

San Carlos de Bariloche, 1 de octubre de 2024.-

AUTOS Y VISTOS: "COMESAÑA, MIRTA C/ JAIMES, VALERIA ELENA Y OTRA S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO)", BA-07038-C-0000:

RESULTA: I. Que compareció la Sra. Mirta Comesaña, con el patrocinio de las Dras. Jenifer Altschuller y Alicia Lujan Sisko y promovieron juicio ordinario por daños y perjuicios contra la Sra. Valeria Elena Jaimes, en su carácter de locataria del inmueble sito en Anasagasti 1391 piso 3, UF B y contra Andrea María Verónica Arguello, en su carácter de fiadora, a quienes reclamó la suma \$1.295.169,83, con más las sumas a determinar al momento de hacer efectiva la restitución del inmueble locado, sus intereses, costas, y/o lo que en más o en menos resulte de la prueba a producirse en la etapa procesal oportuna. Hizo reserva de ampliar los rubros reclamados.

Narró que con fecha 03/09/2018 suscribió contrato de locación la Sra. con Valeria Elena Jaimes, cuya fecha de inicio era el día 01/09/2018 y finalizaba el 31/08/2020. Como contraprestación el canon locativo se fijó en la suma total de \$344.538, pagaderos de la siguiente manera: 1) Cuotas 1 a 6 \$11.500.- 2) Cuotas 6 a 12 \$13.225.- 3) Cuota 12 a 18 \$15.208.- 4) Cuota 18 a 24 \$17.490.

En garantía del cumplimiento de las cláusulas pactadas, la Sra. Andrea María Verónica Argüello se constituyó libremente como fiador solidario, liso, llano y principal pagador de todas las obligaciones a cargo de la locataria, renunciando al beneficio de exclusión y división (cláusula Sexta).

Pese haber operado el vencimiento del plazo de la locación, esto es con fecha 31/08/2020, la Sra. Valeria Elena Jaimes permaneció en la propiedad, negándose a restituirla.-

Es decir, que a la fecha de interposición de la demanda y durante 17 meses,

señaló que la demandada ocupa el inmueble sin haber abonar suma alguna en concepto de canon locativo.

Agregó que tuvo que iniciar el proceso de desalojo “COMESAÑA, MIRTA C/ JAIMES, VALERIA ELENA S/ DESALOJO (Monitorio) D-12171-21”, la causa se encuentra suspendida por la interposición de los autos "COMESAÑA, MIRTA C/ JAIMES, VALERIA ELENA S- DESALOJO (MONITORIO) (EXPTE. D-12171-21) S/ INCIDENTE DE NULIDAD", Expte. nro. S-872- 21.

Refirió que el inmueble sufrió numerosos daños y además se encuentra gravemente afectada su economía al no poder percibir el canon locativo.

Manifestó ser jubilada y que la Sr. Jaimes no abonó las expensas del inmueble, ni las tasas municipales, servicio de agua, y demás compromisos.

Solicitó daño emergente en los siguientes términos: a) Falta de pago de Tasas por Servicio MSCB (cláusula sexta). La deuda ante el municipio local por dicho concepto al mes de enero del 2022 asciende a la suma de \$12.643,89; b) Falta de pago servicio de Aguas Rionegrinas S.A. (cláusula sexta). La deuda asciende a enero del 2022 a \$19.210,94; c) Falta de pago expensas (cláusula sexta). Denunció que la demandada dejó de cumplir dicha obligación en el mes de enero del 2020, generando una deuda que asciende a \$41.735; d) Daños materiales. En este punto enfatizó que hace 17 meses se encuentra imposibilitada de acceder al inmueble es que desconoce el estado material del departamento. Motivo por el cual hizo reserva de ampliar las sumas reclamadas bajo el rubro “daño emergente” a los arreglos que hubiera que realizar.

Pidió también la aplicación de la multa penal. Según los términos del contrato de locación suscripto, acordaron que para el caso del incumplimiento de la restitución del inmueble sería aplicable una multa de

origen penal equivalente al 100% por cada mes de ocupación ilegítima, tomándose como base el último mes de alquiler devengado y sin perjuicio de los daños y perjuicios ocasionados (cláusula segunda). Ello hasta la efectiva entrega del bien locado.

Estimó la misma a partir del día 01/09/2020, en razón del canon locativo de \$17.490 mensuales correspondiente a la última actualización (\$17.490 x 17 meses \$297.330).

En tanto, pidió lucro cesante ante la imposibilidad de disponer del inmueble.

Calculó el rubro en los siguientes términos: la suma que la demandada aceptó tácitamente, es decir \$31.000 para el primer año (1/09/2020 - 31/08/2021) actualizándolo en un 15% desde el 01/09/2021 al 31/01/2021. Por lo tanto los primeros doce meses se cuantifica en \$31.000 x 12 meses: (\$372.000) + actualización por los 5 meses restantes al 15%: \$35.650 por 5 meses: (\$178.250). Resultando la suma adeudada en \$550.250 (\$372.000 + \$178.250).

