



Deber de conservación y reclamo de daños en la locación: ¿Presunción de culpabilidad del inquilino?

Nota a los fallos: “Bedincol S.A. c. Freddo S.A.” y “Alas Rent a Car S.R.L. c. Huawei Tech Investment Co. Ltda”

DI CHIAZZA, Iván G.

1. Introducción. El problema del deterioro causado por el uso normal de la cosa locada

Esta es una de las cuestiones más controvertidas del régimen civil derogado y que se traslada al CCyC, sobre todo porque, al igual que en el sistema anterior, en el nuevo ordenamiento se aprecia cierta contradicción, al menos a primera vista.

En efecto, tanto el locador como el locatario están obligados a conservar la cosa objeto del contrato de locación.

Dice el art. 1201 que el “...el locador debe conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro originado en su calidad o defecto, en su propia culpa, o en la de sus dependientes o en hechos de terceros o caso fortuito...”.

Paralelamente, el art. 1206 establece que es obligación del locatario “...mantener la cosa y conservarla en el estado en que la recibió. No cumple con esta obligación si la abandona sin dejar quien haga sus veces” y agrega también que el locatario “...responde por cualquier deterioro causado a la cosa”.

¿Cómo armonizan estas normas ante la falta de previsión expresa en el instrumento del contrato de locación?

¿Cómo juega, en el caso concreto, la presunción avalada por la jurisprudencia sobre la culpabilidad del locatario por el deterioro de la cosa?

Los dos fallos que anotamos “*Bedincol c. Freddo*”¹ y “*Alas c. Huawei*”² dictados por la sala F y la sala H de la Cámara Nacional Civil el 14/11/2016 y el 06/12/2016, respectivamente, nos ofrecen una gran oportunidad para efectuar algunas reflexiones sobre el alcance de los deberes de conservación a cargo del locador y del locatario, como así también, en punto a la injerencia en el caso concreto de la presunción de culpabilidad del inquilino por los deterioros.

2. El caso “*Bedincol c. Freddo*”

La demandada había sido locataria de la actora. Esta última consideró que el inmueble objeto del contrato, al ser restituido, presentaba daños que debían ser reparados por la demandada.

En dicho marco la actora inició un reclamo indemnizatorio en concepto de reparaciones y pérdida de chance.

El fallo *a quo* hizo lugar parcialmente a la demanda ya que reconoció solamente algunos de los daños por reparaciones. Aceptó la pérdida de chance.

Ambas partes apelaron. La actora, por que no se reconocieron determinados daños que consideró acreditados. La demandada, en el entendimiento de que el inmueble había sido restituido en el mismo estado en que había sido recibido.

La sala F de la Cámara Nacional en lo Civil hizo lugar al reclamo pero con algunas modificaciones al fallo recurrido.

Al respecto consideró que tanto en el marco del Código Civil derogado como en lo que respecta al nuevo ordenamiento unificado, el locatario se encuentra obligado a conservar la cosa en buen estado y a reparar los deterioros causados por su culpa o de las personas por quienes debe responder (v.gr. quienes habitan con el locatario o sus dependientes).

Esos daños se presumen ocasionados por culpa del locatario al momento de la restitución. Es el locatario quien debe demostrar el vicio o defecto de la cosa, el caso fortuito o el hecho de terceros.

Similares conceptos preveía el contrato de locación.

La Alzada redujo el daño emergente a \$ 25.000 por considerar que había deterioros, en particular los vinculadas a las características del uso comercial del inmueble con gran presencia diaria de público -empleados, clientes- y que, como observó el perito, resultan indiferentes de la precaución que al respecto se tenga.

¹ CNCiv., sala F, 14/11/2016, “*Bedincol S.A. c. Freddo S.A.*”, eDial.com - AA9CD4.

² Cfr. CNCiv., sala H, 06/12/2016, “*Alas Rent a Car S.R.L. c. Huawei Tech Investment Co. Ltda.*”, La Ley Online: AR/JUR/92987/2016.

