

Cipolletti, 18 de Marzo de 2024.

VISTAS: Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas: "**QUIROGA MARCELA ALEJANDRA Y OTRO C/ GUEKGUEZIAN CAMPILLAY VALERIA ELENA ALEJANDRA S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO)**" (EXPTE. N° CI-35852-C-0000), de las que

RESULTA: I.- A fs. 479 se presentan la Sra. Marcela Alejandra Quiroga y Guillermo Andrés Sandoval con patrocinio letrado a iniciar demanda de daños y perjuicios contra la Sra. Valeria Alejandra Guekguezian Campillay por la suma de \$ 193.272,75.

En relación al marco fáctico refiere que en fecha 29/04/2016 celebró un contrato de locación con la accionada, quien en su calidad de propietaria les alquiló el inmueble ubicado en el interior de una finca de aproximadamente 12 has. sobre Ruta N° 151 Km. 9 de Cipolletti, compuesto por una vivienda y un predio circundante de aproximadamente 40 mts. de frente por 80 mts. de fondo cercado en el frente y costado por rejas y en el fondo mediante alambrado.

Manifiesta que la contratación se hizo por intermedio de la Inmobiliaria "Sol" y que previo a celebrar el contrato fueron a visitar la vivienda, advirtiendo en dicha oportunidad que esta no contaba con gas y que la calefacción se efectuaba mediante artefactos eléctricos. Describe que en el patio había un canil, un garage dividido en dos y fuera del terreno asignado a la locación, dos galpones, una bomba de riego y otra casa destinada a un cuidador y oficinas.

Ya dentro del terreno locado, existía una laguna tapada de hojas, basura y escombros de construcción, una pileta de natación en desuso y deteriorada y varios cajones de fruta llenos de basura dispersos por el patio, espacios que los agentes de la inmobiliaria se comprometieron a limpiar

para dejar el inmueble perfectamente habitable.

Solicitaron la posibilidad de uso del galpón para alojamiento de sus canes, lo que luego de unos días les fue autorizado pero solo respecto una parte de aquel. Así también refiere que pese a que el contrato fijaba como fecha de comienzo el 01 de mayo de 2016, por demoras en el acondicionamiento del mismo, la entrega del bien fue el 20 de mayo, lo que los obligó a tener que pagar el alquiler de todo ese mes en el lugar en el que se encontraban.

Relata luego diversas situaciones tales como la falta de entrega de todas las llaves de las puertas de acceso, la falta de un picaporte y ausencia de limpieza del patio, lo que motivó la contratación de dos personas para ello; así tampoco estaba limpia la pileta ni la laguna. Detallan la existencia de vidrios rotos, cocina sin funcionar, tubos de gas sin cargar, los splits sucios y uno de ellos sin funcionar.

Lo que motivó que el día 20 de mayo presentaran el anexo del contrato con los faltantes y situaciones indicadas.

Refiere que pese haber intentado solucionar las diferentes fallas y faltantes por sus medios, se vieron superados al advertir que existía un pilar doble con un medidor monofásico en desuso y otro trifásico en funcionamiento; tomando así conocimiento que la vivienda locada no contaba con luz independiente y que el medidor trifásico era compartido entre la casa alquilada, la del cuidador, los galpones, la bomba de riego y las oficinas, todos ellos claramente ajenos a la locación. Indica que simultáneamente se anotan que la chacra se destina a la explotación comercial por parte de Santa María SRL y Natural SRL, lo que implica que el consumo de electricidad se encuentra calificado como para "gran usuario" importando ello un costo significativamente superior al correspondiente a un uso domiciliario.

En dicho contexto relata hicieron saber a la inmobiliaria su negativa a

pagar la totalidad de la factura de electricidad y pasados tres días de estar en la propiedad (esto es el 23 de mayo) les llegó un aviso de corte del suministro eléctrico.

Ya en fecha 04 de agosto refiere que parte de la vivienda no tenía luz y comunicado que fuera a la inmobiliaria, al día siguiente enviaron un electricista quien les manifestó que el problema era ajeno a la casa y que debían comunicarse con Edersa.

Luego, personal de Edersa que concurrió, les manifestó que el problema era interno de la chacra y por ello no debían asumir la reparación; debiendo soportar todo el fin de semana la variación eléctrica.