Ahora bien, sumado a ello peticionó daño moral el cual cuantificó en la suma de \$50.000.

Además reclamó daño psíquico. Para su determinación partió de la base del valor de una consulta psicológica \$1.500 x 216 sesiones (un año tiene 54 semanas x 2 años de tratamiento x 2 sesiones semanales), es decir \$324.000 (Seon 20/02/2022).

Luego, por presentación de fecha 27/02/2023 (Puma), puso en conocimiento que recuperó la posesión del departamento, esto con fecha 29 de diciembre de 2022.

De tal manera amplió los rubros reclamados en los siguientes términos: Daño emergente. Cerrajero para la apertura del inmueble \$22.000; b) Falta

de pago Tasas por servicios MSCB. Amplió el reclamo desde febrero 2022 a diciembre 2022 \$18.569,30; c) Falta de pago Aguas Rionegrinas. Amplió el mismo desde febrero de 2022 a diciembre de 2022, ascendiendo a \$18.945,94; d) Falta de Pago de expensas. Reclamó el periodo febrero a diciembre de 2022 por \$42.266; e) Daños materiales. 1. Cambio de cocina/horno. Refirió que la misma se encontraba totalmente deteriorada. La puerta estaba totalmente desarmada. Ello insumió \$72.249,15 mas \$3.000, en concepto de flete. 2. Pintura de todo el departamento. Estimó que entre los materiales y la mano de obra para pintar todo el departamento (cocina, comedor, 2 dormitorios, baño y pasillo), \$6.592 de materiales, más \$126.000 de mano de obra. 3. Señaló que debió contratar a Saint Denis, quien procedió a colocar los apliques de luz que faltaban. También colocó tapas ciegas que faltaban en el circuito eléctrico, así como sacar el vanitory y colocar uno nuevo.

A ello sumó el cambio de alacena y mueble de la cocina. Además debió reparar la pérdida de agua de la bomba de la caldera, bisagra de la puerta de baño y cambio del duchador. Todos estos trabajos ascendieron a la suma de mano de obra de \$91.000. 4. El estado de las alfombras era completamente inutilizable, por lo que debiera sacarlas y colocar piso nuevo, el que fue adquirido en Casa Palm, por el valor de \$42.575,36, y mano de obra de colocación \$30.000. 5. Materiales necesarios para reparación: Muebles de cocina –bajo mesada y alacena- , adquiridos en La Técnica: \$57,829.75. Artículos de limpieza: \$5.881, Weber Corralón Andino: \$4.094, materiales para trabajos de pintura: \$20.024,64, Vanitory: \$42.371,82, flete para el traslado la basura: \$5.000.

Multa penal. Peticionó se amplíe de febrero a diciembre de 2022 -11 meses- en la suma de \$192.390.

Lucro Cesante. En base al mercado de inmuebles, desde febrero a

diciembre de 2022, se estimó el valor del canon locativo en la suma de \$70.000, por lo que este concepto se amplía a \$770.000.

Daño moral. Solicitó se adicione la suma de \$70.000.-

II. Impuesto que fuera el trámite de juicio ordinario, se declaró la rebeldía de la Sra. Valeria Elena Jaimes (11/08/2022).

III. Por su parte, la codemandada Andrea María Verónica Arguello compareció con el patrocinio letrado de los Dres. Horacio Fabián Brucellaria, Jorge Luis Olguin y Julieta Aramzazu García.-

Contestó la demanda, negó los hechos y ofreció prueba.

Refirió que la continuación de la locación -de conformidad con el art. 1223 CCyC-, debe entenderse entre locador y locatario y no respecto del fiador, en tanto esta obligación está referida siempre al contrato cuyo término de duración está fijado en el mismo instrumento por lo que, más allá de ese término, cesa el carácter de principal pagador.

Explicó que la retención indebida de un inmueble alquilado no sobreviene por el solo vencimiento del término contractual, sino que resulta de un alzamiento sin derecho frente al reclamo de restitución del inmueble por su locador, y de acuerdo con el art. 1223 CCyC. se hace necesaria la interpelación previa al inquilino para que la ocupación configure una retención ilegítima, en el caso de autos ello no ha sucedido.

Insistió que sus obligaciones se extienden hasta el término del contrato originario, con más el tiempo razonable que necesita el locador para obtener el desalojo del inmueble.

En tal sentido indicó que el locador interpuso demanda de desalojo 08/06/2021, es decir luego de transcurridos 9 meses desde la conclusión del contrato de locación, e interpuso demanda por daños y perjuicios el

10/02/2022, transcurridos 16 meses, negligencia que perjudica a su parte y resulta que entiende la libera de responsabilidad en cuanto al reclamo de esta acción.

Peticionó la nulidad de la cláusula décimo sexta del contrato de locación.

Una vez recibida la causa a prueba, fueron producidas aquellas que surgen de las constancias de autos por lo que, luego de la clausura del período probatorio, se dictó la providencia de autos para sentencia, la que se encuentra firme.-

Por ello y en función de lo dispuesto por los arts. 200 de la Constitución de la provincia de Río Negro y 3 del Código Civil y Comercial de la Nación, corresponde emitir un pronunciamiento definitivo.

