

Cipolletti, 24 de abril de 2026.

VISTAS: Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas "**DAIMA JOSÉ ANTONIO C/ BANCO PATAGONIA S.A. S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO)**" (EXPTE. N° CI-35457-C-0000) de las que;

RESULTA: I.- A fs. 145/169 obra demanda presentada el 21 de Marzo de 2017 interpuesta por José Antonio Daima quien lo hace por derecho propio y en representación de su madre Dolores Victoria Ruiz Vda. de Daima con patrocinio letrado en contra del Banco Patagonia SA.

Reclama a la demandada la suma de \$ 590.000 por los siguientes conceptos: alquileres impagos, reajuste contractual del contrato de locación, readecuación del monto del alquiler mensual, devolución de los costos generados en la cuenta en la que se perciben los alquileres, entrega de planos por modificaciones, costos de repintado del inmueble, entrega de llaves, documentación y daños y perjuicios; todo ello en relación al inmueble sito en Av. San Martín N° 579 de Catriel, Río Negro.

Solicita como medida preliminar se ordene el reconocimiento judicial o la constatación del bien para determinar el estado de conservación y edificación existente en el inmueble en virtud de obras que habría hecho la accionada.

Solicita también la demandada exhiba los planos de las modificaciones realizadas a los fines de verificar el cumplimiento de las normas de construcción y asegurarse de la calidad estructural del bien.

Relata los hechos remontándose al primer vínculo contractual entre las partes que tuvo por objeto el alquiler del inmueble de la calle San Martín N° 579 en el año 2000 y desde esa fecha se sucedieron nuevos contratos.

Indica que en la cláusula cuarta del contrato de fecha 06/07/2011 se estableció el mecanismo para actualizar los cánones locativos y transcribe la misma que básicamente consiste en acordar el precio y en caso de no arribar a un acuerdo las partes estaban facultadas para solicitar la intervención del Tribunal Arbitral para asuntos inmobiliarios, organismo con sede en la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias, hasta tanto se determine el valor del nuevo canon, el locatario debía abonar el último precio pactado con más un 15 %.

Reseña los diferentes valores que fueron acordando y en relación al período que va desde el 01/07/2015 al 30/06/2016 no se acordó ante la reticencia de la accionada, haciendo saber que presentó la documentación ante el Tribunal Arbitral para fijar el

monto, estimando que el mismo será de \$ 40.000 más IVA mensuales.

Detalla los 3 laudos arbitrales que existieron indicando que el último de ellos fue el correspondiente al 22/08/2016 que fijó la suma de \$ 32.500 más impuestos y que durante julio 2015 a marzo de 2016 el banco demandado pagó ese monto con más el 15 % y desde abril de 2016 no abonó más el alquiler.

Destaca la tasa de interés pactada para el caso de mora y luego refiere que en fecha 08/01/2016 la demandada remitió una carta documento informando la rescisión contractual a partir del 10/03/2016 poniendo a disposición las llaves en Av. San Martín N° 333 de Catriel; siendo suscrita la misiva por Fabian Pelosso y Jorge Gómez, sin constarle a la actora la representación que estos revestían en relación a la demandada, indicando que ninguna intervención tuvieron en el contrato calificando por ello de inválida la comunicación.

Manifiesta que sin perjuicio de ello, al presentarse a retirar las llaves, las mismas no estaban a disposición destacando igualmente que dicho acto debía documentarse citando para ello la cláusula décimo quinta del contrato, alegando un incumplimiento del banco en este punto.

La actora dio respuesta a aquella carta documento en fecha 02/02/2016 rechazando la comunicación y efectuando diversas reservas sobre acreencias pendientes las cuales, de no ser cumplidas implicaría la no recepción de las llaves.

Indica haber presentado una nota ante la demandada en fecha 09/03/2016 en la que hacía saber que hasta tanto no se diera cumplimiento a lo previsto en el contrato y atento las anomalías detectadas en el proceso de desocupación y mudanza no se dará término a la locación.

Y ante el incumplimiento de la accionada indica que en fecha 17/05/2016 se constituyó junto a una escribana ante el Banco Patagonia a los fines de solicitar la entrega de las llaves del local de Av. San Martín N° 579 así como libres deudas y otra documentación sin recibir una respuesta satisfactoria tal como surge del acta notarial que adjunta.

Manifiesta que el banco no cumplió con la obligación de restituir el inmueble pintado, entregar los planos, abonar la indemnización que correspondía hasta el vencimiento del contrato en fecha 30/06/2016.

Indica que si bien la entidad demandada se encontraba habilitada para efectuar modificaciones en el lugar, en modo alguno estas podían ser estructurales o sin contar con los permisos municipales correspondientes.

Dicho comportamiento indica le impide disponer del inmueble atento desconocer su estado así como la necesidad de efectuar reparaciones o mejoras para mantener la estructura del bien. Agrega que hasta tanto el inmueble no sea devuelto en las mismas condiciones en las que fue entregado, no puede disponer del mismo y en consecuencia deberá ser indemnizada por los daños y perjuicios causados.

Efectúa luego un relato cronológico de las cartas documentos remitidas en el marco del vínculo contractual desde el año 2012.

Practica liquidación de la que se considera acreedora y en la que basa su pretensión. Funda en derecho, ofrece prueba y peticiona.

II.- Por auto del 27 de marzo de 2017 no se hace lugar a la medida de prueba anticipada solicitada por no encontrarse reunidos los requisitos para ello.

III.- A fs. 324/343 se presenta Banco Patagonia SA mediante apoderado a contestar demanda.

Luego de negar las afirmaciones efectuadas por la actora en su demanda destaca la malicia del accionante al desconocer la representación y actos realizados del Banco Patagonia, quien luego de notificar la rescisión en fecha 08/01/2016 ejecutó una serie ininterrumpida de actos tendientes a desmontar la instalación para trasladarse a otro inmueble donde continuaría prestando servicios.

Por otra parte menciona que los apoderados que notificaron la finalización del vínculo contractual son los que siempre estuvieron en contacto permanente con los actores resolviendo diferentes cuestiones a lo largo de la relación contractual.

