

Viedma, 2 de mayo de 2019.-

VISTOS: los presentes autos caratulados "FERNANDEZ JOSE LUIS C/ ZINI ELPIDIO CHRISTIAN S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (Ordinario)" Receptoría A-1VI-723-C2018 -, traídos a despacho a los fines de resolver; y de los que

RESULTA:

1.- Que a fs. 11/16 se presenta el Sr. José Luis Fernández con patrocinio letrado, inicia demanda de daños y perjuicios contra el Sr. Elpidio Christian Zini y reclama la suma de \$ 136.369,55 y/o en lo que en más o en resulte de las probanzas de autos.-

Explica que es usufructuario vitalicio del inmueble sito en Laprida 752 de Viedma y en función de ello celebró con el Sr. Zini un contrato de locación cuya vigencia sería en el mínimo legal a partir del 1 de junio de 2.016.-

Explica que en función de cláusula Quinta del contrato el locatario recibió "una vivienda desocupada y en perfecto estado de aseo y conservación, con todos sus vidrios, herrajes, llaves y demás accesorios, obligándose aquél a devolverla en las mismas buenas condiciones, y pagar el importe de los objetos que faltaren o estuvieran rotos y los deterioros ocasionados, salvo los que resultaren del buen uso y de la acción del tiempo".-

Señala que hasta el mes de diciembre de 2.017 el Sr. Zini concurría a su domicilio a abonar el canon locativo pautado en tiempo y forma, pero que llegado el 5 de enero de 2.018 se comunicó con el locatario manifestándole aquél que estaba de viaje y que no podría pagarle hasta su regreso en el mes de febrero, lo cual consintió. No obstante, explica que cumplido ese plazo el Sr. Zini le dijo que en marzo volvería y le abonaría la totalidad de la deuda.-

Indica que llegado marzo, Zini no cumplió sino que además dejó de atenderle el teléfono y apersonado en el inmueble nadie le atendió a sus llamados a la puerta.-

Narra que en ante esas circunstancias decidió ingresar en el inmueble y es en ese momento cuando toma razón de que estaba deshabitado, vacío y en condiciones deplorables. Enuncia que lo primero que percibió fue un olor nauseabundo, pintura de la sala principal deteriorada y paredes manchadas. Al iniciar la inspección constató que el calefactor ubicado en la sala del comedor no funcionaba, la cocina con capas de grasa y suciedad quemada sin funcionamiento de las hornallas ni el horno, alacena y bajo mesada con grasa absorbida y deteriorada la madera, faltantes de techo compuesto de placas de tergopol, inodoro sin funcionamiento, caño del baño roto, piso desteñido por la falta de limpieza y aseo, paredes de las dos habitaciones sucias y engrasadas y

persianas sin funcionar.-

Sintetiza que a la deuda de tres meses consecutivos de alquiler se le sumó la falta de cuidado del inmueble y el haberlo deshabitado sin comunicación engañando así la confianza, la buena fe y compromiso que existía entre las partes.-

Postula que ubicó el paradero de Zini en Neuquén y lo emplazó mediante carta documento -que transcribe- a que abone la suma que reclama en demanda, extremo que fue contestado por igual medio por el demandado negando la deuda.-

Peticiona medida de prueba anticipada de constatación, identifica los rubros que reclama, funda en derecho, ofrece prueba y concreta su petitorio.-

2.- Que a fs. 20 se provee la demanda y se hace lugar a la medida de prueba anticipada la que se instrumentó mediante acta de fs. 24/25 labrada por el Oficial de Justicia interviniente.-

3.- Que notificada la demanda a fs. 27, sin que se haya contestado por el demandado Elpidio Christian Zini se declara su rebeldía mediante providencia de fs. 31, y se fija la audiencia prevista por el art. 361 del CPCC de cuya celebración da cuenta el acta obrante a fs. 32 y, ante la imposibilidad de avenimiento en dicha oportunidad, se abre la causa a prueba.-

Luego, previa certificación del Secretario respecto del vencimiento del plazo y su resultado a fs. 44 se procede a la clausura del período probatorio y a fs. 45 se llama autos para sentencia, providencia que se encuentra firme y motiva la presente.-