CONSIDERANDO: I. En primer lugar debe determinarse el encuadre jurídico aplicable al caso, atendiendo principalmente a la fecha de celebración del contrato de locación (03/09/2018).-

En consecuencia y en función de esa fecha, se impone la aplicabilidad del nuevo Código Civil y Comercial conforme ordena el art. 7: *“Eficacia temporal. A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes”*.

En virtud de ello, será bajo la luz de dicho cuerpo normativo que se va a dilucidar la controversia suscitada entre las partes.-

II. De la documentación acompañada, en especial del negocio jurídico que vinculó a las partes y a partir de los dichos de las comparecientes, se puede tener por cierto que con fecha 01/09/2018 las Sras. Mirta Comesaña (locadora) y Valeria Jaime (locataria) celebraron contrato de locación en relación al inmueble sito en calle Anasagasti n.º 1391, piso 3, U.F. “B”.

El mismo fue pactado por 24 meses, siendo su fecha de vencimiento el

31/08/2020.

Además acordaron que la Sra. María Verónica Arguello asumía el rol de principal pagadora de las obligaciones asumidas por la locataria.

Vencido el plazo de vigencia del contrato, la restitución del mismo no tuvo lugar conforme da cuenta el proceso de desalojo iniciado con fecha 07/06/2021 (BA-10213-C-0000. “COMESAÑA, MIRTA C/ JAIMES, VALERIA ELENA S/ DESALOJO (MONITORIO)”), con sentencia firme de desahucio. Es decir que tampoco se discute en esta instancia si existió o no retención indebida del inmueble.-

El desalojo en cuestión finalmente tuvo lugar con fecha 29/12/2022, conforme surge del expediente mencionado.

III. Siendo así las cosas, partiendo de la base de que se encuentra reconocido el contrato que vinculaba a las comparecientes y atendiendo a la actitud procesal adoptada por la Sra. Valeria Elena Jaimes, quien pese a encontrarse debidamente notificada del traslado de la demanda no compareció, ni contestó la misma ni ofreció pruebas, le resultan aplicables las presunciones establecidas en los arts. 60 y 365 inc. 1 del CPCC, en lo que se refiere a la veracidad de los hechos pertinentes y lícitos invocados.-

Sumado a ello, debe tenerse en cuenta que con fecha 29/12/2022 tuvo lugar el desahucio, por lo que en esta instancia solo resta determinar si los daños reclamados son procedentes y en su caso, quien resulta responsable de los mismos.

IV. En su responde, la demandada solicitó la nulidad de la clausula décimo sexta. Al respecto indicó que su compromiso se extiende solo hasta la vigencia del contrato pero sin especificar concretamente los motivos del pedido de nulidad.

En tal orden de ideas, el art. 958 del CCCN regula el principio de autonomía de la voluntad en materia de contratación en los siguientes términos “*las partes son libres para celebrar un contrato y determinar su contenido, dentro de los límites impuestos por la ley, el orden público, la moral y las buenas costumbres*”.-

La norma bajo análisis procura la facultad de las partes de autorregular el contenido de un contrato, sus alcances y efectos, cuyo límites serán los derechos de terceros, el orden publico, la moral y las buenas costumbres.

Luego, lo estipulado es obligatorio para las partes y su contenido sólo puede ser modificado o extinguido por acuerdo de las mismas o en los supuestos en que la ley lo prevé (art. 959 CCCN).

De ello se puede deducir que, como regla, el suscripto no tiene facultad para modificar las estipulaciones de los contratos, excepto que la parte lo solicite o cuando lo autoriza la ley, o de oficio cuando se afecta de modo manifiesto y flagrante el orden público.

Aquí la demandada no invocó ser consumidora de modo tal que me faculte a determinar si el contenido del mismo responde a cláusulas abusivas.-

Tampoco se encuentre afectado el orden publico ni se encuentra viciada la voluntad de los contratantes (lesión subjetiva), lo que a todo evento debe probarse.-

Por ello, no están dadas las condiciones previstas por la ley para modificar el contenido del contrato.-

A partir del rechazo de la nulidad planteada, entiendo adecuado tratar en esta oportunidad la responsabilidad de la Sra. Arguello.

Adelanto que de la letra del contrato de locación -cláusula décimo sexta-, surge que la Sra. María Verónica Arguello, se constituyó como “*...fiador*”

solidario, liso y llano y principal pagador de todas las obligaciones a cargo de la PARTE LOCATARIA y/o toda suma que correspondiere por rubros impagos, roturas y/o desperfectos ocurridos que excedan del normal desgaste producido por el uso normal y cuidadoso, aun después de haber vencido el contrato...”. Es decir que, al asumir dicho compromiso como principal pagador, abandona la figura de fiador en los términos de los arts. 1592 y siguientes del CCCN, la responsabilidad de la Sra. Arguello debe ser analizada bajo las normas que regulan las relaciones de un deudor solidario, cuya obligación se va a regir por las disposiciones aplicables a las obligaciones solidarias (art. 1591 CCCN).