Considera que el comportamiento de la actora demuestra un obrar abusivo al negarse a recibir el inmueble en función que ningún menoscabo sufrían al recibirlo con las reservas expresas de lo que consideraban con derecho a reclamar.

Reconoce que el Banco Patagonia SA fue locatario del inmueble perteneciente a los actores sito en San Martín N° 579 de Catriel y menciona los comienzos de la relación contractual que vinculó a las partes así como las sucesivas renovaciones, destacando los aspectos principales del contrato.

Afirma que a pocos días de celebrado el último contrato que los vinculó con plazo de vigencia 01/07/2011 a 30/06/2016, la Sra. Dolores Victoria Ruiz cedió a su hijo José Antonio Daima el 60 % de los derechos y acciones que correspondían sobre los alquileres hasta la finalización del contrato.

En virtud de ese contrato de cesión que fuera notificado a su mandante, comenzó a depositar el 40 % del alquiler mensual en favor de Silvana Daima y el 60% restante en

favor de José Antonio Daima en sus respectivas cuentas.

Destaca que dicha cesión solo abarcó los derechos relativos a los alquileres y no todos aquellos derivados del contrato de locación, de allí que considera que los accionantes no se encuentran legitimados para reclamar en forma indistinta por diferentes rubros.

Refiere que tanto el acuerdo complementario suscrito el 30/09/2013 así como en los restantes acuerdos, se pactó el precio de la locación "neto de impuestos" es decir, que los impuestos y tributos que pudieran corresponder serían a cargo de los locadores en su condición de contribuyentes.

Detalla las intervenciones que tuvo el Tribunal Arbitral en la relación contractual, destacando que ante el mismo se presentó una liquidación conjunta entre las partes que determinó un crédito en favor de los locadores para el período 01/07/2014 a 30/06/2015 de \$ 67.129 que fue abonado en término y recibido por los actores sin reserva alguna, demostrándose así que su mandante jamás incurrió en mora respecto al valor del alquiler fijado por el Tribunal.

Señala que en los meses previos a la rescisión del contrato frente a la pretensión de ajuste desmedido de la actora, los actores se presentaron ante el Tribunal Arbitral el 15/02/2017, o sea al mes de haber notificado la rescisión contractual y a la fecha 24/05/2017 el Tribunal no se había expedido, por ello considera que no existía a la fecha crédito líquido y exigible a favor de los actores como actualización o reajuste del precio del alquiler para los meses posteriores al 01/07/2015.

De esta manera, manifiesta que al no haber alcanzado un acuerdo para el período 01/07/2015 al 30/06/2016, cumplió conforme el contrato, abonando el último precio pactado con más el 15% como pago a cuenta hasta contar con el laudo arbitral.; por ello abonó para ese período la suma de \$ 33.062, habiendo sido el último pago en fecha 02/03/2016. Adjunta planilla con detalle de cada uno de los pagos mensuales efectuados.

Afirma que en función del servicio que presta su mandante como entidad bancaria, debe cumplir con diferentes reglamentaciones para habilitar una sucursal, medidas de seguridad y autorización del BCRA, extremos que indican son conocidos por los locadores quienes sabiendo de la inconveniencia de una mudanza, efectuaron innumerables peticiones infundadas con la intención de aumentar el canon locativo y frente al desgaste de la relación, hicieron uso de las prerrogativas que le brinda el contrato y lo rescindieron.

Señala que la conducta de los actores resulta abusiva e irrazonable al no concurrir a recibir el inmueble en la fecha que le fuera informada, presentando el día anterior a ello una nota con una serie de requerimientos y condicionamientos para recibir el inmueble manifiestamente improcedentes.

Afirma que tal como surge de las constancias notariales, los actores no se hicieron presentes en el inmueble para recibir las llaves con la intención de alongar el devengamiento de alquileres y pretender colocar al Banco en mora.

En función de no haber concurrido a recibir el inmueble en una conducta que califica como abusiva, funcionarios del Banco continuaron realizando diversas gestiones ante los locadores y llegó a conocimiento de su mandante que estos habían ingresado al local y cambiado las cerraduras, extremo que acreditó notarialmente el 27/05/2016 y afirmando que el cambio de cerraduras fue efectuado por el cerrajero Roberto Chandía a pedido de la Sra. Dolores Ruiz, tal como se hizo constar.

Concluye por ello mal pueden los locadores pretender cobrar alquileres por los meses posteriores al 10/03/2016.

Cuestiona y rechaza las sumas pretendidas por los actores por los diferentes rubros, solicitando el rechazo de la acción con costas.

Ofrece prueba, funda en derecho y peticiona.

III.- A fs. 372 se dejó constancia del inicio de un incidente de nulidad y se suspendieron las actuaciones hasta tanto se resuelva la incidencia.

A fs. 383 se pone en conocimiento la declaración de incapacidad de la coactora Dolores Victoria Ruiz y se hace saber que fueron designados curadores sus hijos Silvana y José Antonio Daima quienes aceptaron el cargo.

IV.- A fs. 447 obra presentación de la demandada en la que informa que depositó y dio en pago en la cuenta de autos la suma de \$ 100.051,87 en concepto de pago de diferencia por ajuste por haber sido este extremo resuelto por el Tribunal Arbitral para Asuntos Inmobiliarios al que las partes sometían la resolución de estos puntos.

V.- Mediante presentación de fecha 23/02/2022 la actora renuncia al reclamo de diferencia de alquiler entre las sumas efectivamente abonadas y hace saber que reclamará vía ejecutiva tal monto.

La accionada se opuso al desistimiento en función de haber dado en pago la suma cuyo cobro pretende la actora.

VI.- En fecha 19/05/2022 se certifica por secretaría el fallecimiento de la Sra. Dolores Ruiz así como la constancia del inicio del sucesorio ante la Unidad

Jurisdiccional N°3, y se suspendieron las actuaciones hasta la comparencia de los herederos.