En fecha 08/08/2016 concurrió nuevamente el electricista a reparar el problema y pese a ello continuaron con falta de suministro eléctrico desde el 10 al 11 de agosto pero esta vez fue por falta de pago de la factura correspondiente al bimestre 4. Sostiene que luego de haber reclamado por el hecho de tener un medidor compartido, la locadora les refirió que debían pagar solo un proporcional de la factura acorde a su consumo y se comprometió a colocar un medidor residencial.

Continúa relatando que el 13/09 un electricista concurrió a colocar un medidor para la vivienda y que les comentó que las instalaciones eléctricas no estaban en óptimas condiciones, extremo que refiere haber dejado constatado en un acta con su electricista de confianza.

Sumado a ello, en fecha 20/09 manifiesta que la locadora sin preaviso alguno, dispuso cerrar la parte posterior del predio con cajones de frutas, destacando el peligro de ello. Luego sufrió la anegación de todo el patio producto de las tareas de riego por inundación realizadas por los trabajadores de la chacra. Posteriormente el corte del cable neutro del medidor por parte de Edersa quien había concurrido a pedido de la locadora a retirar el monofásico. Asimismo menciona que producto de diferentes variaciones de tensión se quemaron varios de sus electrodomésticos.

En función de dichos padecimientos refiere formularon los reclamos ante la inmobiliaria mediante notas y correos electrónicos avisando sobre todo respecto a la anómala conexión eléctrica y las medidas que tenían que tomar para minimizar riesgos, pese a las cuales igualmente las variaciones de tensión seguían afectando sus artefactos y electrodomésticos.

Ante la falta de respuesta de la inmobiliaria fue que recurrieron directamente a Edersa quien concurrió al inmueble y luego de inspeccionar la instalación eléctrica de entrada de suministro, les informó que el problema radicaba en el corte del cable neutro y posteriormente cortaron el suministro en función del peligro que ello representaba hasta tanto la locadora efectúe las reparaciones necesarias.

Fue en ese contexto que el 06 de octubre se hizo presente el electricista Raúl Leiva a realizar las tareas necesarias para cumplir con lo requerido por Edersa, quien les informó que ya había dado aviso a la empresa para que restituyan el servicio. En este marco, tomaron conocimiento que no se había abonado la factura del suministro eléctrico pese haber pagado ellos su parte proporcional y esa era la razón de su no restablecimiento; lo que lógicamente generó un estado de desesperación por haber estado ya 10 días sin luz y no poder contar con el servicio y frente al reclamo a la inmobiliaria, esta abonó al día siguiente. Concluyendo que en definitiva estuvieron sin suministro eléctrico desde el 28/09 al 07/10; situación que adjudican como causal de una neumonía que contrajo su padre por no contar con calefacción; días después el coactor Sandoval contrajo bronquitis.

Frente a este escenario fue que consultaron con su electricista de confianza (Oscar Lazarte) quien realizó una inspección que dejó plasmada en un acta.

Sostiene que en momento alguno dejaron de elevar notas y reclamos para que regularicen las instalaciones conforme las exigencias de Edersa y

reclamando el pago de los electrodomésticos dañados por los picos de tensión, recordándole además el pago de la boleta para evitar futuros cortes.

El 04/11/2016 concurrió la demandada acompañada de una persona a tomar fotos del lugar y ante la pregunta de Sandoval por su presencia, esta lo amenazó con lo cual tuvo que radicar una denuncia policial; posteriormente, en fecha 16/11/2016 la Sra. Guekguezian Campillay les remitió una carta documento aduciendo que atento estar utilizando el inmueble como criadero de perros, reclamando por el deterioro de la casa, la falta de pago de la luz y el abandono del parque lo que dio inicio a un intercambio epistolar .

El 21/11/2016 la inmobiliaria les comunicó por correo electrónico que debían abonar la totalidad de la factura de luz y no solo un proporcional y ante ello, el 24/11/2016 remitieron una carta documento recordando la obligación asumida por la locadora respecto a la modalidad de pago de la factura de la luz, la que fuera respondida por la locadora negando la misma. Ello motivó una nueva remisión de carta documento ratificando lo expuesto .