#### CONSIDERANDO:

I.- Que de acuerdo al modo que la presente litis quedara trabada conforme a los escritos introductorios del proceso, la cuestión a decidir consiste en determinar la procedencia o no del reclamo por alquileres impagos y daños y perjuicios ocasionados con base en el contrato de locación del inmueble sito en Laprida 752 de la ciudad de Viedma que unió a las partes.-

II.- Corresponde precisar entonces qué normas aplicaré para resolver la cuestión traída a examen. Así, la Dra. Aída Kemelmajer de Carlucci ha planteado dos reglas para determinar la ley aplicable conforme a las previsiones del art. 7 del CC y C y las enseñanzas de Roubier. La primera de ellas consiste en la de aplicación inmediata de la nueva ley, pero según como se encuentren la situación, relación o las consecuencias, al momento de entrada en vigencia de la misma. En ese sentido, observo que la relación jurídica existente basada en el contrato debatido en autos entre las partes fue constituida, y los efectos que en este trámite se debaten se produjeron con la nueva ley.

La segunda regla es que la ley es irretroactiva, sea o no de orden público. Regla que está dirigida al juzgador, no al legislador que puede establecer carácter retroactivo de la norma de modo expreso.- (Kemelmajer de Carlucci, Aída. La Aplicación del Código Civil y Comercial a Las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes. Rubinzal Culzoni. 1era edición. Santa Fe. 2.015.-

De este modo, la normativa que primero será aplicada concierne a las normas que emergen del contrato de locación que ha unido a las partes, las que serán confrontadas en caso de ser necesario con las normas correspondientes del CCyC.-

III.- Encuadrada la cuestión y como ya lo he dicho la relación jurídica existente entre las partes tiene como base el contrato de locación por ellas celebrado.-

Con relación a los contratos en general, y si bien aquí se aplica el nuevo ordenamiento no puedo soslayar la sustancia que emanaba del Código Civil derogado “ (...) entiendo necesario recordar que la ley define que \\\"hay contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos\\\" (art. 1137 C.C.) y determina la fuerza de su significación para las partes como \\\"una regla a la cual se deben someter como a la ley misma\\\" (art. 1197 C.C.). Es decir, la ley otorga la posibilidad de configurar el contrato y consagra la consecuencia. El contrato es tal porque su sentido y trascendencia emana de la propia ley. Ahora bien, cabe suponer que antes de concertar un contrato, ha existido un debate previo entre las partes, donde éstas han confrontado sus posiciones para llegar a un acuerdo, pues se advierte que la pluralidad inicial de voluntades se transforma en lo que el Código Civil luego llama \\\"voluntad común\\\" (art. 1137 C.C.), que produce el contrato, y mediante la coordinación y el acuerdo, surge el resultado con efectos determinados, con derechos y obligaciones de las partes. Es así, que en principio (pues el propio Código Civil establece limitaciones), rige el libre acuerdo de voluntades. \\\"La libertad contractual debe considerarse la regla, y el límite, la excepción\\\" (Francisco Messineo, \\\"Doctrina general del Contrato\\\", t. I, pág. 15 Bs.As. 1952). Dice Guillermo Borda con referencia al art. 1197 del Código Civil: \\\"Es el reconocimiento pleno del principio de autonomía de la voluntad: el contrato es obligatorio porque es querido, la voluntad es la fuente de las obligaciones contractuales\\\" (\\\"Contratos\\\", pág. 11 Bs.As., 1976). En relación a la hermenéutica, establece el art. 1198 C.C. que \\\"los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión\\\", y ante un texto claro, debe disminuir la interpretación como búsqueda de sentido y tender a su