Mediante presentación de fecha 08/11/2022 comparecieron los herederos reanudándose el trámite.

VII.- Celebrada que fuera la audiencia preliminar, si bien se suspendieron términos por existir tratativas entre las partes, ante la falta de acuerdo se proveyeron las pruebas. Producidas las mismas, se clausuró la etapa respectiva y se pusieron los autos a disposición de las partes para la presentación de sus alegatos, facultad ejercida únicamente por la actora.

Y CONSIDERANDO:

I.- Conforme quedara trabada la litis, ambas litigantes fueron contestes que entre ellas existió una relación contractual de larga data consistente en la locación de un inmueble perteneciente a la actora en su carácter de locadora y en el que funcionaba la sucursal bancaria de la locataria ahora demandada.

En el marco del último contrato celebrado que regiría el vínculo entre julio de 2011 y junio de 2016 es que se suscitaron las diferencias entre las partes que dan origen a estas actuaciones.

Corresponde por ello en primer lugar realizar un análisis del art. 7 del Código Civil y Comercial, en cuanto a su eficacia y aplicación respecto de las relaciones jurídicas vigentes, tal el caso.

La citada norma dice que *“A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes”* (el subrayado nos pertenece. Y sigue, *“Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. La nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo”*.

Explica la doctrina y la jurisprudencia que el primer párrafo del artículo significa que la nueva ley *“rige no sólo para las situaciones que nacen después de su entrada en vigencia, sino también para las anteriores si se trata de situaciones no agotadas”*. Es decir, las normas tienen una eficacia limitada en

espacio y tiempo, y rigen relaciones y situaciones jurídicas que no son instantáneas, sino que configuran sucesiones de hechos, conductas, actos y consecuencias que se producen a lo largo del tiempo, y cuando se presenta un dilema durante la vida de esa relación jurídica, un cambio de legislación como el sucedido en nuestro país, también se produce una colisión normativa, y corresponde así decidir cual es la norma aplicable. Tratándose de situaciones que duran en el tiempo, o cuya ejecución o realización demanda tiempo, corresponde que rija la ley última y vigente, porque de no ser así se prolongaría la vigencia de leyes viejas. *“El juez no puede juzgar sino conforme a las reglas de derecho obligatorio. Y sólo tienen fuerza obligatoria aquellas reglas vivas, que están en vigor en el momento en que el juez dicta su sentencia”*. En síntesis, *“Las relaciones constituidas bajo una ley persisten bajo la ley nueva, aunque ésta fije nuevas condiciones para esa constitución. Los efectos de esas relaciones se rigen por la ley vigente al momento en que esos se producen. La extinción de rige por la ley vigente al momento en que se produce”*. (Kemelmajer de Carlucci, A. “La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones jurídicas existentes”, Ed. Rubinzal Culzoni, págs. 18/22 – 32).

II.- Aclarado lo referido al derecho aplicable, corresponde entonces determinar las pretensiones del actor para luego de analizar las cláusulas contractuales así como el resto de los hechos y con ello determinar si existen elementos suficientes en autos para que las mismas tengan acogida favorable.

Del cotejo del contenido de la pretensión de la actora sumado a lo que surge de la liquidación efectuada en la demanda, podemos enumerar los reclamos de la siguiente manera: 1) Alquileres impagos hasta la finalización del contrato de locación (1/04/16 al 30/06/16) por la suma de \$ 120.000. 2) Intereses moratorios sobre sumas adeudadas (01/07/2014 a 30-06-2015 y 01/07/2015 a 30/06/2016) por la suma de \$ 40.000; 3) Indemnización o multa por rescisión anticipada por la suma de \$ 40.000; 4) Daños y perjuicios resultantes de la indisponibilidad del inmueble por incertidumbre por estado estructural de la edificación que estima en 6 meses de alquiler por la suma de \$ 240.000; 5) Daño material que resulte de la pericia técnica que se peticione y que no cuantifica; 6) repintado del inmueble que sujeta a la pericia pero estima en \$ 60.000; 7) Devolución de costos generados en las cuentas en las que se acreditan los alquileres que estima en \$

10.000.

También reclama pero sin liquidar la readecuación del monto del alquiler mensual, entrega de planos por modificaciones y entrega de llaves del inmueble y documentación.

III) 1) Reclama en primer lugar la actora, los alquileres impagos hasta la finalización del contrato, esto comprende los meses de abril, mayo y junio de 2016.

Si bien la actora reconoce haber recibido el 08/01/2016 una carta documento en la que se le notificaba la rescisión contractual a partir del 10 de marzo de ese año así como la puesta a disposición de las llaves y entrega del inmueble desde esa fecha, en calle San Martín N° 333 de Catriel, desconoce la representación de quienes suscribieron la carta documento, Sres. Fabián Pelosso y Jorge Gómez por no constarle que tuvieran representación alguna del Banco Patagonia.

Asimismo refiere que por no haberse cumplido diversas obligaciones contractuales a cargo de la demandada, no resultaba viable la entrega y recepción de las llaves.

Por su parte la demandada cuestiona la postura que asumió en dicha oportunidad la actora en tanto el comportamiento de la entidad bancaria concomitante a la notificación fue público, notorio y expreso consistente en el desmontaje, desocupación y traslado de las instalaciones del Banco a la nueva sucursal.

Así también califica de abusiva la conducta ya que luego de dicha comunicación comenzaron diversos planteos y exigencias que incluyeron la presentación de una nota por parte de la actora el 09 de marzo de 2016 con diferentes exigencias con las que pretendían condicionar la recepción del inmueble; siendo que nada impedía que a todo evento, reciba el inmueble y luego efectúe los reclamos a los que se considerara con derecho a reclamar.