Continúa relatando que el 30/11/2016 recibió otra carta documento de la locadora resolviendo el contrato por su culpa e intimándolos a desocupar el inmueble en el plazo de 10 días, la que fuera reiterada y respondida por ellos negando tal circunstancia.

Comenta que el 22/12/2016 sufrieron un nuevo corte de energía pese haber abonado el proporcional a su cargo de la factura, habiendo sido restituido el servicio recién el 28/12/2016.

Frente al escenario descrito, decidieron encomendar al escribano Segovia la constatación del estado de la vivienda. Resalta la falta de interés de la demandada y de la inmobiliaria en resolver sus reclamos, teniendo en consideración que en la vivienda habitaba una persona discapacitada (el padre de la actora).

Señala que tal como surge de las constancias de Edersa y Epre, la demandada no cumple con la normativa aplicable y que recae sobre los titulares del servicio mantener las instalaciones de acuerdo a lo normado.

Comenta que sufrió un nuevo corte de luz el 25/04/2017, época en la cual comienzan las temperaturas más frías. Por otra parte refieren que el 27/04 la Sra. Guekguezian les remitió una carta documento en la que les informaba que no se encontraba más vinculada con la inmobiliaria con lo cual esta no podía recibir más los pagos y ratifica la intimación anterior a desocupar el lugar.

En fecha 02/05 le remitieron una carta documento a la locadora haciéndole saber de los innumerables incumplimientos y que se indique la cuenta bancaria en la que debían depositar los alquileres sin recibir respuesta alguna; adjudicando a la conducta de la demandada la situación de incertidumbre en la que se encontraban, pese haber abonado en tiempo los alquileres convenidos.

Manifiesta como cierre, que han tomado conocimiento que el inmueble forma parte de una sucesión y jamás contaron con la autorización en cabeza de la demandada y que es su intención desocupar el inmueble, solicitando un resarcimiento por los padecimientos sufridos.

Funda la responsabilidad de la demandada en el art., 1710 del CCC y en el hecho de que esta no puede modificar las condiciones pactadas en el contrato de locación suscrito. En concepto de daños reclama la suma de \$ 33.275,75, es decir, por daños materiales por los electrodomésticos afectados; la suma de \$ 90.000 en concepto de daño moral por las vivencias experimentadas que afectaron su espíritu y la suma de \$ 70.000 por afectación al proyecto de vida. Ofrece prueba, funda en derecho y peticiona.

II.- A fs. 699 se presenta mediante letrados apoderados la Sra. Valeria Guekguezian Campillay a contestar la demanda incoada en su contra y a

reconvenir contra los coatores Marcela Quiroga y Guillermo Sandoval, solicitando a su vez la citación de los fiadores Claudia Sanmartino y Gustavo Nieto.

Luego de negar en forma extensa cada una de las afirmaciones de la actora, desconoce toda la documental acompañada por la actora en su demanda. En relación a los hechos desacredita la versión brindada por los actores, la cual califica de contradictoria, ya que se abstrae de los términos pactados en el contrato suscrito, cuya validez no ha sido cuestionada.

Transcribe las cláusulas primera y segunda del contrato concluyendo que surge claramente de las mismas las fechas en que las partes recibieron el inmueble y la falta de cuestionamiento respecto al estado del mismo. Es por ello que considera que su obrar es falso y tiene como fin justificar su accionar contrario a la ley e ilegítima ocupación.

En efecto sostiene que del propio texto de la demanda surge que los locatarios visitaron el inmueble en forma previa, constatando sus características y conservación, reservando el mismo y suscribiendo luego el contrato. En tal sentido destaca que se trata de una vivienda que se encuentra en una chacra y como tal cuenta con las características propias de este tipo de inmuebles, las cuales fueron tenidas en consideración por los actores al momento de alquilarla.

Manifiesta que resulta falso que en el inmueble funcionen galpones de empaque y oficina de las dos empresas denunciadas, al igual que bombas de riego. En tal sentido refiere que la firma Establecimiento Santa María SRL dejó de operar durante el año 2015, cerrando sus oficinas y nunca existió un galpón de empaque en dicho inmueble, con lo cual no existe consumo de electricidad por parte de estos.

Refiere que a su vez en la parte posterior de la vivienda alquilada se encuentra la correspondiente al cuidador de la chacra, presencia que beneficiaba a los actores en tanto cuidaba todo el inmueble y ello fue

considerado por estos al momento de alquilar.

