

LOCACION. Fijación de precio. Carga de la prueba. **PERICIA.** Apreciación judicial. Hechos notorios.

1. Corresponde al locador probar el "precio objetivo" del arriendo, esto es, el que surge del valor real y actual de la unidad, y al inquilino las demás pautas que pueden incidir como elementos de atenuación de aquel canon locativo.

2. No obstante que el juez no está obligado a seguir el dictamen pericial y deben apreciar la prueba según su criterio, sólo con fundamentos serios y por razones atendibles puede apartarse de ella, pues so pretexto de hacer jugar factores de equidad, puede incurrir en arbitrariedad.

3. El valor real y actual de la finca no debe apreciarse solamente como un capital productor de intereses, por lo que resulta improcedente la aplicación lisa y llana de la tasa de interés bancario para calcular el alquiler.

4. Las "circunstancia del caso" pueden resultar de hechos "notorios" que deben ser justipreciados por el juzgador.

Donni Luis c. Cine Luxor

2a. instancia. Rosario, setiembre 8 de 1968. A la cuestión sobre si es justa la sentencia apelada dijo el Dr. Alvarado Velloso: Contra la sentencia dictada que acoge la demanda y fija un alquiler de \$ 12.000 mensuales se agravia el actor en extenso memorial donde —luego de analizar cada uno de los puntos de la sentencia que no le conforman— peticiona que dicho alquiler sea elevado a la suma de \$ 56.250 mensuales, cifra ésta que representa exactamente un 15 % del valor de tasación del inmueble objeto del litigio.

Tras efectuar un prolijo estudio de todas las constancias obrantes en los autos, inclusive de la documental presentada por la propia demandada, estimo que le asiste la razón al quejoso, aunque no en forma suficiente para estimar in totum su pretensión recursiva, con lo cual adelanto desde ya el sentido de mi voto.

a) En primer término, creo necesario recordar que en el delicado y aun no uniformemente interpretado problema procesal relativo a la carga de la prueba, la doctrina más actual —y con mayor número de adeptos entre los autores contemporáneos— enseña que "cada parte debe afirmar y probar los presupuestos de la norma que le es favorable, es decir, de la norma cuyo efecto jurídico redunde en su provecho" (Cfr. Rosenberg Leo, "La carga de la prueba" ed. EJE, Bs. As., 1956, p. 91 y sigtes.). Con este argumento —válido por cierto— la jurisprudencia, que en forma paulatina, pero cada vez mayor, sigue a esta nueva tendencia procesal, se aleja del conjunto de aforismos clásicos que aún —esporádicamente— se presentan como resabios de sistemas procedimentales que ya no existen (Couture "Fundamentos..." 3ª ed., p. 240 y sigtes.), dando así la técnica exacta respecto del problema que nos ocupa.

De acuerdo a lo expuesto, y después de analizar detenidamente la norma contenida en el art. 3, inc. 1, ley 16.739 en función de su aplicación a la causal de vencimiento contractual —a la cual se allanó el accionado— estimo que la distribución de la carga probatoria que efectuara el a quo en la decisión recurrida, al no ajustarse a la teoría antes mencionada en forma injus-

ta, ya que no resulta factible imponer al actor la tarea de acreditar extremos legales que sólo cuentan en beneficio directo y provechoso del propio demandado.

César Arias (Derecho de Arrendamientos Urbanos, fs. 143), con cita jurisprudencial (C. N. Paz Sala I, "Dellaria c. Troversí", 24-12-64, D. J. 4-3-65, v. id.) sostiene que el "precio objetivo" del arriendo —esto es el que surge del valor "real" y "actual" de la unidad— ha de ser el que presumiblemente cualquier tercero estaría dispuesto a satisfacer en un mercado de libre contratación, el "precio subjetivo", es el resultante de las condiciones "personales" del inquilino y de los "antecedentes contractuales", en cuanto pueden incidir como elementos de atenuación de aquel canon locativo. En el primer caso —(nótese la cabal aplicación del principio doctrinario ya aludido)— la carga de la prueba corresponde al locador y en el segundo al inquilino, de acuerdo al interés respectivo en la conjugación de todos esos factores para la fijación de un "alquiler razonable".

Sobre estas bases, considero atendible el agravio del recurrente, estimando que, ante el allanamiento formulado oportunamente por su contraria, la única prueba que obligadamente debía producir para conformar su pretensión, era la pericial, sobre la cual habré de extenderme seguidamente.

b) Considero también atendible el agravio relativo a la desestimación lisa y llana de la pericia que efectúa el a quo en el penúltimo párrafo de su resolución (v. fs. 52 v.) a base de que "no aporta elementos para determinar fehacientemente el valor de la finca..."

