



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

**JUZ.CIV.COM.CONC.Y FLIA. 1° NOM. - JESUS
MARIA**

Protocolo de Sentencias

Nº Resolución: 31

Año: 2023 Tomo: 1 Folio: 120-130

EXPEDIENTE SAC: 10873299 - PEREZ, HILDA LIDIA C/ BUSTAMANTE, LILIANA CRISTINA Y OTROS - ABREVIADO -

OTROS - TRAM ORAL

PROTOCOLO DE SENTENCIAS. NÚMERO: 31 DEL 23/02/2023

SENTENCIA NUMERO 31

Jesús María veintitrés de febrero de dos mil veintitrés.-----

Y VISTOS. Estos autos caratulados “- **PEREZ, HILDA LIDIA C/ BUSTAMANTE, LILIANA CRISTINA Y OTROS - ABREVIADO - OTROS - TRAM ORAL EXPTE SAC N: 10873299**” de los que resulta I La Sra. Hilda Lidia : Perez, propuso demanda e contra de los Sres. Liliana Cristina Bustamante, Daniela Del Valle Orecchia, y Ramiro Daiann Herrera, por la que reclama el pago de la suma de Pesos Trescientos Dieciocho Mil Setecientos Cincuenta (\$318.750), con más intereses moratorios, legales y la capitalización prevista por el art. 770 inc. b del CCC., además solicita se condene a los demandados a abonar los honorarios profesionales por las tareas previas a iniciar este juicio. Expone la compareciente que celebró con la demandada Sra. Liliana Cristina Bustamante.con fecha 25/OCTUBRE/2019 por el que le cedió en alquiler el inmueble de su propiedad sito en calle Ameghino Nro. 375 de la ciudad de Jesús María, que consiste en un inmueble de una sola planta, en donde se emplazan los sectores de hall de entradas, living, hall central, cocina, dos baños, tres dormitorios, y patio con asador. . Agrega que en oportunidad de locar el inmueble contaba con aberturas, cerraduras, llaves, vidrios, pisos,

revestimientos, instalaciones eléctricas, instalaciones de agua tanto fría como caliente, sanitarios con sus artefactos completos, y grifería, todo en perfecto estado de uso y conservación., y se remite a lo establecido en la cláusula quinta del contrato de locación, en la cual se encuentran debidamente detallados los accesorios con los cuales el inmueble fue dado en alquiler a la Sra. Liliana Bustamante. Expone que el destino de la locación , conforme lo acordado, lo fue a fin que allí funcione un JARDÍN MATERNAL. El precio del alquiler fue fijado en la suma de Pesos cuarenta y dos mil doscientos cincuenta (\$42.250), por mes, pagaderos de manera adelantada entre los días 1 y 10 de cada mes calendario en el estudio jurídico de la Dra. María Gabriela MIRA,. El plazo de la locación fue establecido en tres años y comenzó a tener vigencia a partir del día 01/NOVIEMBRE/2019, , con vencimiento el día 01/NOVIEMBRE/2022 (cláusula segunda). Sostiene la compareciente que la locataria recibió el inmueble desocupado y en perfecto estado de conservación e higiene, con sus muros y techos recién pintados, aberturas en buen estado y en funcionamiento, con todos los accesorios que se detallan en la cláusula quinta del contrato, y acordaron de acuerdo a lo dispuesto por el art. 1221 del C.C. y C., que la locación puede ser resuelta anticipadamente por la locataria después de transcurridos los primeros seis meses de contrato. Para tal supuesto, acordamos que en caso de que la locataria haga uso de dicha facultad durante el primer año de contrato, deberá abonar a la locadora al momento de desocupar el inmueble, en concepto de indemnización, la suma de dinero equivalente a un mes y medio de alquiler. Agregó que la locataria se obligó mantener en perfecto estado y funcionamiento el inmueble y los accesorios emplazados al mismo, siendo a su exclusivo cargo todas las reparaciones, reconstrucciones y/o refacciones que fueran menester realizar para cumplir sus obligaciones de mantenimiento y conservación del bien alquilado (Conf. Cláusula quinta). Asimismo, se pactó que, finalizada la relación contractual, la locataria deberá abonar a la locadora los gastos ocasionados por la compra de materiales y mano de obra necesarios para entregar el inmueble pintado en su interior y en excelentes condiciones. (Cláusula quinta). Se le prohibió a la

locataria la realización de alteraciones, modificaciones, mejoras o innovaciones de cualquier tipo en el inmueble, sin consentimiento previo de la locadora, el que deberá ser expresado por escrito (Cláusula séptima). Adita que se pactó que la recepción de las llaves del inmueble por parte de la locadora no importará conformidad con el estado del inmueble, por lo que el locatario deberá requerir comprobante de recepción en el que conste expresamente dicha circunstancia para su liberación (Cláusula décimo segunda). .Relata la Sra. Perez que con en el mes de mayo de dos mil, la locataria incurrió en mora respecto del pago de los cánones locativos convenidos, lo que dio inicio a un profuso intercambio epistolar entre las partes. , y hace presente que con fecha 26/OCTUBRE/2020, mediante Carta Documento remitida a la locadora, la locataria manifestó su voluntad de dar por finalizada la relación contractual, poniendole a disposición las llaves del inmueble, y como respuesta mediante Carta Documento Nro. CD37001060, comunicó e intimó a la locataria para que el día 23/DICIEMBRE/2020, a las 11:00hs., concurra al inmueble locado a los efectos de constatar conjuntamente el correcto estado de conservación, funcionamiento e higiene del inmueble., todo a los fines de verificar el cumplimiento, por parte de la locataria, de las obligaciones establecidas en las cláusula quinta, sexta y séptima del contrato de alquiler, recibir el pago de los cánones locativos adeudados, como así también de la indemnización legal correspondiente en virtud del art. 1221 del C.C. y C. Afirma la Sra. Perez que el día 23/DICIEMBRE/2020 concurrió al local indicado por la locataria a los fines de retirar las llaves de su inmueble, y que las mismas le fueron entregadas por la Sra. Liliana Cristina Bustamante. Y acto seguido, se constituyeron en el inmueble junto con la Sra. , y Daniela Orecchia y agrega que tras ingresar al inmueble, la locadora advirtió que el inmueble se encontraba dañado, había sido alterado en partes, no estaba limpio ni debidamente pintado, que los deterioros que se pudieron constatar en dicha oportunidad, , son los siguientes: i.) Las paredes de todo el inmueble se encuentran sin pintar, y manchadas. Las aberturas se encontraban despintadas. ii.) Persiana del dormitorio dañada, imposible de ser utilizada / levantada. iii.) Remoción de la