Esos rubros excluidos responderían al uso normal acorde a las características del inmueble y a su destino comercial.

El fallo *a quo* había concedido \$ 25.000 en concepto de pérdida de chance. La sala F lo redujo a \$ 15.000. Consideró que dicho rubro comprendía los alquileres dejados de percibir por la actora como consecuencia de no poder alquilar el inmueble. Al respecto tuvo en cuenta informes periciales que determinaban los tiempos probables de reparación y los valores locativos de plaza.

2.1. Importancia práctica del fallo

Es relevante el caso, como ejemplo, a fin de analizar el alcance de las obligaciones de las partes de conservar la cosa en buen estado.

Sobre todo, si tenemos en cuenta que, conforme surge de la resolución, se reclamaron dos tipos de daños:

(a) los ocasionados por el uso normal y acorde al destino del inmueble (v.gr. superficies de tabiques y cielorrasos afectadas por huellas ocasionadas por el retiro de artefactos eléctricos utilizados en la actividad propia de la locataria);

(b) los no ocasionados por el uso regular (v.gr. roturas en placas de cielorraso y tabiques) y que sólo pueden resultar de golpes directos o por falta de cuidado al desmontar y desplazar artefactos de porte y peso.

Este caso nos coloca frente a un tema de suma trascendencia práctica: ¿cómo reconocer los daños a cargo del locatario de aquellos otros a cargo del locador?

La pregunta es pertinente ya que ambos deben mantener la cosa en buen estado de conservación. Sin embargo, el alcance de sus obligaciones debe ser precisado y definido. No cualquier daño a la cosa locada, en ocasión del contrato, se encuentra a cargo del locatario.

Analizaremos el tema a la luz del nuevo CCyC.

3. Gastos de conservación y mejoras de mero mantenimiento

Tanto el locador como el locatario, están obligados a conservar la cosa. Así lo disponen los arts. 1201 y 1206 CCyC.

Ello puede resultar contradictorio cuando el deterioro no tiene origen en la calidad o defecto de la cosa, en la culpa del locador o de sus dependientes, en hechos de terceros o en el caso fortuito porque en tales casos será responsabilidad del locador (art. 1201).

Es relevante al respecto lo que dispone la norma del art. 1207 CCyC que al referirse al deber de mantener la cosa en buen estado, establece que si la cosa es mueble, el locatario tiene a su cargo el gasto de su conservación y las mejoras de mero mantenimiento. Sólo éstas últimas si es inmueble.

Dado que la obligación de mantener la cosa en buen estado pesa sobre el locador y locatario, esa contradicción encuentra su solución distinguiendo el objeto de la locación y el tenor de las reparaciones.

Si la locación recae sobre inmuebles, son a cargo del locador los gastos de conservación de la cosa asociados, fundamentalmente, a la calidad o defecto (art. 1201). En cambio, se encuentran a cargo del locatario los gastos ordinarios vinculados al transcurso del tiempo en condiciones de uso normales³ o mejoras de mero mantenimiento.

De acuerdo al inc. c. del art. 1934 CCyC, son mejoras de mero mantenimiento las referidas a la reparación de deterioros menores originados por el uso ordinario de la cosa.

Estos son los conceptos que surgen del art. 1207 vinculado con los arts. 1201 y 1206 CCyC.

Si la locación recae sobre muebles, son a cargo del locatario ambos supuestos antes mencionados, esto es, gastos de conservación y mejoras de mero mantenimiento.

La idea, en general, no es tan clara.

¿Qué diferencia, en términos prácticos y concretos, a las mejoras de mero mantenimiento de los gastos de conservación?

El problema será precisar, en cada caso particular y sobre todo en la locación de inmuebles, lo que califica como gasto de conservación y mejora de mero mantenimiento por cuanto en muchas circunstancias la distinción puede no resultar fácil de formular.