En otras palabras, en el caso de principal pagador la relación jurídica entre el acreedor y el fiador es idéntica a la que el acreedor tiene con el deudor principal, esto es, el principal pagador es codeudor solidario y no reviste el carácter de fiador aunque ese haya sido su propósito al contratar (Marisa Herrera, Gustavo Caramelo, Sebastián Picasso, “Código Civil y Comercial Comentado”, Infojus 2015, Buenos Aires, p. 301).

Por ello, las obligaciones asumidas por la Sra. Andrea María Verónica serán juzgadas bajo dichas normas y no le resultan aplicables las limitaciones invocadas y que corresponden al instituto de la fianza (arts. 1223, 1592 y siguientes del CCCN).-

Ello, sin perjuicio del eventual derecho de repetición que pudiera corresponderle contra su codeudora solidaria (Sra. Jaimes).-

V. A continuación corresponde tratar los rubros reclamados.

El art. 1737 del CCCN establece que hay daño cuando se lesiona un derecho o un interés no reprobado por el ordenamiento jurídico, que tenga por objeto la persona, el patrimonio o un derecho de incidencia colectiva. El artículo siguiente indica que la indemnización por daño, debe ser

integral, y comprende la pérdida o disminución del patrimonio de la víctima (daños emergente), el beneficio económico esperado (lucro cesante) y la pérdida de chance. Además contempla la posibilidad de reclamar el resarcimiento de daños no patrimoniales (daño moral).

Anticipo que a partir de las declaraciones testimoniales de los testigos Sres. Mariela Labanca, Alberto Giordano Adolfo, Nelson Daniel Saint Denis y Fabiana Guerrero se pudo conocer el estado en el que fue restituido el inmueble, las deudas por servicios y en especial que los daños reclamados por la accionante se condicen con los dichos de los testigos.

Además, ello fue verificado por la prueba documental e informativa arrojada, la que será analizada en detalle con cada rubro.

Estimo oportuno tratar en primer lugar la **multa penal** prevista en el contrato de locación (clausula segunda), la cual fue pactada en los siguientes términos: “...su vencimiento operará de pleno derecho el día 31 de agosto de 2020...fecha en la que el locataria entregará la propiedad libre de todo de ocupación y en la condiciones establecidas de común acuerdo...el incumplimiento de esta obligación de entrega producirá una multa penal equivalente al 100% por cada mes de ocupación ilegítima, tomándose como base el último mes de alquiler devengados sin perjuicio de la demanda por daños y perjuicios ocasionados. Esta multa se aplicará hasta la efectiva entrega del bien locado...”.

Del contenido de la misma se puede extraer que, con su estipulación, se persiguió conminar la restitución del objeto del contrato a la fecha de su vencimiento pero además, en caso de incumplimiento, se estableció una multa tarifada y conocida con antelación por los contratantes.

Es decir que con ella se perseguía multar el incumplimiento en la restitución en tiempo y forma del inmueble a la fecha de finalización del

contrato (indemnización mediante), conforme lo dispuesto por el art. 793 del CCCN.

Ello se traduce en que no puede considerarse que la misma (la multa) sustituya la indemnización de todos los rubros reclamados, en tanto se trata de distintos tipos de reparación.-

A mayor abundamiento *“La cláusula penal tiene por finalidad tanto la de resarcir los daños y perjuicios derivados del incumplimiento del deudor, cuanto la de asegurar mediante la compulsión, la obtención de la prestación, al agregar un estímulo psicológico para instar al deudor a que cumpla”* (CNCiv., Sala M, 25/03/2019, "Zucchini de Morra, Josefina c. Quinteros, Miguel y otro s/ ejecución de alquileres", La Ley Online AR/JUR/3234/2019).

A su vez, de las normas del CCCN se puede extraer que la cláusula penal puede presentar dos variantes: la moratoria y la resarcitoria. La primera de ellas, recompensa el daño producido por el retraso imputable al deudor.

Pero lo mas importante es que el acreedor puede reclamar la penalidad más los daños que surjan del incumplimiento (art. 787).

Por otro lado, la compensatoria es la que sustituye a todos los daños que puedan generarse por el incumplimiento de la obligación (art. 793).

Conforme ya adelanté, en este caso la multa penal es moratoria y por tanto en caso de que se verifiquen los requisitos de su procedencia (incumplimiento de la obligación y mora) procede el pago de la pena sin perjuicio de la procedencia de los restantes rubros indemnizatorios.-

Dicho de otro modo, la cláusula penal solo surte efectos para el rubro "retención indebida" una vez vencido el plazo contractual.-

Ahora bien, resta determinar la procedencia de la misma.