instalación de machimbre con la cual la locadora dividía ambientes dentro del inmueble. iv.) Introducción de modificaciones, no autorizadas, en el sector de cocina. la locataria introdujo una pared de durlock con la cual dividió dicho sector. v.) Puerta del sector cocina dañada, toda vez que se encuentra rota en su parte inferior y no cierra correctamente. Acompañó copia digital del Acta de Constatación instrumentada mediante Escritura Pública Nro. 94, Folio 264, del año 2020, labrada por la Escribana Ana Marina MOYANO SIMOSIS. Afirma la Sra. Pérez que se ocupó de reparar y pintar el inmueble, por su propia cuenta., y para ello , contrató los servicios de la empresa “DURLOCK CAROYA”, a la cual se le encomendaron los trabajos de: i.) Pintura de las paredes internas y aberturas del inmueble. ii.) Pintura de las paredes externas, correspondientes al patio del inmueble. iii.) Instalación del divisorio removido por la locataria. iv.) Remoción del divisorio de durlock instalado por la locataria en el sector cocina. iv.) Limpieza del inmueble, trabajos por los que abonó la suma de Pesos ciento sesenta mil en concepto de mano de obra, según recibo emitido por “DURLOCK CAROYA”, firmado por Luciano Federico Flores, de fecha 26/ENERO/2021. , y manifiesta que además debió abonar la suma de Pesos cincuenta y ocho mil setecientos cincuenta (\$ 58.750) para adquirir la pintura necesaria a los fines de que el inmueble vuelva a estar debidamente pintado, en condiciones de ser alquilado, según que acompaña emitido por PINTURERÍAS SAN GUILLERMO S.A. con fecha 28/ENERO/2021. Sostiene la actora que los Sres. Ramiro Daian HERRERA y Daniela ORECCHIA se constituyeron en codeudores solidarios, fiadores y principales pagadores de todas las obligaciones emergentes del contrato detallado anteriormente. Y que en tal carácter de deudor solidario asumieron el pago de las costas y costos extrajudiciales y judiciales originados por el incumplimiento de la locataria, Concluye en afirmar que la suma que reclama proviene del incumplimiento contractual en que incurrió la locataria al introducir modificaciones no autorizadas en el inmueble y restituirlo en condiciones que no fueron las pactadas en el contrato que motivaron que ella, la locadora , asumiera el costo de las reparaciones necesarias Reclamó por el rubro reclamado en

concepto de daño emergente asciende a la suma de Pesos doscientos dieciocho mil setecientos cincuenta (\$ 218.750). b) Daño emergente – gastos necesarios para reclamar en juicio. Que para poder ejercer su derecho y reclamar en juicio su crédito, la Sra. Lidia PÉREZ debió contratar los servicios de la Escribana Pública Ana Marina MOYANO SIMOSIS, quien se ocupó de labrar Acta de Constatación instrumentada en la Escritura Pública Nro. 94, Folio 264. Así las cosas, abonó a la Escribana Pública la suma de Pesos diez mil en concepto de honorarios profesionales. c) Lucro cesante. Alquileres dejados de percibir: El incumplimiento en el que incurrió la locataria, al no entregar el inmueble conforme lo prevén las cláusulas quinta, séptima y décima segunda del contrato de alquiler, impidió a la Sra. Lidia PÉREZ, a utilizar y/o aprovechar económicamente el inmueble hasta tanto no se reparen los deterioros sufridos y el bien vuelva a estar en condiciones de ser alquilado por lo que reclama la suma de Pesos noventa mil a la que arriba partiendo de un alquiler de Pesos cuarenta y cinco mil mensual y por un período de dos meses ofreció la prueba que hace a su derecho, y solicitó finalmente que se reciba la demanda en los términos propuestos con costas. Luego aclaró la demanda en el sentido que reclama la suma de Pesos ciento ochenta mil en concepto de lucro cesante por alquileres dejados de percibir; la suma de sesenta y tres trescientos setenta y cinco en concepto de indemnización por resolución anticipada; y la suma de Pesos ciento cincuenta mil (\$150.000), en concepto de cláusula penal. II Admitida formalmente la pretensión se le impuso el trámite de juicio abreviado y se citó a los demandados en los términos del art. 508 del CPCC los Sres. Liliana Cristina Bustamante, Daniela del Valle Orecchia y Ramiro Daiann Herrera comparecieron a estar a derecho, constituyeron domicilio, se les otorgó participación de ley, y contestaron el traslado de la demanda que les fuera corrido solicitando el rechazo de la misma con costas. Negaron todos y cada uno de los hechos expuestos en la demanda que son fueran de su exclusivo reconocimiento. Negaron y rechazaron adeudar la suma de Pesos trescientos dieciocho mil setecientos cincuenta (\$318.750.-) más intereses moratorios, legales y capitalización prevista en el art 770 inc. B del

