



Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA A

**“García, Ramón Martín c/ Tabacznik, Silvina Laura s/ cobro de sumas”**

**Expte. n.º 90.008/2021**

**Juzgado Civil n.º 59**

En la ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a los 8 días del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro, en los señores jueces de la Sala “A” de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados: **“García, Ramón Martín c/ Tabacznik, Silvina Laura s/ cobro de sumas”**, respecto de la sentencia dictada el 24/5/2024, el tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver:

**¿SE AJUSTA A DERECHO LA SENTENCIA APELADA?**

Practicado el sorteo, resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: señores jueces de cámara doctores: **SEBASTIÁN PICASSO – CARLOS A. CALVO COSTA – RICARDO LI ROSI.**

**A LA CUESTIÓN PROPUESTA, EL DR. SEBASTIÁN PICASSO DIJO:**

**I.-** La sentencia dictada el [24/5/2024](#) hizo lugar parcialmente a la demanda interpuesta por Ramón Martín García y, en consecuencia, condenó a Silvina Laura Tabacznik a la restitución del depósito en garantía al actor, por la cantidad de U\$S 3.292,54, con costas.

El pronunciamiento fue apelado por la demandada, quien expresó agravios el [31/7/2024](#). El actor contestó el traslado con fecha [18/8/2024](#).

**II.-** Memoro que los jueces no están obligados a hacerse cargo de todos y cada uno de los argumentos expuestos por las partes, ni a analizar las pruebas producidas en su



totalidad, sino que pueden centrar su atención únicamente en aquellos que sean conducentes para la correcta decisión de la cuestión planteada (art. 386, Código Procesal).

**III.-** Estas actuaciones fueron iniciadas por Ramón Martín García a fin de que su ex locadora, Silvina Laura Tabacznik, le devolviera la suma de U\$S 5.500, que oportunamente aquel le había entregado en concepto de depósito en garantía, por el alquiler del inmueble de la calle Santa María de las Conchas 6385, Tigre, provincia de Buenos Aires. También se reclamó en la demanda la indemnización del daño moral (vid. la demanda presentada el [14/11/2021](#)).

Al contestar el traslado de la demanda, Silvana Laura Tabacznik alegó que, como el actor no había efectuado las tareas normales de conservación en el inmueble, ella había hecho uso de la facultad prevista en la cláusula décimo tercera del contrato de locación, que le permitía utilizar el dinero del depósito en garantía en reparaciones y reposiciones en el bien (vid. la contestación presentada el [23/3/2022](#)).

La jueza de grado, luego de analizar la prueba, condenó a la demandada a devolver al actor la suma de U\$S 3.292,54 (vid. la sentencia del [24/5/2024](#)). Desestimó la partida solicitada en concepto de daño moral.

En su escrito de expresión de agravios, la demandada se queja, en general, de la forma en que la magistrada de grado ha valorado las pruebas aportadas a la causa. En primer lugar, explica el motivo por la cual realizó las constataciones uno y dos meses después de que fue devuelta la tenencia del inmueble dado en locación: hasta tanto no se dio el intercambio epistolar con el actor, las conversaciones se habían llevado adelante informalmente. En particular, objeta que no se haya considerado la rotura del jacuzzi, los daños en el camino de cemento del jardín y en el generador de emergencias Kipor, así como el faltante de ciertos objetos que estaban inventariados. También se agravia de la forma en la que se calculó el monto de la devolución y, finalmente, de la imposición de las costas (vid. el escrito de expresión de agravios del [31/7/2024](#)).





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA A

IV.- Analizaré, en primer término. las quejas de la demandada sobre aquellos daños que la magistrada ha descartado.

**a) Rotura del jacuzzi**

La demandada se queja de que no se haya tenido en cuenta la rotura del jacuzzi, a pesar de que el perito informó que no se encontraba en funcionamiento. Afirma que pesaba sobre el actor la carga de acreditar que el jacuzzi no funcionaba al momento de habitar el inmueble locado y que no debió dársele eficacia probatoria el testimonio de Sofía Garay Servian, quien, a la fecha de la audiencia, continuaba trabajando para el actor.

Si bien es cierto que el perito determinó que “*el motor del jacuzzi no funciona, por lo que no genera burbujas*”, como destaca la apelante, debe tenerse presente que aquel efectuó la inspección ocular en el inmueble recién el 30/9/2022, es decir, dos años después de que el actor restituyera el inmueble (vid. el informe pericial incorporado el [14/11/2022](#)).

Destaco, además, que ni en la carta documento que la Sra. Tabacznik envió al actor el [5/11/2020](#), ni en el acta notarial labrada el [12/11/2020](#), que acompañó aquella al contestar la demanda, se hizo referencia a deterioro alguno en el jacuzzi.

En suma, el testimonio de Sofía Garay Servián es un elemento más de prueba que corrobora que la demandada no ha logrado acreditar que la falta de funcionamiento del motor del jacuzzi sea imputable al actuar del locatario demandante.

Por esa razón, propongo descartar la queja planteada por la apelante.

**b) Daños en el camino de cemento del jardín**

Sostiene la recurrente que el perito arquitecto constató la existencia de algunas fisuras en el camino de cemento del jardín. Se agravia de que la sentenciante se haya apartado del informe pericial.