En relación al consumo de electricidad refiere que es cierto que se depende exclusivamente de la energía eléctrica y si este recurso no es utilizado razonablemente, la tarifa es elevada y de ahí el elevado monto que llegaba por este servicio y que los locatarios se negaban a abonar, contrariando las obligaciones contractuales asumidas.

Con respecto a los cortes de luz que denuncia la actora sostiene que la causa de los mismos es la falta de pago del servicio, debiendo asumirlo su persona a los fines de no dejar sin electricidad a la vivienda del cuidador que vive dentro del inmueble. Agregando también que la falta de pago del servicio surge de la propia documental acompañada en la demanda de la que surge que efectuaban un cálculo de consumo proporcional y abonaban a su antojo el importe unilateralmente fijado, teniendo que asumir su mandante el saldo por encontrarse el medidor a nombre de su padre fallecido.

Destaca que conforme lo convenido contractualmente eran los locatarios quienes debían mantener en condiciones el inmueble y sus accesorios; sumado a que conforme la cláusula décimo tercera los locatarios renunciaban a todo tipo de reclamos por haber conocido el inmueble previo a suscribir el mismo.

También refiere que fueron los propios locatarios quienes recurrieron a Edersa en forma directa para denunciar las variaciones de tensión que les dañaron los electrodomésticos, lo que también motivó la existencia de un reclamo ante el Epre por los daños que se encuentra pendiente de resolución y por ello entiende que pretenden una doble reposición de estos.

Refiere respecto al intercambio epistolar que tuvieron con la actora en el cual le hizo saber los incumplimientos contractuales en los que incurrió tales como por ejemplo el cambio de destino de vivienda unifamiliar a la cual estaba destinado el inmueble y frente a la negativa de esta de adecuar

su conducta a lo acordado tomó la decisión de resolver el contrato bajo responsabilidad de aquella y exigir el desalojo del inmueble, extremo que a la fecha de la contestación no habían cumplido.

En relación a los incumplimientos, refiere que los locatarios se dedican a la crianza de perros ovejeros alemanes, situación no expuesta al momento de contratar y en el marco de esa actividad es que han mantenido a varios animales dentro de la vivienda, llegando a contar 12 perros en el inmueble y aún cuando no pudo conocer el estado del interior de la misma, advierte que del acta de constatación notarial que se vio forzada a efectuar, el parque exterior de la misma se advierte afectado considerablemente (con césped, arboles y plantas secos), ya que la presencia de los animales impedía que el jardinero se haga presente para efectuar el mantenimiento del mismo.

A dichos incumplimientos manifiesta se sumó la falta de pago de la factura del servicio de energía eléctrica y las tasas retributivas municipales, respecto de las cuales negaron tener que abonar por no tratarse de un servicio municipal que se presta en la chacra.

Es por dichos incumplimientos que se vio forzado a resolver el contrato y por ello reconviene por desalojo y los daños y perjuicios generados. En relación a estos últimos considera que son indeterminados en tanto se desconoce el monto adeudado por los locatarios, la entidad de los daños causados y la permanencia ilegítima en el inmueble, motivo por el cual solicitará peritos especializados en cada materia para su determinación.

Reclama en concreto 1) la penalidad por incumplimiento establecida en la cláusula primera equivalente a un mes de alquiler al momento de la rescisión el 30/11/2016; 2) penalidad establecida en la cláusula décima sexta equivalente a una suma igual al monto del alquiler mensual vigente por cada mes de retención indebida con más la multa diaria del 0.3% hasta

la efectiva restitución 3) la debida restitución del inmueble en perfectas condiciones conforme la cláusula tercera del contrato, determinando las sumas a abonar por los gastos de reparación con más la multa diaria del 10% del último alquiler abonado; 4) la totalidad de los importes correspondientes a la energía eléctrica del medidor de Edersa N° 1338410 y 5) la totalidad de los importes de tasa retributiva municipal que gravan el inmueble locado durante todo el período del contrato y hasta la desocupación del inmueble.

Ofrece prueba, funda el derecho y peticiona.