CCC., y que deban ser condenados a abonar honorarios alguno, como que se deba condenarnos en costas.- Afirman que si bien es cierto que celebraron un contrato de locación con fecha de Octubre del 2019 con la Sra. Pérez sobre el inmueble sito en calle Ameghino N°375, que el mismo fue destinado para el funcionamiento de un Jardín Maternal por un periodo de tres años, niegan que se haya encontrado en perfecto estado de uso y conservación.-, niegan haber recibido el inmueble objeto de locación en perfecto estado como describe la actora en el libelo de la demanda, que una vez finalizada la relación locativa se deba abonar a la locadora gasto alguno., que se haya hecho modificación alguna al inmueble en cuestión., prosiguen haber incurrido en el mes de mayo del 2020 en mora con respecto a los cánones locativos.- que se haya manifestado sin más poner fin a la relación locativa por voluntad unilateral de la Locadora, como así también que se los haya convocado al inmueble objeto de la locación el día 23 de diciembre del 2020 a las 11.00 hs, a efectos de constatación alguna.- que el día 23 de diciembre de 2020 las partes se hayan constituido en el inmueble objeto del presente, como así negamos y rechazamos que el mismo se haya encontrado dañado, alterado, que no se encuentre pintado, ni mucho menos en mal estado de aseo.- que se haya podido constatar deterioro alguno, en especial los descriptos por la actora, como que las paredes no se encontraba pintado, manchado, que las aberturas se encontraban sin pintar. Que las persianas del dormitorio se encontraban dañadas con imposibilidad de ser utilizada. la remoción de machimbre para la división de ambientes.como así también haber introducido modificaciones en la cocina no autorizadas por la locadora. Niegan haber introducido una pared de Durlock, y asi prosiguieron negando cada uno de los dichos expuestos en la demanda, como que los citados como garantes asumieran tal carácter. Afirman que bien como se reconoció anteriormente, se celebró un contrato de locación con fecha de Octubre del 2019 con la Sra. Pérez sobre el inmueble sito en calle Ameghino N°375, que el mismo fue destinado para el funcionamiento de un Jardín Maternal por un periodo de tres años., que el inmueble descripto fue recibido por las locadoras en condiciones no aptas

para el funcionamiento normal de un jardín maternal, por lo que tuvo que ponerse en condiciones, a esto se refieren con pintura, arreglo de ventanas, puertas etc, lo que se podrá observar en las imágenes fotográficas que acompañan, Que bien como manifiesta la actora en el mismo funciono el Jardín Maternal “Instituto Bilingüe María Montessori”, y lo cánones locativos venían siendo abonados conforme a derecho y por más que la actora intente justificar lo contrario, los hechos hablan por sí solos cuando en su pretensión no existe suma alguna reclamada hasta el fin de la relación locativa Remarcan que el país se encontraba en plena, con picos de contagio como nunca antes registrados y siendo para las instituciones educativas sobre todo económicamente difícilmente de afrontar, pero a pesar de ello las comparecientes siempre cumplieron con sus obligaciones, con un esfuerzo inigualable . Agregan que hasta el mes de Agosto la presencialidad en las instituciones educativas estaba vedada, siendo que a partir del mes de Agosto le notificaron la posibilidad del regreso de los alumnos.-que con fecha 12 de agosto de 2020, proceden a constatar la falta de suministro de GAS, proveniente de la red, por lo que se realiza la consulta a la empresa ECOGAS, y la misma les informa que el servicio se encontraba cortado debido a que la titular del mismo o alguien con su DNI (Sr. Osvaldo Oscar Tauro, difunto esposo de la Sra. HILDA LIDIA PEREZ), había solicitado la baja, como así también la remoción del medidor correspondiente. Aclaran que la única persona habilitada para pedir la baja de un servicio y en especial el del GAS natural, es el titular del mismo o alguien con el DNI, por ende, entiende que el pedido no cabe duda que fue la Sra. Pérez, Luego agregan que durante la pandemia existía la imposibilidad de corte de servicios públicos por falta de pago mediante DNU del presidente de la Nación, .-, y sostiene que mediante CD N°243248651, de fecha 13 de Agosto de 2020, notificaron y emplazaron a la actora que habiendo realizado la baja de un servicio de forma intempestiva, injustificada y contraria a la buena fe contractual configurando un incumplimiento grave de las obligaciones del Locador determinadas en el art. 1201 del C.C y C, ya que la inquilina no podía usar y gozar de la cosa arrendada de conformidad a lo

acordado por las partes, todo ello bajo apercibimiento de la resolver el contrato por causas imputables al locador como reza el art. 1220 inc a del C.C y C.- Exponen que luego de varios pedidos verbales e innumerables reuniones con quien detentaba la administración del alquiler Dra. María Gabriela Mira, al no ser restituído (por el titular, Sra. Pérez) el servicio de gas natural se vio en la obligación de resolver el contrato poniendo a disposición las llaves del mismo, el día sábado 30 de septiembre del 2020, a las 18.00 hs, pero la Sra., Pérez jamás se presentó, siendo congruente con su comportamiento de mala fe que le atribuyen , que luego y con con fecha 25 de Octubre de 2020 se remitió CD N°101253729, en un acto de buena fe y como se reitera después de varias comunicaciones verbales con la Dra. María Gabriela Mira, se informa que se ha acondicionado el inmueble y se ha intentado reiteradas veces de abonar las mercedes locativas correspondiente al mes de septiembre y la entrega de llaves que la Locadora nunca quiso aceptar, quedando en ese momento testigos de los hechos narrados que se ofrecen , y luego nuevamente se fija fecha de entrega de las llaves del inmueble en cuestión, pero ya con una amplitud horaria para que la locadora no tuviese excusas a tal fin, como así el alquiler correspondiente al mes de septiembre a su disposición, todo ello por exclusiva culpa de la locadora.-, describen conductas asumidas por la actora, y sostienen que se ha visto en una condición de desamparo por parte de la Sra. Pérez, que de forma intempestiva corto mi suministro de Gas Natural, impidiendo el normal funcionamiento del jardín maternal, siendo la misma única responsable de que se haya resuelto el contrato en cuestión, no debiendo esta parte dinero alguno, bajo ningún concepto, tal como pretende injustamente endilgar la Sra. Pérez.- , insisten en que se rechace la demanda , dejando ofrecida la prueba que hace a su derecho, y a renglón seguido , la Sra. Liliana Cristina Bustamante reconviene por daños y perjuicios a la Sra. Hilda Lidia Perezpersiguiendo el cobro de la suma de pesos trescientos cincuenta y tres mil (\$353.000.-) o lo que en más o menos resulte de la prueba a producirse en autos, con más sus intereses y costas, Detallo el contrato de locación invocado en la demanda, , y sostuvo que los cánones locativos venían