Destaco que la cláusula tercera del contrato que vinculaba a las partes establecía "*No obstante el plazo establecido en la cláusula anterior, una vez transcurridos los primeros seis meses de contrato, el LOCATARIO podrá rescindir el presente contrato de locación debiendo cursar a tal efecto un preaviso por medio fehaciente con una anticipación de (60) días corridos a la fecha de la efectiva rescisión...*" por su parte la cláusula décimo quinta disponía que "*el LOCATARIO deberá justificar la entrega de las llaves de la propiedad locada al LOCADOR mediante documento escrito emanado de este, no admitiéndose otro medio de prueba...*"

Conforme surge del contrato, el locatario contaba con la facultad de rescindir el

mismo con la obligación de hacerlo con un plazo de preaviso de 60 días y por medio fehaciente.

Considero así que la comunicación efectuada mediante la carta documento OCA del 08/01/2016 suscrita por el Sr. Jorge Fabián Pelosso como apoderado del Banco Patagonia cumple con las exigencias previstas por el contrato para comunicar la voluntad de finalizar con el vínculo.

Ello así en tanto, pese a que la actora desconoce el carácter o representación que revestía Pelosso en relación al Banco, lo cierto es que de las propias constancias agregadas a la demanda, surge que esa persona ya había intervenido y remitido comunicaciones a la actora (tales como las obrantes a fs. 38 del año 2008; fs. 40 del año 2010) sin que en tales oportunidades no solo no se hubiera cuestionado la representación sino que fueron respondidas las comunicaciones; con lo cual considero que resultó improcedente, inoportuno y contrario a la buena fe contractual el desconocimiento alegado por la actora respecto a quien suscribió la misiva.

No dejo de considerar en este sentido que frente a la recepción de la misiva invocar la falta de representación de quien había actuado en otras oportunidades como interlocutor válido del banco demandado constituye una conducta contraria a sus propios actos anteriores y consolidados; sabido es que tanto nuestra Excma. Cámara como nuestro Superior Tribunal de Justicia así como la jurisprudencia mayoritaria recepta esta teoría que impide a quien ha generado una apariencia jurídica consistente, contradecirla cuando ello le resulta conveniente.

Atento que dicha comunicación no se encuentra suscrita por el Dr. Jorge Gómez, deviene abstracto analizar el planteo de la actora, sin perjuicio de lo cual no existen dudas de su representación en relación a la demandada por la remisión de cartas documentos a la actora (tal como la obrante a fs. 44 acompañada por la actora entre otras) como el carácter acreditado suficientemente en autos.

Descartado entonces este argumento como fundante de la negativa de la actora a considerar válida la comunicación de rescisión contractual y negativa a recepcionar el inmueble, estimo que ampararse en la ausencia de documento escrito emanado del locador implica un obrar abusivo.

Ello así en tanto habiendo el actor recibido la carta documento OCA del 08/01/2016 (cf. reconocimiento de fs. 350) en la que se le comunicó la rescisión y entrega de las llaves del inmueble en fecha 10/03/2016; devino abusivo que un día antes de esa entrega, esto es el 09/03/2016, haya presentado una nota manuscrita en la que

hacía saber de la existencia de anomalías en el proceso de desocupación y mudanza, desinstalando y desmantelando elementos y divisiones que forman parte integral del inmueble; y la solución de aquellas como condición para la recepción de las llaves.

De hecho, siendo que había sido notificada hacía dos meses de la rescisión contractual y entrega de llaves, concurrir el día previo a ello a plantear la existencia de anomalías deviene contrario a la buena fe contractual, más aún en el marco de una relación que vinculaba a las partes hacía más de quince años. Y considerando además que conforme surge del acta notarial y domicilio real denunciado de la actora, vive lindando el inmueble objeto de autos con lo cual resultaría llamativo no advertir que se estaba haciendo efectiva la mudanza.

Debo agregar que atendiendo que las partes se vincularon contractualmente desde el año 2000 en virtud de la celebración de no menos de tres contratos y en una relación contractual de larga duración es lógico que se genera entre las partes una confianza legítima que impone cargas de conducta específicas.

El art. 1011 del CCC referido a los contratos de larga duración que considero aplicable al caso, establece que las partes deben ejercer sus derechos con cuidado especial, de modo de no perjudicar a la otra parte de manera intempestiva. En este sentido, presentar una nota con exigencias el día previo a la entrega, frente a 60 días de silencio al respecto desde la notificación de la rescisión entiendo es intempestivo por definición y afecta este estándar de conducta que exige la norma.

Sumado a que las peticiones efectuadas en la nota no se trataban de condiciones de exigibilidad inmediata ni impedimentos legítimos para recibir el inmueble. De hecho el art. 1031 del CCC habilita la suspensión de cumplimiento propio solo cuando la otra parte ha incumplido obligaciones recíprocas y de cumplimiento simultáneo. La entrega de planos y documentación considero no revestía este carácter respecto a la recepción de las llaves y del inmueble y ante su ausencia, podían ser reclamadas independientemente y con posterioridad.

A esta conclusión se llega, al analizar la situación conforme la buena fe contractual, principio que establece que los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe. En efecto, se trata de una pauta de comportamiento general al que se encuentra sometido el ejercicio de los derechos y, en este caso en particular, a la contratación de una locación de un inmueble con destino al funcionamiento de una sucursal bancaria.

La doctrina ha mencionado que: *“La buena fe (en su acepción objetiva) se refiere*

al comportamiento leal y honesto en el tráfico. No se relaciona a la creencia que una persona tiene respecto de la posición de la otra (como en el caso de la buena fe subjetiva), sino a la manera en que las partes deben comportarse en el cumplimiento del contrato. Es un estándar o modelo de conducta que se ajusta a los imperativos éticos exigibles de acuerdo con la conciencia social imperante. En razón de este principio se exige una conducta clara, diligente y sincera de las partes tanto en el proceso de formación del contrato - incluidas las tratativas previas (conf. art. 991)-, como en su ejecución e incluso en la etapa posterior a su extinción". LORENZETTI (dir), Código Civil y Comercial de la Nación comentado Obligaciones y Contratos, Tomo I, arts. 724 a 1186, Rubinzal- Culzoni, Santa Fe, pág. 423.