aplicación. Es que interpretar el contrato es \\\"ejecutar la investigación definitiva para reconstruir en sus términos efectivos el contenido del contrato\\\" (CNCiv, sala D, ED 27/12/79), y \\\"la interpretación de los negocios jurídicos es una actividad lógica encaminada a buscar y fijar con el fin de establecer su contenido. Más que los vocablos, ha de considerarse el propósito de las partes contratantes\\\" (conf. mismo Tribunal, ED, 17/06/80). \". (Conf. CACivil de Viedma en autos caratulados "Picavia Jorge Orlando c/ Ingeniero Carlos Ramasco S.A. y otra s/ daños y perjuicios (Ordinario)", 28/09/2016).- Por otro lado con el nuevo CCyC en tanto ley aplicable al caso, las disposiciones generales a los contratos -en general- se encuentran previstas en los art. 957 a 965. Por otro, lado debo señalar que la Ley 23.091 -hoy derogada- fue incorporada en los sustancial al nuevo ordenamiento jurídico y con modificaciones en favor del locatario, cuando se trata de locaciones no comerciales, como en el caso ahora tratado. De este modo el CC yC trata al contrato de Locación en sus arts. 1.187 a 1.226, siendo que muchas de las normas ahí tratadas revisten la calidad de orden público el que advierto progresivo con relación al régimen anteriormente vigente.-

IV.- Que entonces, de conformidad a las circunstancias bajo las que el proceso discurriera, corresponde acudir al esquema probatorio y así debo tener en cuenta el conjunto de normas que regulan la admisión, producción, asunción y valoración de los diversos medios que pueden emplearse para llevar al juez la convicción sobre los hechos que interesan al proceso (conf. Hernando Devis Echandía, Teoría General de la Prueba Judicial, Ed. Víctor P. de Zavalía, Bs. As., 1.972, T° 1, pág. 15).-

Cada litigante debe aportar la prueba de los hechos que invocó y que la contraria no reconoció; en particular, los hechos constitutivos debe probarlos quien los invoca como base de su pretensión y los hechos extintivos e impeditivos, quien los invoca como base de su resistencia. Devis Echandía sostiene que corresponde la carga de probar un hecho a la parte cuya petición -pretensión o excepción- lo tiene como presupuesto necesario, de acuerdo con la norma jurídica aplicable, o dicho de otro modo, a cada parte le corresponde la carga de probar los hechos que sirven de presupuesto a la norma que consagra el efecto jurídico perseguido por ella, cualquiera que sea su posición procesal. La alegación es requisito para que el hecho sea puesto como fundamento de la sentencia si aparece probado, mas no para que en principio la parte soporte la carga de la prueba. (Devis Echandía Hernando, "Teoría general de la prueba judicial", Buenos Aires, Ed. Zavalía, T 1, pág. 490 y ss).-

Ahora bien, este principio, como toda regla general, no es absoluto. Así la Corte

Suprema de Justicia de la Nación ha dicho que las reglas atinentes a la carga de la prueba deben ser apreciadas en función de la índole y características del asunto sometido a la decisión del órgano jurisdiccional, principio éste que se encuentra en relación con la necesidad de dar primacía por sobre la interpretación de las normas procesales a la verdad jurídica objetiva, de modo que su esclarecimiento no se vea perturbado por un excesivo rigor formal (CSJN in re "Baiadera, Víctor F.", LL, 1.996 E, 679).-

Por ello, no resulta un dato menor recordar en este apartado que conforme lo dispone de manera específica la normativa procesal que nos rige, salvo disposición legal en contrario, los jueces formarán su convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica -entre las que incluyo la inmediatez del juez de primera instancia-. No tendrán el deber de expresar en la sentencia la valoración de todas las pruebas producidas, sino únicamente de las que fueren esenciales y decisivas para el fallo de la causa. (conf. art. 386 CPCC titulado apreciación de la prueba). A ello se debe agregar, aunque parezca redundante, que tampoco existe la obligación de fundar la razón por la cual descarta o no alude de manera específica a otros medios probatorios. No cabe entonces sino concluir que la primera regla interpretativa al hacer mérito de la valoración probatoria efectuada por el magistrado -sin eludir la posibilidad del error- es que la prueba soslayada no conducía, a su entender, a la averiguación de la verdad objetiva del caso.-

Y con relación a la verdad objetiva, debo aclarar que en función de las reglas de interpretación de la prueba basadas en la sana crítica hay una ligazón inescindible entre verdad objetiva y convicción judicial, de modo tal que ambas confluyen para la solución de todo caso traído al examen de los jueces.-