siendo abonados conforme a derecho a pesar de la situación de pandemia mundial (COVID-19) que nos azotaba económicamente de forma incesante a las instituciones educativas privadas.-, que hasta el mes de Julio la presencialidad en las instituciones educativas estaba vedada, siendo que a partir del mes de Agosto no notificaron la posibilidad del regreso de los alumnos a las aulas.- Que con fecha 12 DE AGOSTO DE 2020, procede a constatar la falta de suministro de GAS, proveniente de la red, por lo que se realiza la consulta a la empresa ECOGAS, y la misma nos informa que el servicio se encontraba cortado debido a que la titular del mismo o alguien con su DNI (Sr. Osvaldo Oscar Tauro, difunto esposo de la Sra. HILDA LIDIA PEREZ), había solicitado la baja, como así también la remoción del medidor correspondiente. que mediante comunicaciones verbales con la Sra. Pérez se le consultó sobre el tema, manifestando la misma que se encontraba enojada con la compareciente por lo que había realizado la baja del servicio. Detalla el intercambio epistolar con la actora, relatado supra y que agrega que se vio obligada a mudar el instituto al domicilio de calle Tucumán N°905 de la ciudad de Jesús María, donde hoy funciona actualmente, contrato que fue celebrado con fecha 14 de Septiembre de 2020, que le insumió un costo extraordinarios que hubo que afrontar más allá del nuevo alquiler (CLAUSULA DECIMO NOVENA) que genero un gasto extraordinario de depósito pesos treinta y siete mil (\$37.000), honorarios inmobiliaria pesos veinte mil (\$20.000), mes adelantado de alquiler pesos veinte mil (\$20.000) timbrado pesos cinco mil (\$5.000) lo que arroja un aproximado de pesos ochenta y dos mil (\$82.000.-) o de lo que más o menos resulte de la prueba ofrecida.- Sostiene que el inmueble que usufructúa la Sra. Pérez fue puesto en condiciones con fecha de septiembre de 2020 para ser entregado a la misma, fecha en la que se resolvió el contrato, siendo única y exclusiva culpa el deterioro que haya podido existir desde la fecha de la resolución hasta que decidió ponerlo en locación nuevamente.- Expone que se ha visto en una condición de desamparo por parte de la Sra. Pérez, que de forma intempestiva corto el suministro de Gas Natural, impidiendo el normal funcionamiento del jardín maternal, siendo la misma única

responsable de que se haya resuelto el contrato en cuestión, perjudicando económicamente de forma exorbitante ya que la situación económica reinante por parte de la compareciente era la de una maestra de jardín maternal prácticamente sin alumnos, atribuyó a la Sra. Perez la responsabilidad en la resolución del contrato y le reclama en concepto de daño emergente la suma de pesos ochenta y dos mil (\$82.000.-) o de lo que mas o menos resulte de la prueba ofrecido en concepto de gastos para la celebración de un nuevo contrato de locación de otro inmueble , aclarar que no están conceptualizado los gastos pertinentes como mudanza, pintura, acondicionamiento de los espacios del nuevo domicilio del “Instituto Trilingue Montesori” en calle Tucumán N°905 de la ciudad de Jesús María, y en concepto de lucro cesante .-con motivo de la mudanza hacia otro inmueble se vio obligada a dejar de prestar los servicios de jardín de infantes por un periodo de tres meses, siendo que la cuota social del instituto en aquel entonces está en la suma de pesos cuatro mil quinientos (\$4.500.-), con un total de 9 alumnos, haciendo una suma aproximada de pesos cuarenta mil quinientos (\$40.500.-) por mes, eso multiplicado por los meses que estuvo fuera de funcionamiento hace un total de pesos ciento veinte un mil quinientos (\$121.500.-), o de lo que más o menos resulte de la prueba a rendirse, y reclamó además en concepto de daño moral ,por el obrar que le atribuyó a la Sra. Perez la suma de pesos ciento cincuenta mil (\$150.000), daño equiparable a la cláusula penal descrita por la Sra. Pérez en su demanda con más las costas, sus intereses y costas. Reclamando a la Sra, Pererz en definitiva la suma de pesos trescientos cincuenta y tres mil (\$353.000.-), y dejó ofrecida la prueba que hace a su derecho insistiendo en que se reciba la reconvencción en los términos propuestos. III Se corrió traslado de la reconvencción a la Sra. Perez que al evacuarlo negó los dichos expuestos en especial que solicitara la baja del servicio de gas, que el inmueble fuera puesto a su disposición , ofreció la prueba que hace a derecho y concluyó en solicitar que se rechace la reconvencción con costas. IV En estado de la causa se le impone el trámite de oaralidad prescripto por la Ley 10555 , se recepciona la audiencia preliminar ocasión en que se fijan los hechos

controvertidos y se despacha la prueba ofrecida. V. Recepcionada la audiencia complementaria y reciba la prueba producida en la misma, se dicta en la misma el decreto de autos, lo consienten las partes y pasa la causa a despacho.-----

Y CONSIDERANDO:I Los autos llegan a estudio *a fin de resolver y dar los fundamentos de la resolución adelantada en ocasión de la audiencia complementaria* que fuera recepcionada el día 22.02.2023 con la conformidad de las partes, y en relación a la demanda propuesta por la Sra. Hilda Lidia : Perez, en contra de los Sres. Liliana Cristina Bustamante, Daniela Del Valle Orecchia, y Ramiro Daiann Herrera, por la que reclama el pago de la suma de Pesos Trescientos Dieciocho Mil Setecientos Cincuenta (\$318.750) pretensión resistida por los demandados y de la reconvención propuesta por la Sra. Liliana Cristina Bustamante en contra de la Sra. Hilda Lidia : Perez, quien la resistió, todo de conformidad a lo que se detallara en la relación de causa a la que me remito.-----