A fin de establecer si la demandada incurrió en incumplimiento y en honor a la brevedad, la clausula penal se concertó para el supuesto de que el departamento fuera entregado pasada la fecha prevista en el contrato (31/08/2020). Del expediente conexo en el tramitó el proceso de desalojo del inmueble en cuestión se acreditó que, efectivamente, vencido el contrato de locación no medió restitución del mismo en el plazo convenido, sino que tuvo que mediar una sentencia judicial y una orden en tal sentido.

Luego, en cuanto al requerimiento de la mora, la misma opera en forma automática al vencimiento del contrato que vinculaba a las partes (plazo expreso), esto es 31/08/2020, por tanto se puede tener por satisfecha.

A pesar de eso, no puede desconocerse la normativa de orden público vigente en dicha época.-

Para poner en contexto, en ese periodo el país se encontraba transitando la Pandemia Covid-19 y por la urgencia de la situación se dictaron numerosos Decretos de Necesidad y Urgencia con el objeto de regular los efectos de contratos de locación.

Así se dispuso la prórroga de los mismos y luego, dichos plazos se fueron extendiendo en el tiempo atendiendo a las prohibiciones de circulación y restricciones vigentes (DNU 320/2020, 766/2020 y 66/2021).

A modo de conclusión, la ultima prórroga en dicho sentido tenía como fecha de cese el 31/03/2021, por lo que a los fines de la mora deberá tomarse dicho momento.-

Encontrándose acreditados los extremos que habilitan la procedencia de la multa penal, resta determinar desde cuando operó y por que monto.-

En ese punto la cuestión reviste ciertas particularidades, conforme ya se adelantó, ya que si bien el contrato finalizó con fecha 31/08/2020 - momento a partir del cual el demandado se encontraba obligado a su

restitución-, lo cierto es que durante ese año tuvo lugar la Pandemia Covid-19, tal como ya se indicó.-

Por ello y a fin de determinar el *quantum* de la pena, deberán tenerse en cuenta dichas prórrogas, a saber: la primera prórroga tuvo lugar con el Decreto Ley n.º 320/2020.-

A partir de dicha reglamentación se dispuso la prórroga de los contratos desde 29/03/2020 al 30/09/2020; luego el Decreto Ley n.º 766/2020, amplió dicho plazo hasta el 31/01/2021.- Finalmente por Decreto n.º 66/2021, se extendieron los mismos hasta el 31/03/2021.

En consecuencia, estos períodos no deben ser computados a los fines del calculo de la pena en cuestión.

Cabe agregar que dichas normativas de emergencia disponían que, en todos los casos, la extensión del plazo contractual implicará la prórroga, por el mismo período, de las obligaciones de la parte fiadora.

Lo expuesto da cuenta de que el presente rubro procede parcialmente y no como fuera solicitado.-

Siguiendo los términos del contrato, la multa mensual es de \$17.490 (ultimo alquiler devengado). Ello se calcula por nueve meses y comprende los meses de abril a diciembre del año 2021 (meses completos), lo que en definitiva arroja la suma **\$157.410** en concepto de cláusula penal.

En relación al *daño emergente*, en la demanda se incluyeron distintos rubros que tuvieron lugar a fin de poner en condiciones el departamento.-

1) Cocina: aquí expresó la actora que la cocina debió ser reemplazada por una nueva, ya que conforme dan cuenta las pruebas la misma se encontraba rota, sin posibilidades de ser utilizada.

Dicho extremo fue debidamente probado con las declaraciones

testimoniales de los Sres. Fabiana Guerrero y Nelson Daniel Saint Denis, quienes refirieron que a la misma le faltaba la tapa del horno.

Además, el estado de destrucción del aparato se evidencia en las fotografías acompañas y que también fueran reconocidas por los mencionados testigos.-

Por otra parte, se encuentra acreditada la erogación mediante recibo de pago, cuya fecha coincide con los hechos expuestos en la demanda.

De ello se impone la procedencia del rubro por la suma **\$72.249,15** (Factura “A”, expedida por Musimundo, 30/12/2022), con mas a suma de **\$3.000** en concepto de flete -factura “C” emitida por Lucas Sebastian Saade González, 02/01/2023- y la suma de **\$4094**, en concepto de pegamento Weber (Corralon Andino, 14/01/2023).

2) Pintura: continuando con la idea expuesta mas arriba, conforme fuera acreditado por fotografías y declaraciones testimoniales, el estado general del inmueble requería reparaciones de diversa índole, entre ellas pintura.-

Por ello, entiendo que procede el rubro en cuestión, cuyo desembolso también se encuentra probado por la suma de **\$6592**, con mas la suma de **\$20.024,64** correspondiente a materiales (factura El Tehuelche SACICI, con fecha 09/01/2023 y 13/02/2023), con mas la suma de **\$126.000** en concepto de mano de obra (factura tipo “C” emitida por Baritc, de fecha 13/02/2023)

3) Apliques: como ya se viene diciendo, de la prueba surge que efectivamente el inmueble en cuestión requirió de múltiples reparaciones y en particular requirió la colocación de apliques en habitación, pasillo, living y baño, de tapa ciega, remover vanitory e instalación de uno nuevo, sacar alacena del mueble de la cocina y colocar una nuevo, limpieza, reparación pérdida de agua de la bomba de la caldera, reparar la bisagra de

la puerta del baño y cambiar el duchador.