"Cuando nos referimos al principio general de la buena fe, ésta no constituye ya un puro elemento de un supuesto de hecho normativo, sino que engendra una norma jurídica completa, que además se eleva a la categoría de un principio general de derecho; todas las personas, todos los miembros de una comunidad jurídica deben comportarse de buena fe en sus recíprocas relaciones, lealmente, no sólo en la fase previa, sino también en el desenvolvimiento de las relaciones jurídicas ya constituidas entre ellos" (Cf. voto del Dr. Noceti, ST Jujuy, Sala I, 9/3/94 "Vall de Alonso Ester c/ Círculo de Personal Subalterno de la Policía de Jujuy y otra")

En este sentido, exigir un documento firmado por el locador para justificar la entrega de las llaves por parte del locatario, aún cuando ello sea lo que surge del contrato cuando se exige a cambio el cumplimiento de diversas pretensiones que ni siquiera fueron acreditadas en autos tales como la desinstalación de elementos y divisiones que formaban parte del inmueble, resulta a mi modo de ver contrario al obrar de buena fe que se exige en todas las relaciones jurídicas.

Debe recordarse que el art. 10 del CCC establece que la ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos, entendiéndose por tal aquel que contraría los fines del ordenamiento o excede los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres.

Sin embargo, entiendo que la finalidad de nota indicada en esa cláusula décimo quinta era la de proteger al locatario frente a una eventual controversia sobre si entregó o no las llaves, es decir, era una garantía de prueba a favor de aquel. Utilizarla como una especie de escudo para no recibir el inmueble - cuando el propio locador era quien debía suscribirla - implica convertir una garantía de prueba en un instrumento de bloqueo, lo que desnaturaliza por completo el fin para el cual fue pactada.

Y esto es precisamente el supuesto que el artículo citado (10 del CCC) pretende corregir, es decir cuando el titular de un derecho que lo ejerce de manera tal que el ejercicio mismo contradice la función social que ese derecho está llamado a cumplir.

Es por lo expuesto que se impone la improcedencia del reclamo de los alquileres de los meses abril, mayo y junio del 2016 por haber sido comunicada por la demandada con antelación suficiente la rescisión contractual y haber puesto a disposición las llaves (sin perjuicio de la negativa infundada a recibir las), es decir haber finalizado la relación contractual en el mes de marzo de 2016.

2) Reclama también la actora, intereses moratorios sobre sumas adeudadas por los períodos 01/07/2014 a 30-06-2015 y 01/07/2015 a 30/06/2016, por el monto de \$ 40.000.

Conforme fuera expuesto en la demanda, la actora basó su reclamo en lo previsto en la cláusula sexta del contrato que establecía que la falta de pago del alquiler o de los accesorios previstos en esa misma cláusula, obligaba al locatario a abonar como cláusula penal un interés moratorio igual al triple de la tasa para descuentos que aplique el Banco de la Nación Argentina.

En este sentido, refiere la actora que quedaron sumas pendientes por los lapsos 30/06/2014 a 01/07/2015 y 30/06/2015 a 01/07/2016 y de allí el origen de los intereses que considera se adeudan.

Debemos recordar que el último contrato celebrado entre las partes en el año 2011 tendría en principio una duración de 5 años acordando (cláusula cuarta) reunirse con una anticipación de 30 días corridos al inicio de cada período anual, con el objeto de convenir el precio de la locación para el nuevo período anual, considerándose tal, el que se extiende desde el mes de Julio de un año hasta el mes de Junio del año siguiente.

En caso de no existir acuerdo, cada parte debía contar con un informe de un agente inmobiliario, que cotice el precio del alquiler del inmueble estableciendo pautas para arribar a un monto, con la posibilidad de negociar de buena fe durante un plazo determinado de 15 días y ante la eventual falta de acuerdo, la parte disconforme podía pedir arbitraje ante la sede del Tribunal Arbitral para Asuntos Inmobiliarios, organismo dependiente de la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias.

Mientras durara eventualmente ese procedimiento ante el Tribunal Arbitral, conforme el contrato, el Locatario debía abonar el último precio pactado con más un 15 % como pago a cuenta hasta contar con el laudo arbitral.

En este sentido, al contestar la demanda, la accionada adjuntó la copia de la resolución del Tribunal Arbitral en el Extpe. N°160, que fijó para el período correspondiente al 01/07/2014 al 30/06/2015 la suma de \$ 32.500 más IVA por mes.

Así también se acompañó una liquidación conjunta por ese período (julio 2014 a junio 2015) en la que se fijaba lo pagado (\$ 28.750); lo determinado a pagar (\$ 32.500), el saldo (\$ 3.750) y la resultante de este último con los intereses indicados por el Tribunal Arbitral, monto que ascendía a \$ 67.129,00 y que fuera facturado por Ruiz Dolores Victoria el 23/09/2016 con el concepto "*liquidación conforme laudo arbitral período julio 2014-Junio 2015*".

Ambos documentos fueron reconocidos por la actora al contestar el traslado de la documental (cf. fs. 350/354).

Previo a continuar, debo señalar que sin perjuicio del posterior análisis que se efectuará, se practicó en autos una pericial contable que tuvo en cuenta para efectuar sus cálculos, los pagos efectuados por el Banco Patagonia acompañados con la contestación de la demanda, sin que tal extremo fuera cuestionado por la actora.

Ahora bien, también la demandada adjuntó la constancia de la orden de pago por la suma de \$ 67.129, la que si bien fue desconocida, se corresponde con las restantes que sí fueron consideradas por el perito para elaborar su informe y que no merecieron observación alguna de la actora.

Puedo deducir entonces que aún cuando no hayan sido ofrecidos por la accionada puntos de pericia tendientes a acreditar la autenticidad de las transferencias; tengo por reconocido expresamente el laudo arbitral y la liquidación conjunta practicada en el ámbito de dicho expediente en la que expresamente se expuso que la actora declaraba no tener nada más que reclamar al Banco Patagonia por los hechos tratados en ese expediente, teniendo por cumplido íntegramente el laudo dictado.