III.- A fs. 713 la parte actora hace saber que a raíz de las contingencias climáticas ocurridas en la zona el 22/08/2017 y los incendios ocurridos en toda la zona de chacras, el inmueble objeto de autos sufrió un incendio viéndose afectado por el humo algunos sectores del mismo y perdiendo ella algunos bienes que se encontraban fuera del inmueble, adjuntando denuncia policial y certificado de incendio expedido por el Jefe del Cuerpo de Bomberos.

IV.- A fs. 720 se contesta el traslado de la reconvención por parte de la parte actora quien se pronuncia respecto a la improcedencia de acumular el desalojo pretendido que debe tramitar por una vía diferente y niega la existencia de alquileres adeudados, solicitando por ello el rechazo de la citación de los fiadores. Desconoce por otra parte la documental acompañada por la demandada en su contestación.

A fs. 728/731 obra interlocutoria que declara abstracta la oposición a la reconvención por desalojo por tramitar un incidente con dicha pretensión ante el mismo juzgado e hizo lugar al pedido de intervención de terceros.

Contra dicha resolución la demandada interpone recurso de revocatoria a fs. 738/740, manifestando que no se contestó el traslado de la reconvención por los daños, que solicitó una medida cautelar cuyo objeto sería el desalojo del inmueble, siendo rechazado el recurso intentado al

igual que la medida cautelar a fs 741, concediéndose en consecuencia el recurso de apelación interpuesto en forma subsidiaria.

A fs. 744 la agraviada expresa agravios y se ordena correr traslado de los mismos, obrando una nueva revocatoria de la demandada por considerar que se ordena traslado de una medida cautelar que luego devino en abstracta. Interín, a fs. 750/753 la actora acompaña boletas de depósito consignando las sumas que entiende corresponde a los alquileres de octubre, noviembre y diciembre en función de que estos no son recibidos por la demandada por considerar resuelto el contrato, consintiendo el retiro de los mismos y para el caso de que la demandada no acepte la imputación como alquileres, somete los montos depositados a las resultas del pleito; finalmente a fs. 756/757 obra contestación de agravios.

Corrido que fuera el traslado de la consignación efectuada por la actora, se dispuso imponer a plazo fijo el depósito de las sumas depositadas.

A fs. 762/763 obra una nueva revocatoria de la demandada contra el traslado de la consignación y la imposición de las sumas a plazo fijo, así como contra la decisión de declarar abstracto su anterior planteo recursivo.

A fs. 821 obra presentación de la actora de fecha 08/05/18 en la que manifiesta que ante el vencimiento del contrato operado el 30/04/2018 y habiendo remitido CD el 28/04/2018 a la demandada para que reciba las llaves del inmueble o en su caso designe persona autorizada y no recibiendo respuesta alguna, procedió a constatar notarialmente el estado del inmueble, acompañando el acta correspondiente con fotografías y recibos de gastos realizados; solicitando se autorice a consignar las llaves y se fije audiencia en función de las manifestaciones con interés de conciliar efectuadas.

En tal sentido, el juez a cargo del juzgado en su oportunidad fijó fecha de audiencia en uso de las facultades del art. 36 del CPCyC y celebrada que

fuera la misma el 28/05/2018, las partes no arribaron a ningún acuerdo y en tal contexto, en la misma fecha la actora adjuntó copias de la documental acompañada al escrito de fs. 821 (acta notarial, fotos y recibos) y en sobre cerrado consignó la llave del inmueble.

A fs. 825 se autorizó a la actora a consignar las llaves supeditando un mandamiento de constatación y restitución de la posesión a la Sra. Guekguezian para el caso de prestar conformidad, ordenando realizar en tal oportunidad un pormenorizado detalle del estado del bien inmueble, intimando a la demandada a que en el plazo de 3 días se manifieste respecto a los recursos planteados respecto a la restitución del inmueble.

A fs. 828 se presenta la accionada en fecha 26/06/2018 negando el vencimiento del contrato el 30/04/2018, la remisión de la CD y citación alegadas por la actora, desconociendo la documental y declaraciones obrantes en el acta notarial.

Ratifica lo manifestado en presentaciones anteriores en relación a los daños que reclama a la actora exigiendo su reparación y considera extemporánea, improcedente e insuficiente la consignación de las llaves, remitiéndose a la traba de la litis y luego insiste en no haber sido notificada respecto de la voluntad de entrega de las llaves. Sin embargo no se oponen a la entrega de las llaves y prestan conformidad con la constatación ordenada y restitución del inmueble, con la debida reserva de efectuar reclamo de los daños reclamados y ocasionados.