Antes que nada corresponde efectuar un par de consideraciones terminológicas y conceptuales. La mejora de mero mantenimiento es la reparación de deterioros menores originados por el uso ordinario de la cosa (art. 1934, inc. c); en tanto que, la mejora necesaria es la reparación cuya realización es indispensable para la conservación de la cosa (art. 1934, inc. d).

El significado ordinario de los términos podría inducirnos a distinguir la “reparación” de la “conservación”. En efecto, se podría diferenciar la mejora de la reparación, de modo tal de asimilar la primera al incremento de valor de la cosa y la segunda a la conservación de su estado y de su valor, sin incremento alguno de este último.

Sin embargo, no son tales las nociones que emplea el CCyC.

El nuevo ordenamiento unificado prevé que los términos mejora y reparación son sinónimos. Así lo hace cuando refiere a las mejoras de mero mantenimiento y a las necesarias (art. 1934, incs. c y d). En los dos supuestos, la mejora es definida como una reparación, aunque de diferente relevancia (material y económica).

Por otra parte, cabe tener presente que este régimen es supletorio de la voluntad de las partes, las cuales podrían definir estos conceptos en el instrumento contractual a fin de delimitar

³ Cfr. CNCiv., sala A, 21/10/1996, “Mirkin, Jorge L. c. Lambert Douglas y otros”, LL 1997-E, 904 - LL Online: AR/JUR/1383/1996.

los gastos a cargo del locador y del locatario en supuestos relevantes y puntuales. Esta puede ser una solución conveniente cuando se planifica la realización de mejoras o reparaciones. Incluso, las partes podrían alterar los conceptos del CCyC (v.gr. la identificación entre mejora y reparación) a efectos de dotar a su régimen contractual de mayor simplicidad y claridad conceptual, evitando con ello problemas ulteriores de interpretación.

Sin perjuicio de lo anterior, creemos que existe una referencia objetiva (al menos conceptual) para efectuar la distinción entre las mejoras de mero mantenimiento y las necesarias.

Se podría tomar como parámetro al respecto, para delimitar la responsabilidad del locador y del locatario en el caso de locación de inmuebles, si la causa que origina la necesidad de la reparación se encuentra vinculada al normal uso. Así, se relacionarán las mejoras de mero mantenimiento con el uso adecuado y el desgaste propio debido al transcurso del tiempo.⁴

Este concepto subyace en "*Bedincol c. Freddo*". Recordemos que conforme la pericia transcripta en la sentencia se presentaban deterioros vinculados al transcurso del tiempo y propios de un local con gran presencia de público, por un lado, y deterioros ocasionados por la desidia y el descuido, por otro.

De modo tal que, en principio y salvo acuerdo en contrario, el locatario deberá responder por los daños ocasionados al bien locado que excedan el normal uso y paso del tiempo, en tanto no resulten gastos de conservación por defectos o vicios de la cosa, en este último caso serían a cargo del locador (art. 1201).

Esta interpretación se confirma a tenor del art. 1210 CCyC que establece que el locatario, al concluir el contrato, debe restituir al locador la cosa en el estado en que la recibió, excepto los deterioros provenientes del mero transcurso del tiempo y el uso regular.

Para poder restituir la cosa en el mismo estado en que fue recibida, el locatario deberá realizar los gastos de mantenimiento. Por supuesto, los deterioros resultantes del envejecimiento y desgaste propios del uso regular de la cosa resultan indefectibles y, obviamente, son inevitables incluso luego de la conservación y/o mantenimiento a cargo del locatario ya que ocurrirán también aun si la cosa no hubiera sido objeto del contrato.

