

DAÑOS Y PERJUICIOS. Extensión. PRUEBA. Hecho notorio.

1. Constituyendo hecho notorio la diferencia existente entre el monto de un alquiler prorrogado y otro emergente de la libre contratación de las partes, la producción del daño reclamado en tal sentido no requiere de ningún medio de prueba.

2. Estando acreditado el daño pero no su monto, el juez tiene facultades para establecerlo.

Francisquetti, Ramón c. Turco, Victorio

Rosario, 16 de mayo de 1978. A la cuestión de si es justa la sentencia apelada, dijo el Vocal doctor **Alvarado Velloso**: Contra el pronunciamiento que rechaza la demanda resarcitoria que incoa este proceso, se agravia el actor con argumentos que encuentro atendibles para acoger, aunque parcialmente, su pretensión recursiva.

En efecto: en el escrito inicial, acredita el accionante que mediante sentencia de la Sala IV de esta Cámara, logró el desahucio de la finca que oportunamente locara el demandado, por ser éste pudiente a los efectos de su exclusión del régimen de prórroga emergencial. A base de tal hecho, pretende se lo indemnice por los alquileres que, bajo un sistema de libre contratación, no pudo percibir entre el 30-9-71 (fecha en la cual se corriera traslado de la demanda en el juicio de desalojo) y el 23-4-73, (fecha en la cual se efectuara su devolución).

Manteniendo el mismo criterio interpretativo que sostuviera en innumerables pronunciamientos que dictara integrando la Cámara de Paz Letrada, entiendo que por constituir un hecho notorio la diferencia existente entre el monto de un alquiler prorrogado y otro emergente de la libre contratación de las partes, la producción del daño no requiere de ningún medio de prueba. Surge de ello, y en principio, la obligación de resarcir.

Pero, claro está, una cosa es el daño y otra bien distinta su justo precio, que en autos —como acertadamente lo destaca el a quo— no se ha intentado probar, toda vez que los medios acreditantes traídos al proceso resultan impertinentes respecto del litigio, en razón de vincularse con el mayor costo que hubo de soportar el actor para construir una edificación nueva, tema éste que escapó de la litis.

No obstante la total falta de prueba respecto del monto locativo que hubiera podido devengar la finca de marras, de haber sido factible alquilarla libremente durante el lapso señalado, por hallarse probado el daño, el juzgador tiene facultades expresamente conferidas por la ley (GPC, 245) para determinarlos.

Con la prudencia que la ley establece debe efectuarse esta tarea —lo cual implica que en caso de duda debe favorecerse al deudor— y tomando como base el índice porcentual de aumento de costo de vida que proporciona mensualmente la Caja Forense de Rosario —pauta que ya aceptara esta Sala in re “López c/ Fernández Méndez”—, entiendo que sobre la base de un alquiler confesado por el actor de \$ 19,72 al mes de setiembre de 1971, por efecto inflacionario —cuyo aumento es notoriamente mayor que la suba de los alquileres— puede computarse una renta de \$ 45,35 para el mes de abril de 1973 (el precio lo hallo estableciendo la diferencia porcentual entre los índices 236,35 y 100,59, que surgen de la tabla de coeficientes que tengo ante mi vista).

Si tal pudo ser la renta final, parece prudente tomar —a efectos de fijar un criterio reparador justo— el promedio entre ambas cantidades, a fin de referirlo también a la fecha intermedia de todo el período indemnizable. Encuentro así una renta de \$ 27,50 al mes de julio de 1972, la que propicio se acepte a efectos de fijar el monto indemnizatorio.

Con tal pauta, adeudando el demandado 18 meses y 23 días de locación actualizada, resulta que debe abonar 18 por 27,50 + 23 por 0,91, lo que arroja la suma total de \$ 515,93, que actualizaré, atento el expreso pedido indexatorio que efectuara el accionante, en función del índice vigente a julio de 1972, que he tomado como promedio para efectuar toda esta operación. Según las mismas tablas ya mentadas, dicho índice es de 157,98, por cuya razón el monto de la condena deberá ascender a la suma total de \$ 81.506,62 (\$ 515,93 por 157,98) con más intereses al 7% anual a partir del día 30-9-71, fecha en la cual se configurara la mora legal del demandado, por haber sido en ella notificado de la demanda de desahucio. Voto en tal sentido.

A la misma cuestión, dijeron los Vocales doctores **Casiello** e **Isacchi**: De conformidad con lo expuesto por el Vocal preopinante, adherimos al voto que antecede.

Con lo que terminó el Acuerdo, y atento sus fundamentos y conclusiones, la Sala Tercera de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, **Resuelve**: Desestimar la nulidad y revocar la sentencia inferior, condenando a la demandada a abonar a la actora, dentro del plazo de 10 días, la suma de \$ 81.506,62 con más intereses al 7% anual. Los honorarios devengados en esta instancia se regularán después que el juez inferior proceda a adecuar los que él estimara, en función del monto de la condena. Insértese, hágase saber y bajen. **Adolfo Alvarado Velloso — Guillermo Casiello — Jorge A. Isacchi.**