A fs. 829 obra nueva resolución interlocutoria en la que se rechaza la consignación de las llaves intentada por la actora en función de lo expuesto por la accionada y se le ordena que ocurra por la vía correspondiente; y se rechaza el agravio de la accionada en relación a la oposición de la imposición de las sumas en plazo fijo, así como también lo decidido respecto al pedido de desalojo cautelar.

A fs. 941 se presenta la accionada el 01/08/2018 insiste con el

desalojo solicitado como cautelar y la entrega inmediata de las llaves junto con la constatación del inmueble, así también y para el caso de sostenerse la negativa a entregar los fondos depositados, solicita su embargo. Asimismo denuncia como hecho nuevo la producción de un robo en el inmueble objeto de autos aparentemente acontecido en la madrugada del 02/07/2018 y concurridos hasta el lugar, se dio aviso a la policía y se procedió a constatar notarialmente el inmueble acompañando copia del acta y fotografías.

Refiere en esa presentación que la propiedad fue abandonada por los actores, dejada sin alarma colocada, extremo que fuera aprovechado por malvivientes que ingresaron causando daños y robando diferentes elementos de la vivienda. Responsabiliza del hecho a la actora dado que hasta que la llave no fuera entregada debidamente a su parte, aquellos eran los responsables de entregar el inmueble en las mismas condiciones en las que fuera recibido y denunciando nuevamente la falta de pago de la factura de electricidad, habiendo asumido ella la cancelación de la misma. Adjunta documental y ofrece prueba.

Apela la decisión del juez de grado respecto a la declaración de abstracta de la medida cautelar solicitada fundando su planteo en que las llaves si bien fueron consignadas por secretaría, estas aún no fueron entregadas así como tampoco se pronunció respecto al rechazo de la consignación de las llaves opuesto por su parte, con fundamento en la resolución del contrato por los incumplimientos incurridos del actor y la reiterada exigencia de restitución del bien y su entera disposición para recibirlo.

Es por ello que refiere que es el juzgado quien debe resolver respecto a la consignación de las llaves y la entrega efectiva del inmueble a los fines de evitar la producción de mayores perjuicios y es por ello que sostiene que no existe situación abstracta alguna y es por tales razones que recurre lo

dispuesto por providencia de fecha 06/07/2018, sosteniendo a su vez los recursos de apelación anteriormente interpuestos.

Por otra parte y en función de la situación de hecho denunciada, solicita se ordene la constatación del inmueble inventariando su estado interior y exterior y reitera el embargo de las sumas depositadas para el caso de la negativa a la entrega de las mismas.

Finalmente a fs. 945 en atención al hecho nuevo denunciado y estado de las actuaciones, se dispone cautelarmente entregar la posesión del inmueble a la demandada, ordenándose el mandamiento correspondiente, debiendo detallarse el estado del inmueble inventariando los elementos existentes en el mismo y su estado.

A fs. 952/955 obra la resolución de la Excma. Cámara de Apelaciones atento los diversos recursos interpuestos por la accionada. En dicha resolución se destaca el desorden procesal que tuvo el expediente que hizo que el mismo cuente con varios cuerpos sin estar aún integrada la litis con los terceros, instando por ello al juez de grado a que retome la dirección del mismo y resolviendo que la pretensión de desalojo y la de daños intentadas por la demandada deben necesariamente transitar por vías diferentes, destacando la improponibilidad del planteo así como la deficiencia técnica del "desalojo cautelar" solicitado, lo que lógicamente motiva su desestimación y finalmente también rechaza la solicitud de desafectación de las sumas depositadas.

A fs. 970/972 se agrega mandamiento de constatación, inventariado y entrega de posesión del inmueble a la demandada diligenciado en fecha 29/10/2018.

A fs. 977/978 se dicta Resolución Interlocutoria que dispone hacer lugar al embargo preventivo de las sumas obrantes en el expediente y que fuera solicitado por la demandada.

A fs. 983 se presenta la accionada mediante nuevo apoderado y a fs.