Desde luego, el problema sigue siendo la delimitación de los gastos de conservación y mero mantenimiento, entre sí. Recordemos que, por regla y sin perjuicio del acuerdo en contrario de las partes, si la locación tiene por objeto un inmueble, al locador le corresponden los gastos de conservación (o mejora necesaria, en cuanto reparación cuya realización es indispensable para la conservación de la cosa -inc. d. art. 1934-) y al locatario los gastos de mero mantenimiento (o mejora de mero mantenimiento, en cuanto reparación de los deterioros menores originados por el uso ordinario de la cosa -inc. c, art. 1934-).

En principio, consideramos que no habrá mayores dificultades interpretativas cuando los deterioros sean de una insignificancia incuestionable (v.gr. la ruptura de una bombilla eléctrica o

⁴ Cfr. CNCiv., sala L, 18/10/2012, "La Barbera, Carlos J. c. Reducla S.R.L.", RCyS 2013-III, 141 - LL Online: AR/JUR/59095/2012.

del vidrio de una abertura, etc.) o su gravedad resulte relevante y evidente (v.gr. la rajadura de una pared del inmueble, la filtración de humedad por una grieta del techo).

En los primeros casos, le corresponderá al locatario y al locador en los segundos, por regla, salvo culpa del inquilino.

En efecto, esa culpa del inquilino se podría configurar tanto en el caso de haber ocasionado el deterioro grave que excede del mero desgaste propio del uso normal, ordinario y conforme al destino de la cosa; como en la hipótesis de que, incluso tratándose de un deterioro pequeño o irrelevante, su omisión de reparar, o en su caso, de dar aviso oportuno al locador, lo tornase de mayor envergadura y más graves consecuencias.⁵

El problema se presentará, en cambio, con aquellas situaciones intermedias que no resultan tan claras, sobre todo, cuando ellas fuesen costosas.

Será cuestión de precisar, en lo posible, el origen del deterioro o desperfecto ya que si se debe a culpa del locatario será él quien deba cargar con el costo de la reparación, en tanto que si el daño proviene de un caso fortuito o fuerza mayor, del defecto o calidad de la cosa, de la culpa del locador o sus dependientes, la responsabilidad recaerá sobre el locador. Siempre, como ya hemos mencionado, dejando a salvo el acuerdo en contrario de las partes.

Cabe tener en cuenta que clarificar la distinción entre aquellos deterioros que se vinculan al mero transcurso del tiempo y al uso regular (conf. art. 1210) de aquellos otros que exceden de esas circunstancias es una cuestión de hecho y si bien, la experiencia puede ubicar entre los mismos a algunos supuestos habituales y comunes (v.gr. los vinculados a pintura de paredes o revestimientos), también es cierto que ello puede variar en función de las particularidades del bien objeto de la locación, del uso o destino de la cosa, etc.

Si las partes acuerdan por anticipado el régimen al respecto sería lo ideal para evitar discusiones y malos entendidos al momento de la conclusión del contrato.

Si no lo hacen (o lo hicieren de modo demasiado vago o impreciso, con margen para lecturas disímiles) y tampoco logran acordar al respecto al momento de la restitución y el conflicto se judicializada, deberá el juez interviniente ponderar aquellas circunstancias particulares, por cuanto, si bien existen pautas generales, en modo alguno ellas pueden considerarse como rígidas y absolutas; por el contrario, dichas reglas presentan la suficiente flexibilidad como para atender a la justicia de cada caso concreto.

En efecto, será tarea judicial, en última instancia, definir quien tiene a su cargo el costo de la reparación o la proporción que a cada uno le corresponde si se entendiera que la obligación es de

⁵ Si el locador tenía a su cargo la reparación de los deterioros resultantes de un uso normal y racional y se concluyó que los que presentaba el inmueble se debían a un mal uso, la reparación de los mismos correspondía al locatario. Cfr. C.Civ., Com. y Contenciosoadministrativo San Francisco, 14/04/1994, "Echave, Agustín c. Robles S.A.", LLC 1994, 841 - LL Online: AR/JUR/3519/1994.

