse la planilla pertinente.

10.- Como consecuencia de lo expuesto, el recurso de apelación debe ser estimado parcialmente, revocándose el decisorio en crisis para en su mérito: a) hacer lugar parcialmente a la demanda incoada por la suma de $ 1.900 en concepto de alquileres impagos con más un interés en concepto de multa de conformidad a lo establecido en el considerando 7 de este voto de la que deberá descontarse la suma de $ 1.500 dada como depósito en garantía debiendo practicarse la planilla pertinente; b) tener por reconocida la suma de $ 1.492,50 en concepto de gastos de reparación , tal como lo dispuso la sentenciante de grado, en este caso sin intereses por no haber sido pedidos.

Ante tal conclusión debo también acatar lo dispuesto por el Art. 266 del C.P.C.C. en cuanto impone al Tribunal el deber de adecuar las costas impuestas en Primera Instancia en aquellos casos en que se modifica la resolución venida en análisis.En tal sentido propiciaré modificar las causídicas contenidas en el decisorio en crisis y en atención a la proporción del éxito obtenido, estimo deben ser soportadas en un 80% por la parte demandada y en un 20% por la parte actora, teniendo en cuenta el monto por el que progresa la acción intentada. Costas en ésta instancia en la misma proporción atento al progreso parcial del recurso interpuesto y por no haber mediado oposición de la contraria.

Por razones de economía procesal corresponde también regular los honorarios de la Dra. Roxana Itatí Blanco Abramuk -única profesional que realizó labor ante esta Alzada- en su condición de Monotributista haciendo efectivo el apercibimiento bajo el cual fuera intimada a fs. 299, los que deben quedar fijados en el 30% de los que oportunamente se tarifaren en Primera Instancia y con más el interés -para el supuesto de mora- previsto por el Art. 56 de la Ley N° 5822 . ASÍ VOTO.

A LA MISMA CUESTION LA SEÑORA VOCAL DOCTORA MARIA BEATRIZ BENITEZ de RIOS BRISCO DIJO: Que por compartir los fundamentos y la conclusión a que arriba el distinguido vocal preopinante, adhiero a los mismos y voto en idéntico sentido.

Con lo que se dio por terminado el Ac uerdo, pasado y firmado ante mí, Secretario, que doy fe.

CONCUERDA: Fielmente con sus originales obrantes a fs 128/132 PROTOCOLO DE SENTENCIAS de esta EXCMA. CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL - SALA IV, firmado por los Dres. CARLOS ANIBAL RODRIGUEZ y MARIA BEATRIZ BENITEZ de RIOS BRISCO. Ante mí: Dr. ALEJANDRO DANIEL MARASSO. Abogado Secretario.

CORRIENTES, veintidós (22) de octubre de 2014.

S E N T E N C I A

CORRIENTES, veintidós (22) de octubre de 2014.-

Por los fundamentos que instruye el Acuerdo precedente SE RESUELVE: 1º) HACER LUGAR PARCIALMENTE al recurso de apelación interpuesto a fs. 257/260 vta., revocándose la sentencia impugnada N° 32 de fecha 10 de abril de 2013 obrante a fs. 249/253 para en su mérito, hacer lugar parcialmente a la demanda incoada:a) por la suma de $ 1.900 (UN MIL NOVECIENTOS) en concepto de alquileres adeudados correspondientes a los meses de diciembre de 2008 y enero de 2009, con más un interés en concepto de multa de conformidad a lo establecido en el considerando 7) de la presente, de la que deberá descontarse a suma de $ 1.500 dada como depósito en garantía, debiendo practicarse la planilla pertinente y b) por la suma de $ 1.492,50 en concepto de gastos de reparación que fueron reconocidos por la sentenciante de grado, sin intereses por no haber sido pedidos. Con costas en un 80% a la parte demandada y en un 20% a la parte actora por los fundamentos dados. 2°) COSTAS en ésta instancia en la misma proporción. 3°) REGULAR los honorarios de la Dra. Roxana Itatí Blanco Abramuk como Monotributista en el 30% de los que oportunamente se tarifaren en Primera Instancia y con más el interés -para el supuesto de mora- previsto por el Art. 56 de la Ley N° 5822. 4º) INSÉRTESE copia, regístrese, notifíquese y consentida que fuera, vuelva al Juzgado de origen.