II Por una cuestión de ordenación ,en primer término corresponde analizar la acción de demanda. Conforme constancias de autos, y pese a la negativa esgrimida primeramente por los demandados, la existencia y validez del contrato de locación invocado por la actora en su reclamo ha quedado reconocida, más allá que las firmas insertas en el mismo fueron certificadas sino que, principalmente, dicho contrato es la base del reclamo de la Sra Bustamante para proponer la reconvención. -----

En consecuencia queda acreditada la legitimación activa de la actora y la legitimación pasiva de los demandados en el carácter que fueron citados al preceso.-----

III Por tanto acreditado el vínculo jurídico une a las partes en conflicto y de conformidad al acta notarial labrada por la Esc. Moyano Simosis de fecha 23.12.2020 la Sra Bustamante hizo entrega de la llaves del inmueble motivo de autos, a la actora, Sra. Perez. -----

Conforme dicha acta, se constató el estado del inmueble objeto de la locación y se detalla el estado en que se encuentra al tiempo de la misma. En dicho acto se encontraban presentes los Sres. Liliana Bustamante y Daniela Orececchia. Es decir que la constatación se llevó adelante

con contralor de los demandados.-----

IV En el contrato de locación cuya validez tengo por acreditada , se detallan las condiciones en que la locataria recibe el inmueble, y en el mismo en la cláusula séptima se prohibió a la locataria introducir mejoras , modificaciones , alteraciones en el inmueble que no fueran autorizadas por escrito por la locadora.-----

EL inmueble fue recibido por la locataria , previa inspección del mismo , en perfecto estado conservación e higiene, muros y techos recién pintados .-----

Es obligación a cargo del locatario la restituir la cosa locada en las mismas condiciones en que la recibió.-----

Tal obligación y conforme constancias de autos, en especial la constatación llevada adelante por la Escribana Pública Moyano Simosis da cuenta de los desperfectos e innovaciones que se introdujeron en el inmueble por parte de la locataria, y de las que no consta su autorización por escrito conforme lo acordado por las partes en el contrato de locación. Así ,, consta en el acta notarial los defectos de pintura, vidrios baños etc según se detalla en la misma.-----

A partir del incumplimiento de la locataria en restituir el inmueble en las condiciones que lo recibiera, nace el derecho de la actora a reclamar por el resarcimiento de los daños y perjuicios que el incumplimiento de la locataria le pudiera haber ocasionado. Para ello deberá acreditar la existencia y la cuantía de los mismos.-----

Aún en la posición más favorable a la demandada era en su interés sin perjuicio de lo acordado en el contrato en cuanto al estado en que recibió inmueble, comunicar a la brevedad si presentaba algún desperfecto que no se consignó en el contrato. Rubén Orlando Toneatto, , ofrecido por la demandada, ultimo testigo que depuso en la audiencia complementaria, cuya identidad se controló por Secretaria, y sin perjuicio que al ser interrogado por la generales de la ley, no aclaró que mantuvo una relación de noviazgo con la Sra Liliana Bustamante por espacio de ocho años, , no alcanza para desvirtuar lo afirmado en relación al estado en que la actora recibió el inmueble según contrato que suscribiera y los defectos que advirtió el testigo,-----

V. Pretende la Sra. Perez ser resarcida a título de daño emergente, gastos para la reparación del inmueble la suma de Pesos doscientos dieciocho mil setecientos cincuenta (\$ 218.750) conforme facturas que acompañara.-----

El testigo Sr... Luciano Federico Flores reconoció la factura expedida por “DURLOCK CAROYA”, por la suma de Pesos ciento sesenta mil. .y que se corresponde a trabajos realizados en el inmueble.-----

El testigo afirmó ser el dueño de Durlock Caroya, junto a su hermano, Nicolás Flores que fue quien suscribió la factura de pago. No encuentro motivo para no reconocer validez al testimonio , ya que expuso como se desarrolla su actividad ,”**el anda con los chicos en la calle y él , se refiere al socio , hace trabajo de oficina** “, además el testigo detalló los trabajos que realizó en el inmueble, y el estado de conservación de aquél previo a las reparaciones que realizó puesto que reconoció las fotografías acompañadas y que integran el acta de constatación.

Reclama la actora ser resarcida con la suma de Pesos cincuenta y ocho mil setecientos cincuenta en concepto de gastos de pintura para la reparación del inmueble locado, según factura expedida por PINTURERÍAS SAN GUILLERMO S.A. con fecha 28/ENERO/2021. La factura fue reconocida por el Sr. Victor Peraltaencargado del comercio. Dicha factura da cuenta del pago de compras realizada por la Sra.Perez y que se estamparan en otra documental , pero es del caso que no se acreditó qué materiales adquirió la Sra. Perez , ni que los mismos estuvieran destinados a la reparación del inmueble. Repárese que el total de la factura en cuestión es de Pesos setenta y cuatro mil ochocientos treinta , y el pago que consta en la misma es de Pesos cincuenta y ocho mil setecientos cincuenta. La actora brindó explicaciones al respecto y en el sentido de la diferencia en menos que reclama en relación al monto de la factura.. Principalmente no se acreditó que materiales adquirió y abonó , como tampoco que estuvieran destinados a la reparación del inmueble. Se rechaza la demanda por el rubro en análisis.