En tal sentido se ha resuelto que el inquilino tiene la obligación de satisfacer los daños del inmueble arrendado cuando, conociendo los deterioros que paulatinamente iban apareciendo, no avisó al locador para permitirle a éste la reparación de los mismos. Cfr. C. 3a Civ., Com., Minas, de Paz y Tributaria de Mendoza, 15/12/2010, "Bellinvia, Andrea Pía c. Pelegrina, Rubén Darío y ots.", LLGran Cuyo 2011 (abril), 274 - LL Online: AR/JUR/86064/2010.

ambas partes. A tal fin será fundamental lo que el locador y el locatario hubieren acordado en el contrato. Cuanto mayor sea el nivel de detalles que al respecto se prevean en el contrato, menores serán las posibilidades de controversias.

3.1. La presunción de la culpa del locatario

Una de las obligaciones básicas del locatario es la de conservar el bien objeto del contrato de locación en buen estado a fin de restituirlo como lo ha recibido (arts. 1206 y 1210), respondiendo de ciertos daños o deterioros de la cosa.

En relación con ello, cabe agregar que, a criterio de la jurisprudencia, se presume que los daños o deterioros que existan al tiempo de la restitución (y que excedan del mero transcurso del tiempo en condiciones regulares y normales de uso) se originan en la culpa del locatario, siendo a su cargo la prueba de que se deben al vicio o defecto de la cosa, al caso fortuito o fuerza mayor, o que no son de aquellos que se derivan del uso correcto de la cosa.⁶

Este concepto ha sido expuesto en el fallo del caso “*Freddo*”.

Tal como ya hemos mencionado, de acuerdo al art. 1206 CCyC, el locatario responde por cualquier deterioro causado a la cosa. En tanto que la norma del art. 1210 CCyC prevé que el locatario, al concluir el contrato, debe restituir al locador la cosa en el estado en que la recibió, excepto los deterioros provenientes del mero transcurso del tiempo y el uso regular.

Estas normas permiten efectuar dos conclusiones.

La primera tiene que ver con la posibilidad de mantener, en el marco del nuevo CCyC, la vigencia de la presunción antes mencionada referida a la culpabilidad del locatario, aunque, con la aclaración siguiente que emerge de la segunda conclusión.

Precisamente, esta segunda conclusión refiere a la amplitud y generalidad que muestra el art. 1206 (“...*el locatario responde por cualquier deterioro*”). Ese enunciado debe ser enmarcado ya que el locatario, en rigor, no responderá por “cualquier deterioro”.

En todo caso, responderá por cualquier deterioro siempre y cuando le sea imputable subjetivamente (por encontrar su origen en un obrar u omisión culposa de su parte) u objetivamente (por ser de aquellos que el régimen presume a su cargo, v.gr. los gastos de conservación y/o de mero mantenimiento según el objeto de la locación) ya que, no responderá por el vicio o defecto de la cosa, el caso fortuito o fuerza mayor, culpa del locador o sus dependientes (art. 1201) que se encuentran, por regla, a cargo del locador.

⁶ Cfr. C. 4a Civ., Com., Minas, de Paz y Tributaria Mendoza, 06/02/2014, “Campoy, Martha c. Acuña, Jorge.”, LL Online: AR/JUR/213/2014; C. 8a Civ. y Com. de Córdoba, 12/04/2011, “Toscano, Antonio J. c. Acquistapace, Osvaldo H. - Rosker, Carolina N.”, RCyS 2011-X, 234 - LL Online: AR/JUR/15595/2011.

En el mismo sentido: CNCiv., sala A, 07/07/1998, “Masiñani, Pedro c. Equipos y Controles S.A.”, LL 1999-D, 205 - LL Online: AR/JUR/2739/1998 - CNCiv., sala A, 14/10/1996, “Rizzo, Francisco A. c. Zargo S.R.L.”, LL 1997-B, 741 - LL Online: AR/JUR/3589/1996.