V.- Que efectuadas las anteriores precisiones, para el análisis y resolución del caso traído a examen recurriré especialmente a la prueba que en este estado permanece en el proceso y valoraré a la misma conforme a las reglas de la sana crítica de acuerdo con lo que prescribe el art. 386 del C.P.C.C. y en definitiva fundaré mi decisión conforme art. 200 de la Constitución Provincial.-

Que encaminado a ello no puedo soslayar que declararé la rebeldía del demandado Zini a fs. 31.-

Así, debo señalar que la falta de contestación de la demanda autoriza a presumir la veracidad de los hechos lícitos afirmados por la contraria y a tener por reconocidos los documentos acompañados que se le atribuyeren al demandado, de conformidad con las

previsiones del art. 356 inc. 1° CPCC concordante con el principio establecido en el art. 263 del Código Civil y Comercial.-

No obstante ello, “(...) la rebeldía no puede tener el efecto de acordar un derecho a quien carece de él. Es necesario que el magistrado esté convencido de la verdad de los hechos afirmados, independientemente del silencio o rebeldía del contrario. Y, por tanto, la presunción favorable a quien obtuvo la rebeldía debe robustecerse por otros medios de prueba (cfr. Díaz Solimine, Teoría y Práctica del Derecho Procesal Civil, Comercial y Laboral, Tomo I, Cap. XXIII, Teoría General de la Prueba; 14. La prueba en el proceso en rebeldía; LL, Bs. As., 2007; pág. 756/757). (Conf. STJRNS3 Se. 63/15 “Díaz” s/ Inaplicabilidad de Ley” (Expte N° 26310/13).-

Aplicadas esas definiciones al caso observo que permanece en el proceso con suficiente fuerza probatoria el contrato que ha unido a las partes y que en original se ha reservado por Secretaría conforme providencia de fs. 17.-

Surge, asimismo, que ese acuerdo de partes no fue negado por el Sr. Zini en su contestación mediante carta documento al reclamo del actor - fs. 7.-

De dicho instrumento emana que el contrato de alquiler tuvo por objeto una vivienda con destino familiar en calle Laprida 752 de la ciudad de Viedma y que tenía vigencia desde el 1 de junio de 2.016 hasta el 1 de junio de 2.018, siendo que los primeros diez meses el canon locativo sería de \$ 7.500 del mes diez al dieciséis \$ 8.625,00 y en adelante hasta la finalización del contrato en la suma mensual de \$ 9.918,75.-

Asimismo, encuentro relevantes para la resolución del presente caso la sustancia de cláusula Quinta, la que prescribe que “El locatario recibe una vivienda desocupada y en perfecto estado de aseo y conservación, con todos sus vidrios, herrajes, llaves y demás accesorios; obligándose aquél a devolverla en las mismas buenas condiciones, y pagar el importe de los objetos que faltaren o estuvieran rotos y los deterioros ocasionados, salvo los que resultaren del buen uso y de la acción del tiempo”.-

Tengo en cuenta también que conforme cláusula Décimo Tercera surge que “La entrega de llaves de la propiedad, deberá justificarla el Locatario con documento escrito emanado del Locador, no admitiéndose otro medio de prueba”.-

Por otro lado, de constatación en el inmueble objeto del contrato sito en Laprida 752 conforme mandamiento de fs. 23 efectuada mediante instrumentación de acta de fs. 24/25 labrada por el oficial de Justicia ha surgido que “Se trata de una casa prefabricada compuesta por living-comedor. Cocina. Baño y dos habitaciones. En el living comedor se encuentra instalado un calefactor apagado en muy mal estado de conservación