La Sra, Perez reclama la suma de Pesos diez mil en concepto de honorarios profesionales abonados a la Escriban Pública Moyano Simosis . En los términos en que se acordó en el contrato de locación, y teniendo en consideración a que la factura de honorarios acompañada reúne los requisitos fiscales de validez y que la actividad del profesional escribano se presume onerosa, corresponde recibir la demanda por el rubro en cuestión y por la suma reclamada.-----

VI Reclama la actora en concepto de lucro cesante y por el período comprendido entre los meses de noviembre de dos mil veinte a febrero de dos mil veintiuno un valor locativo de Pesos cuarenta y cinco mil mensuales que fue aceptado por la demandada en ocasión de la audiencia preliminar -----

El reclamo merece las siguientes consideraciones. Conforme lo pactado en el contrato de locación la locataria mantiene la obligación de pagar el canon locativo mensual hasta la recepción del inmueble por parte de la locadora. Por tanto considero que el rubro si bien procedente no lo es a título de lucro cesantes, sino de alquileres adeudados y que corresponde a los meses de , noviembre y diciembre de dos mil veintiuno. , y en esos términos procede la demanda a razón de Pesos treinta y tres mil seiscientos veinticinco ´por cada mes según valores del contrato de locación. -----

Ahora bien la actora recibió el inmueble el día veintitrés de diciembre de dos mil veinte conforme da cuenta el acta notarial ya relacionada, y encaró las reparaciones y las abonó según fuera reconocido por el testigo Sr.Flores quien además detalló el tiempo que demandaron las reparaciones.

La indisposición de un inmueble destinado a locación, como en el caso de autos constituye un lucro cesante, esto es, una ganancia dejada de percibir por la actora, y el fundamento de la indisposición no es otro que la necesidad de realizar reparaciones como consecuencia de la locación que la vinculara con la demandada. En esos términos se recibe la demanda por la suma de Pesos cuarenta y cinco ml , que fue el valor locativo propuesto por la actora y

aceptado por la demandada en ocasión de la audiencia preliminar, y por el plazo de un mes.

De lo contrario la indisposición del inmueble más allá del tiempo razonable en realizar las reparaciones quedaría al arbitrio de la actora, que por otra parte

VII El reclamo de la Sra. Perez en concepto de honorarios profesionales abonados a la Escribana Moyano Simosis es procedente toda vez que la factura de pago acompañado reúne los requisitos fiscales formales , obra en autos la tarea facturada que es la constatación que llevara adelante.-----

VIII La demanda por la que la Sra Perez reclama que se le abone “la multa” por resolución anticipada del contrato de locación no es procedente atento que fue ese el motivo de resolución contractual. Es decir, la demandada no la invocó y por otro parte no se siguió el procedimiento legal estatuido para que opere la resolución anticipada del contrato de locación., y además porque se le reconoció el derecho percibir los alquileres hasta la fecha en que recibió las llaves del inmueble , y el lucro cesantes por un mes , tiempo determinado como necesario para realizar las reparaciones.-----

La resolución anticipada que prevé el CCC y la Ley de Locaciones Urbanas que reconoce su antecedente en el art 8 de la Ley 23.091 con la salvedad que ahora se contempla la posibilidad de resolver contratos con destino que no sea vivienda ya que aquella ley tenía enclavado la norma citada en el capitulo “ locaciones destinadas a vivienda” es un típico caso en que los efectos de resolución contractual se encuentra regulado por la propia ley, puesto que existen hipótesis en que los efectos de la resolución puede ser acordada por las partes contratantes.-

IX La demanda por la multa pactada en contrato tampoco resulta procedente puesto que sin perjuicio de la facultad del Tribunal de revisar su extensión , en autos no se presenta la hipótesis contemplada al contratar. La locataria se mantuvo en el inmueble hasta su restitución en los términos pactados y por tanto se la condenó al pago de alquileres más allá del plazo en que se sostuvo que operó la resolución del contrato -----

X Procede la demanda de intereses en relación los rubros por los que procede la demanda los

que ser calcularán en función de la tasa pasiva promedio que publica el BCRA un interés nominal mensual del dos por ciento mensual y se computarán en relación al rubro daño emergente desde la fecha consignada en la factura expedida por Durlock Caroya, respecto del rubro alquileres dejados de percibir hasta la fecha de entrega del inmuebles desde el día cinco de cada mes, respecto del rubro honorarios de escribano desde la fecha del acta de constatación y por el rubro lucro cesantes desde el día primero de enero de dos mil veintiuno y todos los rubros detalladas hasta el día del efectivo pago.-----

XI En la causa y reiteradamente y aún en ocasión en que las partes alegaron invocaron el principio de buena fe. Pues bien, el CCC a lo largo de su articulado reitera y reafirma la vigencia de tal principio,. Surge de la norma de los art 9 “ Principio de buena fe. Los derechos deben ser ejercidos de buena fe. y art. 729 “ Buena fe. Deudor y acreedor deben obrar con cuidado, previsión y según las exigencias de la buena fe.

Se advierte que la buena fe ahora se encuentra normada en el título preliminar y no como el art. 1198 del Código de Velez Sarsfield , según reforma del 68, que la contemplaba en el ámbito de los contratos. La ubicación normativa de no es intrascendente. Ahora se dispone que los derecho, todos los derechos por tanto, patrimoniales y extrapatrimoniales se deben ejercer de buena fe, y ya no sobre estándares jurídicos , como la conducta del buen padre de familia , del hombre previsor, etc, sino que se integra con otros principios y valores, como el ejercicio regular del derecho, el principio de confianza , la prohibición de ejercer una posición dominante, etc.-----

La norma del art. 729 del CCC citada y transcripto impone tanto al acreedor como al deudor el deber de obrar de buena fe. En esta causa, y partiendo del intercambio de emplazamientos cursados considero que las partes no se han prestado la debida colaboración contractual. Así y ante la voluntad manifestada la demandada de resolver el contrato, de constatar el inmueble, etc, y las notificaciones cursadas por la actora considero que ambas sin claudicar en sus por supuesto, y con la debida colaboración, podrían haber logrado la restitución del partes

inmueble con anterioridad evitándose costos y gastos que demanda un proceso judicial.-----

La situación de pandemia por la que atravesaba el país, específicamente, con consecuencias económicas catastróficas en algunos casos como consecuencia del aislamiento y luego distanciamiento social obligatorios dispuestos por la Autoridad de Salud en cumplimiento de protocolos internacionales, por todos conocidos y vividos, imponía a las partes, según lealmente entiendo una mayor colaboración en salvar el contrato.