1014/1024 obra presentación de Claudia Sanmartino y Gustavo Nieto en carácter de terceros citados.

Plantean estos últimos la extemporaneidad de la citación y nulidad de la notificación de la reconvención, contestando luego la citación de terceros que se les efectuara en carácter de fiadores en el contrato de locación.

Contestado que fuera el traslado por la demandada, se dictó la resolución interlocutoria obrante a fs. 1038/1040 que confirma la temporaneidad de la citación, rechaza el pedido de nulidad de la notificación y difiere el tratamiento de las defensas que fueran esgrimidas para el momento del dictado de la sentencia definitiva.

En fecha 14/02/2022 se proveen las pruebas ofrecidas por las partes, producidas que fueran las mismas, en fecha 10/11/2022 se clausura el término probatorio y se ponen los autos para alegar; presentados que fueran los alegatos por las partes, se dispuso el pase de autos para sentencia, providencia que fue consentida por las partes adquiriendo firmeza.

Y CONSIDERANDO:

I.- Cabe señalar en primer lugar el desordenado trámite bajo el cual transcurrieron estas actuaciones y que fuera señalado por la Excma. Cámara de Apelaciones en su Resolución de fs. 952/955, lo que en cierto modo implica la realización de un esfuerzo considerable por mantener el orden en la presente resolución, sin perjuicio de lo cual me limitaré a las pretensiones y lo que surja acreditado en virtud de las pruebas producidas.

Antes de ingresar en la cuestión debatida, es menester efectuar una advertencia preliminar: en el estudio y análisis de la causa he de seguir el rumbo de la Corte Federal y de la buena doctrina interpretativa. *En efecto, claro está que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso* (ver CSJN, "Fallos": 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi Yañez, "Código Procesal Civil

y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado", T. I, pág. 825; Fenocchietto Arazi. "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado", T 1, pág. 620). *Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto* (art. 386, in fine, del ritual; CSJN, "Fallos": 274:113; 280:3201; 144:611).

Entre las diversas cargas que tienen las partes en un proceso, sobresalen con claridad dos: la carga postulatoria y la carga probatoria. La primera, consiste en la carga de plantear correctamente la base fáctica del reclamo contenido en la demanda, demostrar los presupuestos habilitantes de la petición, así como identificar debidamente el alcance del planteo introducido. La segunda, consiste en un imperativo del propio interés, una circunstancia de riesgo que supone no un derecho del contrario sino una necesidad para vencer (C. Nac. Civ. y Com. Fed. sala 3° 9/11/95, "Forestadora Oberá S.A v. Entidad Binacional Yaciretá" JA 1998-I).

Surge claramente de ello que se trata de dos cargas distintas y sucesivas: la carga de la afirmación de los hechos y la de su prueba. Ambas deben ser cumplidas a cabalidad en el proceso, por cuanto el cumplimiento de una sola de ellas tiene iguales efectos que el incumplimiento de ambas.

Un hecho no afirmado en tiempo oportuno es un hecho que no ingresa a la litis a la manera de una afirmación procesalmente relevante; y técnicamente el objeto de prueba son las afirmaciones de parte y no los hechos en sí. Y un hecho afirmado y no probado carece de incidencia en la suerte de la contienda, salvo que se trate de un hecho notorio y de público conocimiento. (Cf. C.Apelaciones Trelew - Sala A, Autos: "Torres Gustavo c/ Gallardo Isolina s/ Interdicto de retener." Voto del Dr. Marcelo López Mesa).

Ahora bien, no resulta ser un hecho controvertido que las partes celebraron un contrato de locación de un inmueble sito en Ruta 151 Km 9

de la sección chacras en Cipolletti, siendo la Sra. Quiroga y el Sr. Sandoval los locatarios y la locadora, la Sra. Guekguezian. Surge del contrato que el inmueble sería destinado a vivienda unifamiliar.

Según la cláusula segunda, forma parte del contrato un anexo con todos los accesorios y artefactos que se encuentran en el inmueble, contando los locatarios con 7 días contados desde la recepción del inmueble para hacer observaciones respecto a los mismos. Por su parte, las obligaciones del locatario en cuanto al mantenimiento del bien obran en la cláusula cuarta y la duración del contrato se pactó por 24 meses contando desde el 01/05/2016 al 30/04/2018.