faltándole el visor de vidrio, hay dos paneles aparentemente de telgopor del cielorraso que se encuentran desinstalados, el postigón de la ventana que compone el comedor se encuentra en muy mal estado de conservación, faltándole algunas varillas aparentemente de madera, otras están dobladas, en la cocina hay instalado un calefón todo sucio en mal estado de conservación que se encontraba apagado no pudiendo verificar su normal funcionamiento. La cocina instalada originalmente blanca, tiene una capa gruesa de color negro, le faltan la mayoría de las perillas de la hornalla, el horno tiene una capa gruesa de aceite quemado, no cierra correctamente no verificando su encendido debido al peligro de su estado. Los estantes del bajo mesada están doblados y sucios, en general la alacena y el bajo mesada las paredes del cielorraso de todo este ambiente se encuentran impregnados de grasa. Baño; el inodoro se encuentra en funcionamiento pero en muy mal estado de conservación, con una capa gruesa de sarro de color oscuro, falta la tapa del inodoro, el lavatorio está sucio pero entero, al abrir las canillas que se derrama en el suelo, en general todo el revestimiento del baño está sucio con grasitud y sarro. El dormitorio que se encuentra en frente del sanitario, tiene cuchetas sin colchones, le faltan dos paneles del cielorraso, una de las paredes tiene clavados numerosos clavos gruesos, que siendo la pared de fibro fácil se encuentra dañada, todo está muy sucio. El dormitorio trasero se encuentra con escombros, aparentemente utilizado como depósito toda la habitación está sucia. En general la pintura interior de toda la vivienda se encuentra descascarada y en mal estado. No siendo para más...”.-

La constatación es contestes con las fotografías acompañadas en Compact Disc por el actor y que se encuentran reservadas por Secretaría a fs. 17.-

Por otro lado, asumo que en función del reclamo efectuado por el actor que surge de carta documento de fs. 6, el que fuera contestado mediante igual instrumentación por el demandado conforme surge de fs. 7, el Sr. Zini sostuvo en ese intercambio epistolar que el actor había recibido las llaves en función de una rescisión acordada entre las partes y que había abonado los meses reclamados.-

Dichos extremos eximentes no han sido probado en autos más allá de la declamación que surge de la carta documento enviada por el demandado. Tampoco surge ello instrumentado a la luz de la cláusula Décimo Tercera de contrato, la que preveía el modo de entrega de llaves.-

De este modo, concluyo en primer orden que se encuentra probado el contrato que existió entre las partes como así también configurado en autos el abandono del inmueble

locado por parte del Sr. Zini durante la vigencia del mismo.-

Al respecto la doctrina ha sostenido que “el abandono implica dejar desamparada a la cosa arrendada (Ossorio y Florit, voz ‘Abandono’, en Enciclopedia Jurídica Omeba, T. I, p. 23), (...) se refleja en el hecho material de no tenerla, absteniéndose de conservarla, y en la manifestación subjetiva -revelada generalmente por los hechos- de no continuar en dicha tenencia, como, por ejemplo, no dejando a persona alguna al cuidado o vigilancia de la cosa locada”. “Frente al abandono de la cosa locada, el locador puede solicitar que se constate judicialmente dicho hecho y el estado de la cosa y que se adopten las medidas necesarias para prevenir la producción de daños. Puede asimismo pedir la resolución del contrato, debiendo el locatario los arriendos correspondientes hasta tanto la misma se concreta y le sea restituida la tenencia de la cosa al locador, sin perjuicio del reclamo de reparación de los daños y perjuicios que éste acredite haber sufrido. La resolución del contrato es una facultad del locador, quien puede optar, si no, por continuar con la locación y exigir el cumplimiento del contrato, en cuyo caso no se extingue la obligación del locatario de continuar pagando los arriendos (...)”. (Ver A. J. Bueres y E. I. Highton, “Código Civil y Normas Complementarias”, T° 4 “A”, Ed. Hammurabi, 2.002, Pág. 328).-

También se ha dicho respecto del abandono que “Una cosa abandonada difícilmente pueda ser conservada en buen estado. Por ello cuando el locador advierte el abandono de la cosa, puede peticionar judicialmente que se constate tal presupuesto fáctico, situación de abandono y grado de desatención. Para luego proceder a ejercer la acción judicial de desahucio.” Alterini, Jorge H. Director General. Código Civil y Comercial comentado. T VI. Ed Thomson Reuters. La Ley. Ciudad Autónoma de Bs. As. 2016. Pág. 335.-

“La jurisprudencia ha destacado que la actitud del locador que acude a la justicia ante el abandono del bien locado por el inquilino permite tener por preconstituida prueba del estado de abandono, la que podrá ser desvirtuada en juicio contradictorio o bien justificada la situación de manera que el derecho del inquilino a ser oído no se transforme en una mera fórmula (CCC. Lab. y Paz Letrada Curuzú Cuatía, 22/10/00; LL Litoral t 2001, p 929)”. (Conf. CACivil de Mendoza, en autos caratulados “Díaz Gustavo Marcelo c/ Guidone Graciela y ots. p/ Consignación de llaves”, 07/02/14).