Queda claro que no reprocho mala fe en las partes sino falta de colaboración contractual, y en especial en la etapa de dejar sin efecto lo acordado en su oportunidad.-----

Tanto quien alquila un inmueble como quien entrega el uso del mismo seguramente que lo hacen bajo la confianza que entre ambos se generan, en especial en cuanto al destino y aptitud del inmueble y desde el otro lado en que se abonará en tiempo el precio del alquiler mensual, y que la cosa locada será restituida en las condiciones pactadas, Lo aquí dichos debe ser trasladado también a lo que será motivo de análisis a continuación-----

XI Siguiendo el orden propuesto al comenzar corresponde tratar la reconvenición propuesta por la Sra. Bustamante en contra de la Sra Perez.-----

El presupuesto y fundamento de la resolución que invoca en sustento de su reclamo fue la desconexión del servicio de gas que presta la empresa EcoGas en el inmueble locado y que atribuye a la Sra, Perez. La informativa producida por dicha empresa al responder el informe solicitada da cuenta que la titularidad del servicio reca en cabeza del Sr. Osvaldo Tauro, a quien se le atribuyó el carácter de cónyuge de la actora., Pero es del caso que la empresa informa, que quien solicitó la baja y retiro del medidas, que en relación a la vinculación con la cosa, es de inquilino y se consignó un correo electrónico que se atribuyó a la demandada Sra Bustamante. Estos extremos fueron puesto de manifiesto por el Dr, Meinero en la audiencia complementaria.-----

En mi opinión no se acreditó que fuera la actora quien solicitara la baja del servicio de gas en el inmueble, y por tanto como ese es el fundamento que sirve de base a la reconvenición

corresponde rechazarla sin más. La atribución de responsabilidad requiere necesariamente la individualización de la persona síndica como responsable.-----

Le asiste toda la razón al Dr, Chalup en cuanto a que mediante DNU se suspendió el corte de servicios esenciales , incluido el de gas, por supuesto. Pero en autos, lo que se le solicitó a la empresa EcoGas fue el retiro y corte del suministro por parte interesada, no por falta de pago del servicio.-----

Ahora bien, y aún en el supuesto hipotético por supuesto que la actora hubiera ordenado el corte del servicio , no cualquier incumplimiento da lugar a la resolución del contrato sino que necesariamente debe reunir determinada entidad.-----

En el contrato base la acción no se hace mención al servicio de gas natural, pero es de práctica y de usos y costumbre que quien alquila un inmueble tramite a su nombre la conexión de todos los servicios que se prestan en el domicilio, luz y gas específicamente.-

Considero que la actora con el contrato de locación contaba con la posibilidad de solicitar la conexión del servicio a su nombre y recién en caso que la empresa prestataria no lo reconectara por defectos en la instalación por no resulta apropiada para el destino de la locación , puesto que en ese hipotético sí revestiría la entidad suficiente como para resolver el contrato. Debe tener presente que en todo momento lo importante es mantener vivo el contrato.-----

XII En síntesis de lo desarrollado corresponde .1. Hacer lugar parcialmente a la demanda propuesta por la Sra. Hilda Lidia : Perez, en contra de los Sres. Liliana Cristina Bustamante, Daniela Del Valle Orecchia, y Ramiro Daiann Herrera, a quienes se condena en forma solidaria a abonar a la actora en el término de diez días la suma de Pesos doscientos noventa mil ochocientos setenta y cinco en concepto de reparación en el inmueble- Durlock Caroya , honorarios de escribano, alquileres adeudados y lucro cesante según se detallara supra, y se la rechaza por los rubros gastos de pintura, multa por resolución anticipada y multa por incumplimiento contractual. y 2 Rechazar la reconvenición propuesta por la Sra.. Liliana

Cristina Bustamante en contra de la Sra Hilda Lidia Perez-----

XIII Las costas del presente se imponen a la demandada que reviste el carácter de vencida sin perjuicio de ello y a los fines de la regulación de los honorarios profesionales de los Sres. Abogados intervinientes y de conformidad a lo dispuesto por el art. 46 2 Párrafo de la Ley 9459, y además en atención a las circunstancias que rodearon la disolución del vínculo contractual entre las partes- situación de pandemia., y regulo el honorario de los Dres Luis Maria Meinero y María Gabriela Mira en conjunto y proporción de ley en el veintiuno por ciento de la escala del art. 36 ibid en función de las reglas de evaluación cualitativas de la labor profesional art 39 ibidem y no le regulo honoraros al Dr Alejandro José Chalup en función de lo dispuesto por el art. 26 L.A, y a los honorarios regulados al Dr. Luis María Meinero , cincuenta por ciento del total junto a la Dra Mira, se le adiciona el veintiuno por ciento en concepto de IVA atento el carácter de responsables inscripto del mismo.-----

XIV Por último desde lo personal y lo funcional solo resta agradecer a las partes que asistieron a las audiencias, preliminar y complementaria , y a los Dres. María Gabriela Mira, Luis Maria Meinero y Alejandro José Chalup la colaboración prestada, el buen trato y cordialidad que han mantenido con las partes y testigos citados , la diligencia puesta de manifiesto en el diligenciamiento de la prueba y la confianza depositada en el suscripto al permitir dictar la sentencia en forma oral y diferir la fundamentación escrita de la .misma por un par de días, sin perjuicio de los recursos que pueden proponer en su contra en los plazos que marca el CPCC-----

La introducción del proceso oral o por audiencia tiende a que se acorten los proceso en función de los principios de economía procesal, concentración de actos procesales, y celeridad. Impone un sacrificio enorme para los Abogado, por ejemplo, tener que alegar en un plazo ínfimo con la responsabilidad de tener que valorar la prueba rendida en autos, ajusta peticiones llegado el caso, intentar defensas etc. Si tal responsabilidad que le corresponde al