Sumado a lo cual que si bien la actora reconoció la liquidación conjunta, no postuló en ningún momento que la misma no había sido pagada, más aún al liquidar el rubro en análisis lo estimó por los dos períodos reclamados, en \$ 40.000; entendiéndose que si la suma de \$ 67.129 estuviera pendiente de pago, se habría reclamado expresamente como tal.

De esa manera puede concluirse válidamente que el reclamo de intereses moratorios por el período julio 2014 a junio 2015 no tiene chances de prosperar por haber sido acordado entre las partes y cumplido oportunamente por la demandada.

Por otra parte, reclama igual concepto la actora pero por el período 30/06/2015 a

01/07/2016. En este sentido, debemos recordar que se consideró oportuna y ajustada a derecho la rescisión contractual, con lo cual vale aclarar que la pretensión resultaría válida únicamente hasta el mes de marzo de 2016.

Respecto a este período, nuevamente no hubo acuerdo de partes y recurrieron por ello al Tribunal Arbitral quien emitió un laudo en fecha 27 de octubre de 2017 estableciendo un canon locativo mensual para el período que transcurre desde el 01/07/2015 hasta la fecha de desocupación o entrega del inmueble la suma de \$ 42.250 más IVA con más un interés calculado a la tasa activa mensual que cobra el Banco de la Nación Argentina para las operaciones de descuento.

A fs. 447/448 obra presentación de la demandada en la que de acuerdo a lo resuelto por el Tribunal Arbitral liquidó las diferencias abonadas a cuenta desde julio 2015 a marzo 2016 con respecto al canon fijado por el Tribunal Arbitral más IVA, depositando y dando en pago por tales conceptos la suma de \$ 100.051,87.

A fs. 449 se tuvo presente el depósito y dación en pago, sin perjuicio de que se hizo saber que no se liberarían pagos hasta tanto no se resuelva el incidente y que el expediente se encontraba suspendido.

Destaco que en este caso, a diferencia de lo que ocurrió con el anterior laudo, no se efectuó una liquidación conjunta sino que fue la demandada quien unilateralmente practicó la misma, pero lo hizo sin agregar los intereses correspondientes que el propio laudo arbitral fijó. Es decir, reconoce la existencia de un saldo por la diferencia que mes a mes se generó entre lo abonado y lo determinado por el laudo; la liquida y deposita, pero al liquidarlo lo hace sin intereses.

Siendo que en el anterior supuesto, los reconoció y abonó en consecuencia.

Es por ello que considero que en este caso, el reclamo por los intereses moratorios es procedente y el mismo será calculado conforme la tasa fijada por el Tribunal Arbitral.

En este sentido y aún cuando el propio contrato fijó una tasa de interés moratorio equivalente a tres veces la tasa correspondiente al BNA, considero necesario dejar aclarado que sin perjuicio de ello, los mismos serán estimados conforme la tasa establecida por el Tribunal Arbitral.

Ello así, por diversas razones; en primer lugar las partes en el contrato sometieron la fijación del canon a lo que disponga el Tribunal sin registro de la existencia de reserva alguna en este punto; en segundo lugar siendo que el laudo lo fijó expresamente, no existe registro de cuestionamiento de las partes al respecto tercero, en la anterior liquidación de acuerdo al laudo arbitral, así lo hicieron. Es por ello que no cuento con

elementos que permitan alejarme de tal extremo.

Conforme la liquidación practicada de acuerdo a los parámetros fijados por el laudo arbitral (y que puede ser controlada en archivo adjunto), corresponde determinar que los intereses moratorios adeudados sobre el monto de \$ 82.687,50 ascienden a \$ 441.315,69; y es tal suma la que deberá abonar la accionada con más IVA en caso de corresponder. Ello, sin perjuicio de que se tuvo presente a fs. 449 la dación en pago efectuada por el Banco.

Sin perjuicio de lo expuesto, se advierte que gran parte de los reclamos objeto de la pretensión de la actora vinculados a la actualización de los cánones mensuales, se generaron por el método seleccionado por ambos contratantes consistente en la intervención de un Tribunal Arbitral con sede en la Provincia de Buenos Aires tramitó sus causas con tiempos que no se ajustaban a las necesidades del contrato.

Adviértase que los laudos arbitrales se obtenían habiendo transitado prácticamente un año del requerimiento efectuado por la parte interesada, de modo tal que cuando se encontraba fijado el laudo que determinaba el valor del alquiler para el año anterior, las partes se encontraban discutiendo ya el nuevo período.

Tal como referí anteriormente, si bien se produjo pericial contable que intentó cuantificar estos rubros, la pericia no fue considerada para resolver este punto en función que el profesional actuante no consideró respecto al primer período, el laudo arbitral, el monto que arrojó el mismo, la liquidación conjunta practicada por las partes, así como tampoco su pago y renuncia a reclamos por parte de la actora.

Respecto al segundo período, si bien el perito refiere haber detectado el pago, manifestó no haberlo considerado en su cálculo atento indicó no fue requerido en ninguno de los puntos de pericia.

Por otra parte, el perito hizo saber que su primer informe pericial fue realizado con la información que tuvo y que incurrió en un error, por ello, reemplazó el cálculo efectuado primeramente y que arrojó más de 75 millones (E0038) de pesos por otro en el que arribó a la suma de \$ 4.618.774,31(E0041)

Sin perjuicio de ello, resultaría incorrecto considerar este último monto para resolver la pretensión de la actora en tanto, tal como indicó el profesional contable, no fueron considerados los pagos efectuados por la demandada dado que dicho extremo no fue propuesto entre los puntos de pericia. Es por ello que tomar el resultado de la pericia tal como lo practicó el perito, sería inadmisibles para cuantificar la pretensión en los términos en los que postuló la actora, ya que se acreditó que el ajuste fue cancelado, sin

perjuicio de no haberlo efectuado con los intereses.

3) Pretende también la actora la suma de \$ 40.000 en concepto de indemnización o multa por rescisión anticipada.

De acuerdo a la cláusula tercera del contrato que rigió la relación entre las partes, la rescisión contractual resultaba viable, con la condición de ser preavisada con 60 días de anticipación y - por remisión a la ley N° 23.091 entonces vigente, pasados los seis primeros meses, tal como ocurrió en autos, correspondía el pago de una multa equivalente a un mes de alquiler.