Expresado ello observo resuelto el contrato por parte del Sr. Fernández con causa en el art. 1219 inc. b) conforme carta documento de fs. 6 y las expresiones de demanda de fs. 13 vta. Punto 1.-

Asimismo, de la prueba surgida en autos como así también de la conducta procesal asumida por el demandado en este proceso tengo por probado que el inmueble ha sido entregado en un adecuado estado de habitabilidad y que los daños y deterioros en el mismo encuentran causa en la tenencia que con base en la locación ejerció el Sr. Zini sobre el mismo, por lo que lo encuentro responsable de los daños constatados en el inmueble locado conforme art. 1206, 1208, 1716, 1717, 1724, 1726, 1728 y concordantes del CCyC.-

En consecuencia, corresponde ingresar ahora al tratamiento de los rubros reclamados por el actor.-

VI.- Rubros reclamados:

VI.1.- Canon locativos adeudados: El actor reclama los meses de enero, febrero y marzo de 2.018, siendo el valor del canon mensual en la suma de \$ 7.500 conforme cláusula Tercera.-

Asimismo, conforme cláusula Cuarta el canon mensual debía ser abonado del 1 al 5 de cada mes aconteciendo la mora de pleno derecho en caso de incumplimiento.-

Desplegado ello, observo que no ha acreditado el demandado -sin perjuicio de lo que ha declamado en carta documento de fs. 7- el pago de los meses reclamados con el correspondiente recibo emanado del Locador.-

En consecuencia entiendo atendible el reclamo en este aspecto. Por otro lado no pactado un interés por mora, aplicaré el que surge de la calculadora oficial del Poder Judicial desde la fecha 5 de cada mes adeudado hasta la fecha de la presente.-

De este modo, por el mes adeudado de enero se arriba a la suma de \$ 12.424,36 por el mes de febrero la suma de \$ 12.230,43 y por el mes de marzo por la suma de \$ 12.046,33 - todos del año 2.018- lo cual asciende a un total de \$ 36.711,02 a la fecha de la presente, siendo este el monto por el cual procederá el rubro.-

VI.2.- Daños Materiales: El actor reclama por este rubro los daños producidos en el inmueble en ocasión del contrato que ha unido a las partes, extremos que observo debidamente acreditados en función de la constatación efectuada mediante acta de fs. 24/25 la que fue completamente reseñada en décimo párrafo de Considerando V. Ello, a su vez, es conteste con el Compact Disc reservado por Secretaría a fs. 17, lo cual es contrastado con la conducta procesal del demandado que devino en su declaración de rebeldía con los efectos procesales que ello irroga.-

Que en consecuencia, encuentro procedente el rubro reclamado por el actor conforme a los alcances dados por el mismo al peticionarlo en demanda.-

Ello así en función de la aceptación del locatario del estado del inmueble al momento de su recepción conforme cláusula Quinta de contrato y las surgencias probatorias que demuestran un estado de inhabilitación del mismo producto del uso dado por el Sr. Zini mientras ejerció su tenencia.-

Que de la prueba producida en autos se aconseja el cambio de artefactos de gas y sanitarios como así también la pintura del interior del inmueble, lo cual resulta razonable y procedente en función del estado en que se ha constatado el inmueble sito en Laprida 752.-

Así, el actor reclama una cocina estándar tal la que surge de constatación y fotografías, un calefactor de 3000 calorías TB, una alacena y un bajo mesada.-

Por otro lado reclama la mano de obra y materiales de reparación del baño.-

También reclama la mano de obra por pintura como así también de materiales del inmueble. Con relación a ello debo precisar que este subrubro alcanzará todo lo que implique pintura interior del inmueble locado.-