El recurso sobre este aspecto del fallo se encuentra desierto, ya que no se observa que se haya efectuado un



crítica concreta y razonada de las partes de la sentencia que se consideran equivocadas, tal como lo exige el art. 265 del Código Procesal. Como puede advertirse, la magistrada tuvo en cuenta que ni en las actas notariales ni en las declaraciones testimoniales efectuadas en el expediente aparecía mencionado tal daño, por lo que no debía ser tenido en consideración a los efectos de descontar su costo de reparación del depósito en garantía. En esta alzada, la quejosa se limita a afirmar que, en la contestación de demanda, se hizo mención a tal daño, pero nada dice acerca de los fundamentos que llevaron a la sentenciante a decidir como lo hizo.

En ese contexto, estimo que debe aplicarse la sanción prevista en el art. 265 del Código Procesal y declararse desierto el recurso en este punto.

#### **c) Generador de emergencias kipor**

Aduce la Sra. Tabacznik que el perito constató que el generador de emergencias no funcionaba, y que pesaba sobre el actor demostrar que no funcionaba desde el comienzo del contrato. Señala que dicho gasto debió ser soportado por ella y que, por ende, debe ser descontado de las sumas entregadas en depósito.

Nuevamente corresponde decir que no bastaba con la constatación del perito en el sentido de que el equipo no funcionaba, ya que este elaboró su informe en base a observaciones efectuadas dos años después de haber sido devuelto el inmueble. Es por ello que el argumento de la sentenciante en el sentido de que la rotura de aquel no se encontraba avalada por ninguna otra prueba –como una constancia en alguna de las dos actas notariales, o la mención por parte de alguno de los testigos que declararon en la causa– es acertado a los fines de no considerar la reparación solicitada.

Por las razones expuestas, no cabe hacer lugar a la queja.

#### **d) Faltantes de objetos**





Poder Judicial de la Nación

## CAMARA CIVIL - SALA A

Pide la demandada que, a los fines de justipreciar los deterioros provocados en el inmueble, se tengan en cuenta los objetos faltantes, de acuerdo con lo que figuraba en el inventario confeccionado al celebrar el contrato que unió a las partes.

El recurso también se encuentra desierto en este punto. La demandada no ofrece ningún argumento para demostrar el yerro en el que habría incurrido la sentenciante. Incluso, destaco, esta última hizo referencia concretamente a que varios de los objetos denunciados como faltantes se encontraban detallados en el inventario (no así otros); de lo que no se hizo cargo la quejosa –y esto es lo relevante– es de los fundamentos del rechazo por parte de la juez: que no había ningún elemento de prueba que demostrara su falta.

En consecuencia, debería declararse desierto el recurso de la demandada sobre este aspecto de la sentencia

V.- Finalmente, arguye la recurrente que, en noviembre de 2020, el dólar oficial cotizaba a \$79,39, tipo comprador, por lo que el monto del depósito equivalía a \$ 436.645. Esta suma –sostiene– no alcanzaba ni alcanzó para hacer las reparaciones.

La queja debe desestimarse sin más. La cotización efectuada por el experto fue hecha a los valores vigentes al momento de confeccionar la pericia (noviembre de 2022) y la cotización del dólar estadounidense que tomó en cuenta la magistrada para efectuar el cálculo del monto de devolución fue la de fecha 5/12/2022. Por otra parte, lo abonado por la locadora en concepto de “deudas pendientes al momento de la restitución” fue convertido al precio del dólar vigente el 30/9/2020, último día del mes en que se restituyó el bien. Nada corresponde agregar al razonamiento efectuado por la magistrada. Es por ello que propongo rechazar este agravio.

VI.- Respecto de las costas de primera instancia, comparto la opinión de la colega de grado en el



sentido de que deben ser soportadas por la demandada. Esta ha sido vencida en lo sustancial y así lo impone el principio objetivo de la derrota (art. 68 del Código Procesal).

En atención a lo que he propuesto en los considerandos precedentes, estimo que las costas generadas en esta instancia también deben ser soportadas por la demandada, en los términos del artículo citado.

**VII.-** En síntesis, para el caso de que mi voto fuere compartido, propongo al acuerdo desestimar el recurso de apelación y confirmar la sentencia apelada en todo lo que decide y fue objeto de apelación, con costas de alzada a la demandada.

**A LA MISMA CUESTIÓN, EL DR. CARLOS A. CALVO COSTA DIJO:**

Adhiero por los mismos fundamentos al voto del Dr. Sebastián Picasso.

**A LA MISMA CUESTIÓN, EL DR. RICARDO LI ROSI DIJO:**

Adhiero por análogas razones al voto del Dr. Sebastián Picasso.

Con lo que terminó el acto.

**SEBASTIÁN PICASSO**

**3**

**CARLOS A. CALVO COSTA**

**2**

**RICARDO LI ROSI**

**1**





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA A

Buenos Aires, 8 de noviembre de 2024

**Y VISTOS:**

Por lo que resulta del acuerdo que ilustra el acta que antecede, del que dan cuenta sus considerandos, **SE RESUELVE:** confirmar la sentencia apelada en todo lo que decide y fue objeto de apelación y agravios, con costas de alzada a la demandada.

Los honorarios se regularán cuando se haga lo propio en la instancia de grado.

**Notifíquese a los interesados en los términos de las acordadas 31/11, 38/13 y concordantes de la C.S.J.N., comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la C.S.J.N. en la forma de práctica y devuélvanse. SEBASTIÁN PICASSO - CARLOS A. CALVO COSTA - RICARDO LI ROSI**