El detalle de tales trabajos y el costo de los mismos surge de la factura tipo “C” emitida por el Sr. Nelson Daniel Saint Denis, quien a su vez fue convocado como testigo y reconoció el contenido de la misma.

En definitiva, el rubro en estudio procede por el monto reclamado y acreditado **\$91.000**.

4) Alfombras: Entiendo que corresponde hacer lugar al presente reclamo por cuanto, de las constancias de la causa, surge la necesidad de reponer el tapizado y también se encuentra documentado el pago por la suma de **\$42.575,36** en concepto de materiales (Casa Palm, factura “A”, 06/01/2023).

Ahora bien, en cuanto al reclamo por el concepto de mano de obra para la colocación de alfombras, si bien de la causa no surgen documentos que justifiquen la erogación, lo cierto es que se encuentra probado que el tapizado debía ser renovado, como también que efectivamente se procedió a la compra de los materiales para dicho cometido siendo que, además, no se trata de una reforma que cualquier persona pueda llevar a cabo.-

Por ello, entiendo que ello reviste prueba suficiente para hacer lugar a la reparación por la suma de **\$30.000.-**

5) Materiales (alacenas): la necesidad de reponer las mismas y los gastos efectuados en tal sentido surgen de las constancias de la causa, por tanto resulta procedente el pedido por **\$57.829,75** (factura “A” emitida por La Técnica, 02/02/2023)-.

6) Artículos de limpieza: la procedencia de dicho reclamo surge de forma evidente ante el estado del inmueble revelado por las fotografías acompañadas y que fuera convalidado por los dichos de los testigos (Art.

386 del CPCC).-

En consecuencia, el mismo procede por la suma de **\$5.881,65** (La Anónima, \$1607, 29/12/2022 y \$1026, 02/01/2023); (Súper Clin, \$3.248,65, 30/12/2022), con mas la suma de pesos **\$5.000** en concepto de traslado de residuos (factura “C”emitida por Lucas Sebastian Saade González, 02/01/2023).

7) Vanitory: Si bien de la revista de la causa no surge documentado el desembolso reclamado y a priori procedería su rechazo, lo cierto es que a partir de la prueba ya analizada y en particular la factura emitida por el Sr. Nelson Daniel Saint Denis, se acreditó que se efectuó la remoción e instalación del vanitory.

En definitiva, dicho recibo viene a suplir la ausencia del comprobante de compra del artefacto; por lo que corresponde hacer lugar a la solicitud.

Sumado a ello, los accionados no diligenciaron prueba con la entidad como para rebatir la procedencia de dicho rubro, motivo por el cual debe receptarse por la suma de **\$42.371,82**.

8) Cerrajero: Al igual que en el punto que antecede, la erogación por apertura de puerta no se encuentra debidamente documentada.

No obstante a ello, de la declaración testimonial del Sr. Adolfo Alberto Giordano surge que acudió al domicilio en cuestión, procedió a la apertura de una puerta y que en dicho acto estaba presente un oficial de justicia.

Agregó que dicha diligencia fue abonada por la Sra. Comesaña.

Consultado sobre el costo del trabajo indicó no recordarlo, pero que en oportunidad de la declaración testimonial rondaba entre \$30.000 y \$50.000.

A partir de dicha prueba y no existiendo otra con fuerza suficiente para desvirtuar los dichos del testigo, es que procede el rubro por la suma

peticionada **\$22.000**.

9) Obligaciones asumidas contractualmente por la locataria: El reclamo comprende el pago del servicio de agua corriente, expensas y Tasa de Servicios a la Propiedad.

Del contrato de locación efectivamente surge (cláusula sexta) que dichas obligaciones fueron asumidas por la locataria, lo que se extiende y la principal pagadora (codeudora solidaria), conforme fuera expuesto mas arriba.

Se reclamó también el pago de expensas conforme las constancias acompañadas a fin de dar cuenta de la deuda reclamada.-

No obstante a ello, analizadas las mismas se advierte que se trata de planillas que no cuentan con los recaudos formales mínimos a fin de ser considerado una prueba válida.

En efecto, tanto las liquidaciones acompañadas con la demanda, ampliación de demanda y la respuesta al oficio librado al consorcio (Puma 10/10/2023), carecen de firma y aclaración por parte del responsable de la confección del mismo, por lo que entiendo que no resultan oponibles a las demandadas y procede el rechazo del rubro en análisis.-

Tasa de Servicios a la Propiedad: La accionante acompañó con la demanda y posterior ampliación comprobantes de liquidación de deuda expedido por el Municipio de Bariloche, el cual informó las siguientes boletas impagas: a) Periodo 03/2020 al 02/2021 por la suma \$12.643,89; b) Período 03/2021 al 02/2022 por la suma \$13.744,65 y c) Período 02/2022 al 12/2022 por la suma \$18.569,30.