En consecuencia y conforme presupuestos que surgen de fs. 33, 35, 38, 39, 40 y 41, y sin perjuicio del escaso tiempo transcurrido desde su creación corresponde de todos modos actualizarlos en etapa de ejecución de sentencia. Ello así en la convicción de que conforme a la situación económica la cual es de público y notorio, resulta de una alta probabilidad que los valores hayan aumentado desde fecha de presupuestos al dictado de sentencia.-

Por último, a la suma promedio obtenida se le descontará la suma de \$ 10.000 actualizada conforme calculadora oficial de intereses desde fecha de Carta Documento enviada por el actor – 23/03/2018 hasta la fecha de liquidación.-

Así, dentro de los diez días de quedar firme la presente deberán presentarse idénticos presupuestos siendo que la liquidación será analizada en base al promedio de los mismos, devengando a partir de su aprobación intereses conforme a calculadora oficial del Poder Judicial o la que en los sucesivos el S.T.J. fije.-

VI.3.- Privación de Valor Locativo y Uso: El actor reclama por este rubro la suma de dos meses de alquiler, que es el tiempo que considera de indisponibilidad del inmueble hasta su total reparación, lo cual estima asciende a \$ 19.837,50 tomando el canon locativo vigente en los últimos meses pactados en contrato.-

Que la cuestión conforme así lo asume el propio actor encuadra en el Lucro Cesante padecido por él, siendo este uno de los modos en que se materializa la indisponibilidad del bien objeto de contrato en la pérdida de ganancia ante la frustración temporal de una

actividad productiva que se desarrollaba con relación al bien sito en Laprida 752 de Viedma.-

Por otro lado, además del plazo estimado en dos meses, el actor señaló que el tiempo de arreglos surgiría de la pericia conforme surge de fs. 14 vta.-

Dicha pericia ha sido desistida a fs. 42 en autos por la propia parte que la propuso.-

En función de lo expuesto y conforme a máximas de la experiencia estimo prudencialmente que en función de los daños padecidos en el inmueble con causa en el contrato de locación que ha existido entre las partes, la reparación insumiría un tiempo aproximado de dos meses, tal como lo expone el actor, que lo privaría de frutos civiles con causa en un nuevo contrato con eventuales terceros.-

De este modo, tengo para mi que resulta razonable el lapso de reparación de los daños materiales aludidos por el actor por lo que haré lugar a este rubro en el modo peticionado por la suma \$ 19.837,50 a la fecha de la presente.-

VI.4.- Daño Moral: Se entiende al daño moral como "...una modificación disvaliosa del espíritu en el desenvolvimiento de su capacidad de entender, querer o sentir, traducido en un modo de estar de la persona diferente de aquél que se hallaba antes del hecho, como consecuencia de éste y anímicamente perjudicial...". (Cfr. Jorge Mosset Iturraspe, "Responsabilidad por Daños", Ed. Rubinzal Culzoni 2006, T° V 'Daño Moral', Pág.118).- Se ha sostenido en reiteradas oportunidades que "...no existen pautas exactas para su cuantificación (sobre el daño moral) y que es difícil precisar el sufrimiento de quien lo ha padecido. Al decir de Morello, Sosa y Berizonce (Códigos Procesales ..., T° II, Pág. 239)", (...)"que el monto del daño moral es de difícil fijación, que no se halla sujeto a cánones objetivos, ni a procedimiento matemático alguno, correspondiendo atenerse a un criterio fluido que permita computar todas las circunstancias del caso, sobre la base de la prudente ponderación de la lesión a las afecciones íntimas de los damnificados y a los experimentados, hallándose así sujeto su monto a la circunscripción y discrecionalidad del juzgador". (Cfr. CACiv Viedma "Cespedes Narciso c/ Pfund Raúl Oscar y Otros s/ daños y perjuicios (Ordinario) 21/03/2017.-

Se reclama por este rubro la suma de \$ 30.000 en función del incumplimiento contractual por parte del Sr. Zini.-

Se refiere que dicho incumplimiento hizo que el Sr. Fernández lo padezca y que ello sería demostrado acabadamente mediante una pericia Psicológica.-

Observo que dicha pericia no fue producida por la parte interesada.-

Asimismo, respecto del daño moral originado con base contractual se ha dicho que en