La demandada no se opuso a la procedencia de la multa ya que tal como surge de la contestación de demanda, manifestó que la misma había sido abonada conforme surgía de los comprobantes que acompañaba; inclusive en la carta documento OCA CCQ0068445-8 del 01 de marzo de 2016 informó que esta sería abonada por los mismos medios de pago por los que efectuaba la cancelación de los cánones mensuales.

Sin embargo y más allá del desconocimiento de la actora respecto de los comprobantes de pago que adjuntó la accionada y la falta de prueba tendiente a acreditar la veracidad de los mismos, lo cierto es que de la documental adjuntada no surge la existencia del pago de la multa, ya que los únicos pagos correspondientes al mes de marzo de 2016 que son los últimos efectuados de la gran cantidad de comprobantes acompañados (ver fs. 275/277), no se condicen con el monto de la multa. Más aún, de la liquidación practicada por la accionada de los pagos efectuados (cf. fs. 189/190) no obra en el detalle el correspondiente al pago de la multa.

Por lo expuesto, considero que atento la falta de controversia sobre la procedencia de la multa y la ausencia de comprobante de pago, la misma procede por el monto de \$ 42.250 por ser este el valor del alquiler establecido por el Tribunal Arbitral.

Debo aclarar que en este supuesto, considero que sí deben estimarse los intereses conforme la tasa pactada en el contrato ya que a diferencia del rubro anterior en la que el laudo arbitral fijó una tasa, este ítem es estrictamente contractual y su aplicación se ajusta sin duda alguna a lo previsto contractualmente por las partes para el caso de mora de la locataria, la que advierto, atento la falta de prueba en contrario, se configuró

En efecto, liquidando la multa con intereses moratorios de acuerdo a la tasa pactada en la cláusula sexta del contrato desde el mes de marzo de 2016 hasta la fecha del dictado de la presente se obtiene la suma de \$ 665.246,01, totalizando en concepto de multa más intereses el monto de \$ 707.496,01 (cf. liquidación para ser consultada como adjunto a la presente).

4) Resta determinar la procedencia de los daños reclamados como consecuencia de la indisponibilidad del inmueble por su estado estructural, estimado en 6 meses; así como daño material que resulte de la pericia técnica que se peticione y que no cuantifica y repintado del inmueble que sujeta a la pericia pero estimado por la actora en \$ 60.000 (pretensiones individualizadas como 5) y 6).

Todos estos rubros tienen una causa común, que sería el estado en el que habría sido devuelto el inmueble por parte de la demandada.

Ahora bien, a poco que se analiza la procedencia de los mismos, se advierte que para determinar su existencia, resultaba necesaria la pericia técnica que fuera ofrecida por la actora. Recordemos que de acuerdo reza el art. 348 del CPCyC cada una de las partes debe probar el presupuesto de hecho de la norma o normas que invocare como fundamento de su pretensión.

De hecho, conforme lo expuesto en la propia liquidación, varios de los rubros cuya indemnización pretendía la actora, dependían necesariamente de una pericia técnica que si bien ofreció, se lo declaró negligente en su producción de acuerdo a la R.I obrante en movimiento ([I0038](#))

Por otra parte, debe recordarse que de acuerdo a la providencia de fs. 372 (providencia de fecha 29/11/2017) en virtud el inicio de un incidente de nulidad, se suspendieron las actuaciones hasta tanto se resuelva el mismo.

En dicho contexto, a fs. 389/437 la actora denunció como hecho nuevo el ingreso al inmueble y la constatación notarial de su estado con fotografías, proveyéndose a dicha presentación, que atento la suspensión del trámite, levantada que fuera la misma, se iba a proveer (cf. fs. 439).

Ahora bien, el incidente se resolvió el 06/08/2021 - sin embargo en estos autos, sin perjuicio de otras presentaciones - la suspensión recién se levantó por providencia del 11/03/2022 que fijó la fecha de celebración de la audiencia preliminar; posteriormente se celebró la misma, se produjo la prueba y se dictó la providencia que dispuso el pase de autos a sentencia que fue consentido por las partes.

Es decir, se omitió darle tratamiento al hecho nuevo denunciado por la actora frente a lo que la actora guardó silencio.

Sabido es que de acuerdo a lo previsto por el art. 431 del CPCyC, consentir el llamamiento de autos a sentencia implica el cierre de planteos y eventuales debates respecto a nulidades que hubieran podido cometerse en el curso del proceso.

Es por ello que la documental acompañada como hecho nuevo, no puede ser

considerada y ante la falta de elementos de prueba para determinar la existencia y el alcance de los rubros que la actora reclama por los eventuales daños, afectación estructural, indisponibilidad del bien o repintado del mismo, deviene inevitable el rechazo de la indemnización pretendida por tales conceptos.

Sin perjuicio de lo expuesto, se advierte que conforme fuera acreditado notarialmente por la demandada de acuerdo al acta de fines de mayo, la actora hizo cambiar las cerraduras de la puerta de ingreso al inmueble, extremo confirmado por el cerrajero que hizo el trabajo que le encargara la actora.

En este sentido, por aplicación de lo previsto en el art. 886 del CCC y de acuerdo a lo ya expuesto en relación a la negativa a recibir las llaves del inmueble, la demandada se liberó de responsabilidad en relación al inmueble.

Cabe agregar finalmente en este punto, que la falta de información producto de la ausencia de prueba técnica en relación al estado del inmueble, impide considerar el reclamo vinculado a la entrega de planos, tal como lo pretende la actora.

Sin perjuicio de lo cual, a fs. 287 obra constancia de recepción de plano conforme a obra de fecha 9 de marzo de 2015 suscripta por José Daima que no fue desconocida.

7) Como cierre, la actora pretende la devolución de costos generados en las cuentas en las que se acreditan los alquileres que estima en \$ 10.000.