Vale decir, la genérica afirmación de la parte final del art. 1206 no debe ser descontextualizada del resto de las normas, en especial de los arts. 1207 y 1210 e incluso del art. 1201 y de la parte final del art. 1206.

¿Y la presunción de culpabilidad? El segundo fallo anotado nos permitirá abordar dicho interrogante.

4. El caso “*Alas Rent a Car c. Huawei*”

La presunción de culpabilidad del locatario no es una regla absoluta. Se deben tener en cuenta las circunstancias concretas del caso, en particular el bien objeto del contrato y la eventual profesionalidad de las partes. Dichas circunstancias podrían incidir en una evaluación contraria a la presunción, sobre todo si el locador no ha dejado constancias del estado de la cosa al momento de su restitución.

Aquí aparece en escena el fallo “*Alas c. Huawei*”.

4.1. Los hechos y la solución del caso

La actora, empresa dedicada al alquiler de vehículos, reclamó daños por supuestos deterioros en un automóvil que había sido objeto del contrato de locación que la vinculó a la demandada.

El fallo *a quo* hizo lugar a la demanda. La Alzada revocó la sentencia y rechazó la demanda.

Se consideró que la accionante no acreditó en debida forma que los perjuicios alegados se produjeron durante el período de la locación y por causa de un obrar de la demandada o de sus dependientes.

Si bien la sentencia de 1ra. Instancia admitió el reclamo, la sala H de la Cámara Nacional Civil lo revocó en el entendimiento de que no se acreditaron los daños. Se consideró que “...*la actora como empresa profesional en el rubro de locación de automotores, pudo y debió obrar con mayor cuidado y previsión para acreditar fehacientemente el estado en el que recibió la cosa al momento de la restitución...*”.

5. La presunción de culpabilidad del inquilino no es una regla absoluta

La relevancia del caso “*Alas c. Huawei*” esta dada en el hecho de que nos permite contextualizar la presunción de culpabilidad del inquilino y colocarla en un lugar apropiado y acorde a las circunstancias del caso.

La presunción de culpabilidad a la que se ha referido la jurisprudencia no solamente admite la prueba en contrario del inquilino sino que no habilita al locador a omitir acreditar el estado en que recibió la cosa y su contraste con el estado en que la entregó.

En efecto, para que la presunción en cuestión pueda jugar a favor del locador será menester que este último acredite, así sea con el reconocimiento contractual del locatario, que la cosa se

encontraba en determinado estado de conservación y que en esa misma situación no ha sido devuelta.

No debe haber identidad entre el estado en que se entregó la cosa por el locador y aquel como ha sido restituida por el locatario. Ello tanto podría estar constatado documentalmente (v.gr. fotografías) como manifestado en el instrumento del contrato (v.gr. la declaración de las partes de que el inmueble se entrega en perfecto estado de conservación y habitabilidad).⁷

Si la falta de identidad (constatada o manifestada) no surge acreditada, entonces, no hay lugar para ninguna presunción de culpabilidad del locatario.

La razón es simple: la presunción de culpabilidad del locatario presupone, necesariamente, la diferencia en el estado de mantenimiento de la cosa entre el momento en que el locatario la ha recibido y el momento en que la ha restituido.

Vale decir, la presunción cumplirá su función en tanto y en cuanto, los deterioros que se le atribuyen al locatario se puedan ubicar temporalmente como ocurridos durante la vigencia del contrato de locación.

Si los deterioros no se pueden presumir ocurridos durante la locación, sea con las manifestaciones contractuales de las partes respecto del estado de la cosa o por medio de documental adicional que acredite dicho extremo (v.gr. imágenes fotográficas con fecha cierta), la presunción de culpabilidad del inquilino queda desprovista de sustento.

Ante la falta de dichos elementos, el locador deberá probar que el deterioro ha ocurrido durante la vigencia del contrato y en su caso, según la naturaleza de la cosa y el carácter de los deterioros, podrá presumirse la culpabilidad del locatario.⁸

Situación y análisis que, siguiendo el criterio del fallo citado "*Alas c. Huawei*", debe extremarse cuando el locador es profesional en la materia.