Si bien es cierto que, conforme lo prescribe la ley procesal en su art. 1-99, el juzgador no está obligado a seguir el dictamen pericial y debe apreciar el mérito de la prueba según su criterio, no es menos cierto que cuando tal dictamen es dado con suficiente motivación técnica por persona idónea y, sobre todo, cuando las propias partes interesadas no atacan las conclusiones que contiene, el juez no debe salir —sino con fundamentos suficientes y por razones atendibles— de los límites de

la pericia, pues so pretexto de hacer jugar factores de equidad en la solución del caso, puede caer por la peligrosa pendiente de la arbitrariedad.

En el caso de autos, advierto la existencia de una pericia inobjetable e inobjetada, en la cual el perito actuante — luego de historiar brevemente su labor y de detallar las pautas que ha tomado en consideración para establecer el valor real y actual de la finca— concluye asignando valores (\$ 5.000 al metro cuadrado de terreno y algo menos de \$ 11.000 el metro de superficie cubierta) cuya estimación resulta harto prudente y acertada frente a los costos notorios de la construcción actual.

c) No obstante lo anotado supra, y la aceptación que efectúa del valor de tasación realizado en autos, considero que “el valor real de un inmueble, a los efectos de la determinación de un canon locativo actualizado, no puede apreciarse solamente como un capital productor de intereses, sino que debe tenerse en cuenta, como un elemento más de los que señala la ley a fin de establecer un nuevo alquiler justo y compensatorio” (C. N. Paz, Sala V, “Ford de Ajuria c. Soc. Exhibidora”, 26/8/64 D. J. 9/10/64 y Sala I, “Senestri c. Mareta” 10/2/66, citados en Arias, ap. y loc. cit.).

Va de suyo, entonces, la improcedencia de la pretensión de hacer rentar al capital invertido en la propiedad, la tasa de interés bancario cuya aplicación lisa y llana petitiona el recurrente.

d) La parte demandada, ninguna prueba idónea ha arrimado al proceso para tratar de atemperar un alquiler que puede resultarle excesivo, toda vez que los documentos agregados oportunamente se refieren a algunos gastos propios del giro necesario de la empresa, y las pocas liquidaciones —efectuadas a la Municipalidad— del impuesto al espectáculo que se advierten entre dichos documentos, resultan a mi juicio insuficientes para acreditar cabalmente el giro comercial en razón de concretarse las mismas a un período que corre sólo desde el 12/9/66 (boleta Nº 1752 al 9/10/66 (boleta Nº 1879).

Además de los mencionados, no existen en autos otros elementos probato-

rios relativos a las condiciones personales de los locatarios.

e) Sin embargo, existen afirmaciones del a quo —sobre las cuales se agravia el recurrente— que son imposibles de desconocer o de desvirtuar, por representar verdaderos hechos notorios en la ciudad de Rosario; tales, las que se relacionan con la ubicación del cine Luxor, con su reducido número de butacas y con las pocas comodidades propias de un elevado confort moderno que puede brindar a los espectadores.

Todo esto, indudablemente constituye lo que la ley llama “circunstancias del caso”, y debe ser justipreciado por el juzgador en forma conjunta. Con el valor de tasación antes aludida y con la valuación fiscal inmobiliaria vigente, a fin de establecer con toda prudencia un nuevo canon locativo que permita al inquilino continuar su actividad habitual sin modificar sustancialmente su nivel de vida y que, al mismo tiempo, no vaya en desmedro de los intereses respetables del propietario.

f) Consecuente con lo expresado, habida cuenta de todas las circunstancias antes detalladas, del valor que le asigna el tasador a la finca objeto de litigio, del correspondiente al avalúo para el pago del impuesto territorial, de la renta posible de obtener por el locador en comparación con las tasas que abonan bancos oficiales y teniendo también presente que la locataria gira comercialmente en el local locado, considero justo y equitativo para las partes elevar el precio locativo establecido por el a quo en la suma de \$ 12.500 a la de \$ 30.000. Voto en tal sentido.

A la misma cuestión, dijeron los Dres. **Trinch y Calluso**: Por análogas razones adherimos al voto que precede.

Con lo que terminó el Acuerdo y atento a los fundamentos y conclusiones del mismo, la Sala Segunda de la Cámara de Paz Letrada, **resuelve**: revocar la resolución apelada en cuanto ha sido materia de recurso, fijando en \$ 30.000 mensuales el precio locativo que deberán abonar los demandados al actor. Las costas de esta instancia, se distribuirán en la proporción de un 60% a cargo de la demandada y 40% restante a cargo del actor. **A. Alvarado Velloso - Héctor R. Trinch - Manuel F. Calluso.**