\\\"materia contractual \\\"el daño moral no se presume y debe ser probado en forma clara y determinante\\\" Compagnucci de Caso, Rubén Héctor. Director. Código Civil de la República Argentina explicado. Rubinzal Culzoni. Santa Fe. 2011. Tomo II. Pág 440.-

No obstante ello, en función de las probanzas de autos con relación a la entidad de los daños producidos en el inmueble y aún en la advertencia de que el presente caso tiene como causa una relación contractual, por lo que aleja toda configuración in re ipsa del presente rubro, no puedo soslayar que sin dudas ello ha generado un fuerte malestar y sufrimiento en el Sr. Fernández, que excede las vicisitudes propias acaecidas en el marco de desarrollo contractual y que entiendo configuran el daño moral reclamado.-

En consecuencia y conforme art. 1.741 del CC y C he de hacer lugar al presente rubro pretendido por lo que corresponde cuantificar el mismo.-

En ese sentido, teniendo en cuenta la índole del hecho generador de responsabilidad, la prueba producida en autos es que de acuerdo con las previsiones del art. 165 del C.P.C.C., considero razonable hacer lugar a este rubro por la suma de \$ 20.000 con más una tasa pura del 8% anual lo que equivale al 0,66 mensual o 0,022 diario- desde la fecha en que el Sr. Fernández envió su misiva al demandado (23/03/18) hasta la fecha de sentencia -1 año, 1 mes, y 5 días- lo cual totaliza un 8,91 % lo que hace, en consecuencia, que la suma ascienda a \$ 21.782 a la fecha de la presente, todo lo anterior conforme a parámetros del fallo del STJ "GARRIDO PAOLA CANCINA C/ PROVINCIA DE RIO NEGRO S / ORDINARIO S/ CASACION" de fecha 15/11/2017, Sent. N° 89 y de allí en más la tasa de interés conforme a calculadora oficial del Poder Judicial o la que el Superior Tribunal de Justicia en lo sucesivo fije.-

VII.- Por los fundamentos expuestos corresponde hacer lugar a la demanda por daños y perjuicios interpuesta por el Sr. José Luis Fernández con base en el contrato de locación que unió a las partes condenando al Sr. Elpidio Christian Zini a abonarle en el plazo de diez días por Alquileres adeudados la suma de \$ 36.711,02, por Privación de Uso – Lucro Cesante la suma de \$ 19.837,50 y por Daño Moral la suma de \$ 21.782 todas sumas calculadas a la fecha de la presente y de ahí en más será de aplicación la tasa de interés conforme a calculadora oficial del Poder Judicial, hasta su efectivo pago.-

En relación al rubro Daño Material, su determinación se difiere a la etapa de ejecución de sentencia conforme pautas dadas en Considerandos VI.2.-

VIII.- Costas y honorarios:

Tengo presente que en virtud de la dimensión de la procedencia de los rubros y del principio de reparación plena que el vencimiento en estas actuaciones corresponde a la

actora por lo que impondré las costas al demandado conforme al art. 68 del CPCC.-

Se difiere la regulación de honorarios hasta que existan pautas para ello. Ello así en tanto resta cuantificar el rubro Daño Material.-

Por los fundamentos expuestos;

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda por daños y perjuicios interpuesta a fs. 11/16 por el Sr. José Luis Fernández con base en el contrato de locación que unió a las partes condenando al Sr. Elpidio Christian Zini a abonarle en el plazo de diez días por Alquileres adeudados la suma de \$ 36.711,02, por Privación de Uso -Lucro Cesante- la suma de \$ 19.837,50 y por Daño Moral la suma de \$ 21.782, todas sumas calculadas a la fecha de la presente y de ahí en más y hasta su efectivo pago será de aplicación la tasa de interés conforme a calculadora oficial del Poder Judicial, y por Daño Material la suma que surja en etapa de ejecución de sentencia conforme pautas dadas en Considerandos VI.2.-

II.- Imponer las costas a la demandada ( Art. 68, primer párrafo del CPCC) y diferir la regulación de honorarios hasta tanto existan pautas para ello.-

III.- Regístrese, protocolícese y notifíquese.-

Leandro Javier Oyola

Juez