Por los motivos ya expresados corresponde hacer lugar al reclamo pero hasta la suma reclamada, esto es **\$31.213,19**, siempre en miras de no

quebrantar el principio de congruencia.

Cabe aclarar que dicho monto surge de adicionar al monto reclamado en la demanda inicial (\$12.643,89) el peticionado en la ampliación (\$18.569,30).

Aguas Rionegrinas: Al tratarse de una obligación asumida por la locataria y encontrándose acreditado el incumplimiento de la misma, con fecha 05/10/2023 la empresa de Aguas Rionegrinas informó el estado de deuda del medidor de la unidad funcional en cuestión, del que resulta que para el período 5/2019 al 4/2023, la deuda ascendía a \$67.637,55, incluidos los intereses correspondientes.

Por ello y tratándose de una carga asumida por la locataria, es que corresponde hacer lugar al rubro hasta la suma reclamada en la demanda (\$19.210,94) y luego ampliada (\$18.945,94), lo que arroja la suma de **\$38.156,88.-**

Es decir que el rubro **daño emergente** efectivamente acreditado procede por la suma **\$755.398,44.**

Avanzando con el tratamiento de los daños reclamados, cabe analizar el *lucro cesante*.

Aquí la actora reclamó que durante el plazo de retención indebida no pudo disponer del inmueble y por tanto se vio frustrada la posibilidad de percibir un beneficio económico.

Como ya dije mas arriba, en el expediente conexo se acreditó que la accionante debió promover un proceso de desalojo para recuperar el inmueble, por lo que en esta oportunidad no corresponde analizar dicho extremo.

No obstante, entiendo que el resarcimiento por la indisposición del bien inmueble se encuentra contemplada por la cláusula penal consensuada por

las partes, por la cual determinaron dicha indemnización en los siguientes términos: “...su vencimiento operará de pleno derecho el día 31 de agosto de 2020...fecha en la que el locataria entregará la propiedad libre de todo de ocupación y en la condiciones establecidas de común acuerdo...el incumplimiento de esta obligación de entrega producirá una multa penal equivalente al 100% por cada mes de ocupación ilegítima, tomándose como base el último mes de alquiler devengados sin perjuicio de la demanda por daños y perjuicios ocasionados. Esta multa se aplicará hasta la efectiva entrega del bien locado...”.

Así establecida, entiendo que de hacerse lugar al rubro "lucro cesante" ello importaría incurrir en un supuesto de doble indemnización por superposición de rubros, lo que configuraría un enriquecimiento sin causa.

Es que la intención de las partes al incluir dicha multa fue, primero, disuadir la ocupación ilegítima y luego, tarifar los daños derivados de dicha contingencia.- Por ello, dicho rubro debe ser rechazado.

Respecto del *daño moral* peticionado, el art. 1741 del Código Civil y Comercial de la Nación sólo regula la legitimación para reclamar el daño no patrimonial, pero no menciona los aspectos conceptuales del "daño moral".

No obstante, se ha caracterizado al daño moral como aquella lesión a un derecho de la personalidad, a un bien no patrimonial, a un interés jurídico y, también, el que acarrea consecuencias en el ámbito extrapatrimonial.

Dicho cuerpo normativo atiende a las "*satisfacciones sustitutivas compensatorias*" a la hora de fijar la indemnización.

En definitiva, se trata de afectar o destinar el dinero a la compra de bienes o la realización de actividades recreativas, artísticas, sociales, de esparcimiento, etc., que le confieran al damnificado consuelo, deleites,

contentamientos para compensar e indemnizar el padecimiento, inquietud, dolor, sufrimiento, o sea para restaurar las repercusiones que minoran la esfera no patrimonial de la persona -comprar electrodomésticos, viajar, pasear, distraerse, escuchar música, etc” (Lorenzetti, "Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado", Tomo VIII, Pág. 504).

Ahora bien, en principio, la pérdida o privación de uso de bienes materiales no habilita de puro derecho el resarcimiento por daño moral, por ser de carácter excepcional para ese supuesto.-

Sin perjuicio de ello, debe tenerse en consideración que la actora se vio privada de mucho más que de disponer de su propiedad, ya que se trataba en definitiva de una fuente ingresos que complementaban los que percibe en concepto de jubilación, conforme fuera expresado y no fue rebatido por la contraria.

No debe perderse de vista que la imposibilidad de disponer libremente de una propiedad, teniendo en cuenta el sacrificio que conlleva adquirir una y mas aun ante la imposibilidad de obtener rentas conforme a la finalidad prevista, puede generar trastornos e incertidumbre que exceden a los de la privación de cualquier otro bien material.

Dicho de otro modo, no se trata de cualquier bien material que pueda ser sustituido por otros o cuya eventual reposición resulte sencilla o económica, sino que se trata de un bien afectado a la posibilidad cierta de obtener una ganancia o renta.-

Así las cosas, entiendo que el presente reclamo debe receptarse por la suma reclamada de **\$120.000**.