Abogado no va acompañada de una actividad del Tribunal más o menos similar considero que el proceso por audiencias no tiene demasiado sentido en cuanto a cumplir su finalidad.-

Considero que corresponde dictar la sentencia en forma inmediata a la finalización del debate de la audiencia complementaria , cuestión ello despeja muchas dudas y cuestionamientos que desde la sociedad se esgrimen en contra del Poder Judicial . En primer lugar los justiciables tienen la posibilidad de conocer en persona a quien resultó ser el juez de la causa, y proponerle las inquietudes que le surjan. Se cumple con el principio de publicidad de los actos de gobierno, más allá que en sentido estricto el Poder Judicial no dicta actos de gobierno pero si , un Poder del Estado , y así se hace efectivos el sistema republicano Las partes pueden tomar conocimiento directo, que a contrario de lo que se suele afirmar, las causas las estudiamos y resolvemos los jueces sin delegar esa tarea. Lo escrito más arriba no es más que el desarrollo de la sentencia dictada oralmente. En la medida que los tribunales contemos con los recursos necesarios el sistema de procesos por audiencia será beneficios para toda la sociedad. Su tramitación implica no solo el estudio de la causa por el suscripto, sino la invaluable colaboración de empleados y funcionarios del Tribunal en cuento a vigilar el diligenciamiento de la prueba, la confección y grabación de las audiencia , acompañar al suscripto en el desarrollo de las misma. Toda una tarea que junto a la que prestan los Abogados permite , que al finalizar el debate y dictada la sentencia en forma oral, nos retiremos de la sala de audiencias previos saludo entre todos, dando un verdadero ejemplo de civilidad que no implica la renuncia a derecho alguno. Implica nada más y nada menos que el respeto que se merecen las partes entre sí, junto a los Abogados que los asisten. El dictado de la sentencia en forma oral, y como hemos tramitado esta causa, permite que se haga efectivo el principio de publicidad fundamental en un sistema republicano de gobierno, y tiene a hacer efectivo el postulado del preámbulo de la Constitución Nacional de afianzar la justicia.-----

Queda en definitiva sujeto al escrutinio y valoración de las partes , como últimos destinatarios

del servicio de justicia, la conducta del sentenciante en cuanto a si conoce la causa , o qué motivos y fundamentos se han valorado para resolverla. ..Es la gran ventaja que tiene la intermediación., y reitero, ello no conlleva a renunciar a derechos. Una sentencia adversa puede ser modificada en grado de apelación Una conducta displicente y desinteresada de parte del Tribunal no.-----

Existirán otros proceso en los que, tal vez y por la cantidad de partes, pruebas a valorar etc. no se pueda dictar la sentencia en forma oral, pero tienen que ser la excepción, según entiendo. Dictar una sentencia luego de treinta días que es el plazo acordado produce un desbalance entre la actividad exigida al Abogado y a las partes, en relación a la que le corresponde al Tribunal, que para no demorar el trámite de otras causas seguramente necesita de más recursos, La Sra.Secretaria del Tribunal permaneció durante toda la audiencia asistiéndome , lo que conlleva a que luego de la misma deba redoblar sus esfuerzos diarios, a fin de proveer el despacho que ingresa normalmente

Por lo expuesto, y en cumplimiento de lo dispuesto en la audiencia complementaria:-----

RESUELVO: I . . Hacer lugar parcialmente a la demanda propuesta por la Sra. Hilda Lidia : Perez, en contra de los Sres. Liliana Cristina Bustamante, Daniela Del Valle Orecchia, y Ramiro Daiann Herrera, a quienes se condena en forma solidaria a abonar a la actora en el término de diez días la suma de Pesos doscientos noventa mil ochocientos setenta y cinco en concepto de reparación en el inmueble- Durlock Caroya , honorarios de escribano, alquileres adeudados y lucro cesante según se detallara supra, y se la rechaza por los rubros gastos de pintura, multa por resolución anticipada y multa por incumplimiento contractual.

II Rechazar la reconvencción propuesta por la Sra.. Liliana Cristina Bustamante en contra de la Sra Hilda Lidia Perez.-----

III Imponer las costas a los demandados Sres. Liliana Cristina Bustamante, Daniela Del Valle Orecchia, y Ramiro Daiann Herrera que revisten el carácter de vencido y regular el honorarios , conforme lo dispuesto en el respectivo considerando, de los Dres. Dres Luis

Maria Meinero y María Gabriela Mira en conjunto y proporción de ley en tla suma de Pesos ciento setenta mil cuatrocientos, con más la suma de Pesos diecisiete mil ochocientos noventa y dos en concepto de IVA sobre el cincuenta por ciento del honorario regulado y que corresponde al Dr. Luis Maria Meinero atento que acredito el carácter de responsable inscripto en el pago de dicho tributo según constancia del SAC “pendiente” a la fecha del dictado de la presente y que luego se despachará como resuelta a fin de no demorar el dictado de ésta resolución, y en la suma de Pesos diecisiete mil novecientos seis con 73/100 en concepto de honorarios extrajudiciales art. 104 inc 5 L.A. a los que se adiciona la suma de Pesos un mil ochocientos ochenta con 20/100 en concepto de IVA sobre el honorario del Dr Luis María Meinero y no le regulo honoraros al Dr Alejandro José Chalup atento lo dispuesto el art. 26 de la Ley Arancelaria.

III Agradecer desde lo personal y funcional partes que asistieron a las audiencias, preliminar y complementaria , y a los Dres. María Gabriela Mira, Luis Maria Meinero y Alejandro José Chalup teniendo presente todo lo demás consignado en el Considerando XIV de la presente
IV Ordenar que por Secretaria del Tribunal se consigne el estado de “ resuelto” a la presentación del Dr Meinero por la que acredita su condición tributaria, atento que fue proveída en la presente.. **PROTOCOLÍCESE, HÁGASE SABER y DESE COPIA.-**

Texto Firmado digitalmente por:

BELITZKY Luis Edgard

JUEZ/A DE 1RA. INSTANCIA

Fecha: 2023.02.23