Tengamos presente que, por regla y sin perjuicio del acuerdo en contrario de las partes, de acuerdo al art. 1207 CCyC, si la locación tiene por objeto un inmueble, al locador le corresponden los gastos de conservación (o mejora necesaria, en cuanto reparación cuya realización es indispensable para la conservación de la cosa -inc. d. art. 1934-) y al locatario los gastos de mero mantenimiento (o mejora de mero mantenimiento, en cuanto reparación de los deterioros menores originados por el uso ordinario de la cosa -inc. c, art. 1934-). Si la cosa objeto del contrato

⁷ Al respecto se ha resuelto, por ejemplo, que si se ha acreditado que al momento de la restitución el inmueble presentaba daños y no habiendo probado el locatario que tales desperfectos existieran al tiempo de la firma del contrato, del cual surge que el local fue entregado en muy buen estado de conservación, cabe fijar una indemnización por esta partida, con fundamento en la obligación de aquel de conservar la cosa en buen estado (arts. 1561 y 1573 del Código Civil derogado) criterios que no han variado mayormente con lo regulado por el CCyC en sus arts. 1206 y 1207. Cfr. CNCiv., sala F, 07/08/2015, "*Yang Kuei Chen c. Di Natale, Mauricio Laureano*", RCyS 2015-XI, 103 - LL 2015-F, 377 - RCCyC 2015 (diciembre), 182 - LL Online: AR/JUR/28958/2015.

⁸ Además, en "*Alas c. Huawei*" se consideró insuficiente a tal efecto la prueba testimonial de empleados de la actora si tales declaraciones no aparecían respaldadas por otros elementos probatorios. Cfr. CNCiv., sala H, 06/12/2016, "*Alas Rent a Car S.R.L. c. Huawei Tech Investment Co. Ltda*", cit.

es mueble, tanto los gastos de conservación como los de mero mantenimiento son a cargo del locatario.

6. Reflexiones finales

- Tanto el locador como el locatario tienen el deber de conservar la cosa.

- El régimen legal prevé una distribución de ese deber. La misma es supletoria ya que las partes podrían acordar hacerlo de otra manera.

- Por regla y sin perjuicio del acuerdo en contrario, si la locación tiene por objeto un inmueble, al locador le corresponden los gastos de conservación (o mejora necesaria, en cuanto reparación cuya realización es indispensable para la conservación de la cosa -inc. d. art. 1934-) y al locatario los gastos de mero mantenimiento (o mejora de mero mantenimiento, en cuanto reparación de los deterioros menores originados por el uso ordinario de la cosa -inc. c, art. 1934-). Si la cosa es mueble, el locatario tiene a su cargo ambos rubros (gastos de conservación y mejoras de mero mantenimiento).

- El locatario se encuentra obligado a conservar la cosa en buen estado y a reparar los deterioros causados por su culpa o de las personas por quienes debe responder.

- Los daños se presumen ocasionados por culpa del locatario al momento de la restitución. Es el locatario quien debe demostrar el vicio o defecto de la cosa, el caso fortuito o el hecho de terceros para trasladar la responsabilidad al locador.

- La presunción de culpa no es absoluta. Le corresponde al locador arbitrar los medios para verificar la identidad entre el estado en que se entregó la cosa por el locador y aquel como ha sido restituida por el locatario.

- No hay presunción de culpabilidad que valga si no está acreditado que el deterioro ocurrió durante el transcurso del contrato.

- Si el locador acredita la diferencia de estado de conservación y mantenimiento de la cosa entre el momento en que ha sido entregada al locatario y el momento en que este último la restituyó, entonces, se razonable presumir la culpabilidad del inquilino respecto de los deterioros a su cargo conforme se trate de muebles o inmuebles, según lo previsto en los arts. 1207 y 1934, incs. b y c).