Por ultimo, resta tratar lo pertinente al *daño psicológico*.

A tal fin, la perito psicóloga oficial, Lic. Guadalupe Razeto, elevó informe

pericial en el cual concluyó que la Sra. Comesaña “...estaría ubicada en el nivel leve de un cuadro de Trastorno de síntomas somáticos 300.82 (F45.1) con nexo concausal sobreviniente en Autos...se ubicaría en un 6%, de incapacidad psíquica, que al momento de realizadas las entrevistas, se presentan de carácter permanente y parcial, dado que han transcurrido aproximadamente 3 años del suceso causante de la sintomatología padecida por el examinado sin que se observe remisión favorable de la misma...”

Además recomendó “...tratamiento psicológico por un lapso no inferior a 1 años, de sesiones semanales, con orientación Gestalt , siendo la corriente teórica en que la peritada refiere buena transferencia. El costo por sesión aproximado actual es entre 8000 y 9000, según institución o profesional al que se recurra...”.

Cabe agregar que dicho informe no fue objeto de impugnaciones ni contraprueba, por lo cual no existen fundamentos que habiliten apartarme de la opinión de la experta.-

Por ello, encontrándose acreditado el daño psíquico/psicológico reclamado por la Sra. Comesaña, es que corresponde hacer lugar al mismo.-

En tal sentido, la licenciada recomendó sesiones semanales de terapia Gestaltica durante un año, con un costo estimado por sesión entre los \$8000 y \$9000; lo que arroja la suma \$408.000 (4 sesiones semanales x 12 meses x \$8.500), que resulta de promediar los costos indicados por la profesional.

Sin perjuicio de ello, siguiendo la línea del principio de congruencia, el rubro procede por la suma reclamada de **\$324.000**.

En este caso, pese al índice de incapacidad señalado por la perito oficial, no corresponde hacer lugar a la misma atento que no fue reclamado.-

VI. Por lo expuesto, corresponde hacer lugar parcialmente a la demanda interpuesta por la Sra. Comesaña en contra de las Sras. Valeria Elena Jaimes y Andrea María Verónica Arguello, por lo que corresponde condenar a éstas (en forma solidaria) a abonar a aquella la suma de \$1.199.398,44 en concepto de capital.- Asimismo, corresponde rechazar el pedido de nulidad formulado por Verónica Arguello.

VII. Las costas se imponen a las demandas Sras. Valeria Elena Jaimes y Andrea María Verónica Arguello (art. 68 del CPCC). formulado por la Sra. Andrea M

VIII. Por lo expuesto, normativa, doctrina y jurisprudencia citada,
FALLO:

1) Rechazar el planteo de nulidad interpuesta por la Sra. Andrea María Verónica Arguello.

2) Receptar parcialmente la demanda interpuesta por la Sra. Mirta Comesaña en contra de las Sras. Valeria Elena Jaimes y Andrea María Verónica Arguello, por lo que corresponde condenar a éstas (en forma solidaria) a abonar a aquella dentro del plazo de 10 días de notificada la presente, la suma de \$1.199.398,44 en concepto de capital, suma a la que deberá adicionarse la secuencia de tasas de interés anual fijadas por el STJ (doctrina legal obligatoria), desde la fecha de mora y hasta su efectivo pago.-

3) Imponer las costas del proceso a las demandadas (arts. 68 y Cctes. del CPCC).-

4) Regular los honorarios de las Dras. Jenifer Altschuller y Alicia Lujan Sisko, en carácter de patrocinantes de la actora, en conjunto e idénticas proporciones, en la suma de \$804.201,87; los de los Dres. Horacio Fabián Brucellaria, Jorge Luis Olguin y Julieta Aramzazu García, en su carácter de

patrocinantes de la Sra. Andrea María Verónica Arguello, en conjunto e idénticas proporciones, en la suma de \$589.748,04; los de la perito Arquitecta María Dolores Bonossa, en la suma de \$268.067,29 y los de la perito Lic. en psicología Guadalupe Razeto, en la suma de \$268.067,29.-

5) Se deja constancia que la base regulatoria asciende a la suma de \$5.361.345,85, que surge de adicionar al capital de condena los intereses fijados por el STJ (Guichaqueo, Fleitas, Machin), desde la fecha de mora (31/03/2021 y hasta la fecha de la presente, regulándose el 15% para las letradas de la actora, el 11% para los letrados de la demandada y el 5% para cada perito (arts. 6,7,9 y 39 de la LA y 18 de la Ley 5069), todo ello conforme el tope prevista por el art. 77 del CPCC, conforme doctrina legal fijada por el STJ en autos "Mazzuchelli".- Lo honorarios deberán ser satisfechos dentro del plazo de 10 días de notificada la presente.-

6) Notifíquese a las partes, letrados y peritos en los términos de la Acordada 36/22 del STJ y a Caja Forense mediante cédula, quedando a cargo de quien esté interesado su diligenciamiento.-

Mariano A. Castro

Juez