De acuerdo a lo previsto en la cláusula quinta del contrato, efectivamente se acordó que *"cualquier gasto y/o costo que originen las citadas cuentas y/o el referido depósito en las filiales que indicará el LOCADOR, serán a cargo del LOCATARIO"*

Sin perjuicio que la redacción de la cláusula no deja lugar a dudas respecto a quien debía solventar los gastos que generasen dichas cuentas, lo cierto es que no se produjo prueba pertinente para acreditar la efectiva existencia de esos gastos y en su caso la cuantía de los mismos.

En efecto, aún cuando se produjo una pericial contable en autos y fue ofrecido como punto de pericia este extremo, tal como surge del informe pericial, el profesional indicó que la parte actora no le proporcionó las copias de los resúmenes solicitados entre julio 2014 y junio 2016 correspondiente a las cuentas de Silvana Daima y José Antonio Daima en sus respectivas entidades bancarias.

Es por ello que no cuento con elementos de prueba para analizar si corresponde el rubro pretendido.

En consecuencia, el rubro es rechazado.

IV.- Atento la procedencia de solo dos de los siete rubros pretendidos por la

actora, se advierte que la acción intentada solo tuvo éxito parcial y en función de ello serán distribuidas las costas en un 60% a cargo de la actora y un 40% a cargo de la demandada.

En tal sentido refiere el art. 65 del CPCyC que "*Si el resultado del pleito o incidente es parcialmente favorable a ambos litigantes, las costas se compensan o se distribuyen prudencialmente por el Juez o Jueza en proporción al éxito obtenido por cada uno de ellos*".

Jurisprudencialmente se ha dicho que "*Cuando son varias las pretensiones deducidas en juicio y que pueden ser estimadas o desestimadas independientemente unas de las otras entonces lo que cuadra es decidir las costas de acuerdo con la suerte de las partes en cada acción, aplicando en particular para cada una de ellas ya el principio de la derrota a secas o la distribución...*" (Cf. CACC 2da. La Plata, Sala III, "Chirizola, Laura Zelmira c. Vivas, Jorge Anibal s/ Tenencia").

Y en igual sentido "*...Cuando se operó una acumulación objetiva de acciones dirigidas contra la parte demandada es indudable que el régimen de las costas debe quedar supeditado al éxito o fracaso obtenido por cada una de aquellas, distinguiendo entre la que se declara procedente y la que resulte rechazada*". (Cf. CACC 1° La Plata, Sala I, /18/2/97 "Kolonkiy, Lidia c. Asociación de Trabajadores de la Sanidad Arg. s/ DyP")

En igual sentido ha dicho nuestra Excma.Cámara que "*Vale recordar que, como principio y salvo supuestos excepcionales, el curso de las costas debe reflejar el resultado del pleito, correspondiendo que el litigante que resulta perdedor se haga cargo de los gastos en que incurrió su contraria al defenderse de una pretensión que, a la postre, fue considerada improcedente (vid. conceptualmente a Reimundín, Condena en Costas, pág. 73; id. R. Loutayf Ranea, Condena en costas en el Proceso Civil, pág. 11, y sus citas jurisprudenciales). Repárese que la propia Corte Suprema de Justicia ha puntualizado que ese principio rector en materia de costas, encuentra su razón de ser en el hecho objetivo de la derrota (Fallos: 323:3115; 325:3467); y quien pretende exceptuarse de su impronta debe demostrar acabadamente las circunstancias que justificarían el apartamiento de ella (Fallos: 312:889; 329:2761)*". (Cf. Autos "SALVO EDUARDO y OTRO C/ OTEGUI GABRIELA MONICA Y OTRA S/ ORDINARIO" Sent. 11/11/16).

En relación a los honorarios, en función del monto por el que procede la demanda se regularán los mínimos legales en miras de la prohibición de perforar los mínimos

legales previstos en el art. 9 de la Ley de Aranceles N° 2212.

Por todo ello, **RESUELVO:**

1) Hacer lugar parcialmente a la demanda interpuesta por José Antonio Daima y Dolores Victoria Ruiz contra Banco Patagonia SA y condenar a este último a abonarles a los actores la suma de Pesos Un Millón Ciento Cuarenta y Ocho Mil Ochocientos Once con 70/100 centavos (\$ 1.148.811,70) en el plazo de 10 días bajo apercibimiento de ejecución.

2) Las costas se imponen en un 60% a la actora y en un 40 % a la demandada conforme lo expuesto en los considerandos (cf. art. 65 CPCyC)

3) Regular los honorarios del apoderado de la parte actora Dr. Daniel Lucero en la suma de Pesos Un Millón Ciento Catorce Mil Doscientos Treinta y Dos (\$ 1.114.232) y los del Dr. Jorge Gómez, apoderado de la demandada en la suma de Pesos Un Millón Ciento Catorce Mil Doscientos Treinta y Dos (\$ 1.114.232) 10 IUS + 40 % por apoderamiento (Min. Legal art. 9 y 10 L.A) Valor IUS \$ 79.588 (Cf. Res. 224-26 STJ y 61/26 PG).

Los honorarios del perito contador Juan Carlos Requena en la suma de Pesos Quinientos Cincuenta y Siete Mil Ciento Dieciseis (\$ 557.116) (7 IUS) Valor IUS \$ 79.588 (Cf. Res. 224-26 STJ y 61/26 PG).

Se deja constancia que los honorarios regulados en autos no incluyen el I.V.A., el que corresponderá adicionar eventualmente en cada caso, según la situación de cada beneficiario frente al tributo. Se hace saber que para efectuar las regulaciones de todos los profesionales intervinientes en autos se han tenido en cuenta la naturaleza y extensión y complejidad de las tareas realizadas, así como el resultado objetivo del pleito y su monto y la utilidad de las tareas llevadas a cabo para la resolución de la causa (cf. arts. 6,7,9 y 10 Ley 2212 y art. 5 Ley 5069).

Cumplase con la Ley 869.

Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hágase saber que quedará notificada conforme lo disponen los Arts. 38 y 138 del CPCC.

Mauro Alejandro Marinucci

Juez