En relación al pago de los servicios, se encuentran acordados en la cláusula décima estando obligado el locatario al pago de las tasas municipales, agua (consorcio de regantes), pago y manutención de electricidad y carga de los tubos de gas envasado; estando a cargo de la locadora el pago del impuesto inmobiliario y el mantenimiento del parque.

II.- Conforme surge de los hechos presentados por las partes, estas se endilgan mutuamente incumplimientos al contrato de locación suscrito.

En efecto, la actora postula en su demanda que ingresó recién a habitar el inmueble 20 días más tarde de lo pactado, esto es el 20 de mayo así como también que cuando éste le fue entregado detectó que espacios que debían estar limpios no lo estaban, como por ejemplo el patio, faltaban llaves de puertas, artefactos no funcionaban, todo esto fue plasmado en una nota que habría dirigido y presentado ante la inmobiliaria Sol. Sin embargo, dicha documental - al igual que toda la presentada junto a la demanda - fue negada y desconocida su autenticidad (cf. fs. 701 pto. 3.2 inciso ff) y frente a ello, la actora no produjo prueba informativa o en su caso testimonial de reconocimiento como para acreditar la presentación de dicha nota, con lo cual no puedo tener por cierta la misma y lo relatado en su contenido.

Sin perjuicio del desarrollo que a continuación realizaré, si bien fue

acompañada un acta notarial de fecha 23/12/2016 de la que surge que las partes manifiestan haber presentado la nota denunciando todas las situaciones, ello no es suficiente para considerar como cierta no solo la presentación de la misma sino los extremos denunciados en ella.

Por otra parte, tal como surge de las actuaciones, un tema conflictivo a lo largo de la relación contractual entre las partes fue el del suministro eléctrico. Conforme lo establecía la cláusula décima del contrato, el locatario se encontraba obligado al pago y manutención de la electricidad así como también, la carga de los tubos de gas envasado.

La actora sostiene que la vivienda contaba con un pilar de luz con un medidor trifásico pero que del mismo se suministraba energía eléctrica a otras dependencias tales como dos galpones, bombas de riego, oficinas y la casa del cuidador, todos ellos ajenos al inmueble objeto de la locación. Por ello concluía que tenía un consumo sumamente elevado de electricidad y en lugar de encontrarse calificado como usuario residencial, estaba como gran usuario.; lo que la llevó a establecer un cálculo proporcional a lo que estimaba como su consumo y sobre ello pagaba el servicio.

También relacionado a este punto, relató innumerables oportunidades en las que sufrieron cortes del suministro a raíz de la falta de pago de la factura por parte de la propietaria así como diversos daños en sus electrodomésticos por las variaciones de tensión.

Pese haber sido este tema del suministro eléctrico un punto central del conflicto entre las partes, los únicos elementos de prueba producidos por la actora y con los que cuento son, un acta notarial y dos declaraciones testimoniales.

En relación al acta mencionada, junto a la demanda la actora acompañó como documental un acta notarial efectuada por el escribano Carlos Segovia efectuada en fecha 23/12/2016. Si bien esta documental fue negada y desconocida por la demandada al contestar, lo cierto es que

tratándose de un instrumento pasado ante un oficial público, la única forma de desvirtuarlo es mediante una redargución de falsedad; en este sentido y si bien con referencia al anterior código civil aunque aplicable a este caso se ha dicho que "*... El valor probatorio de las actas notariales ha de hallarse en las previsiones de la 2da. parte del art. 993 del CC, habida cuenta que se trata de hechos pasados en la presencia del oficial público, de los cuales da fe por haberlos percibido por sus sentidos. De tal modo, para destruir esa fideidatio resulta necesaria la redargución de falsedad*" (Cf. CACC 2° La Plata, Sala III, 27/08/09, "Tribunal Notarial c. Notarios J.M.B y V.L.D.G. Titular y Adscripta respectivamente del Registro N° 31 de General Pueyrredor s/ Presunta falta ética" JUBA).

Ahora bien, en cuanto al valor probatorio de las actas notariales, dice expresamente el art. 312 del CCC que "*se circunscribe a los hechos que el notario tiene a la vista, a la verificación de su existencia y su estado (...)* Las declaraciones deben referirse como mero hecho y no como contenido negocial".

En las actas notariales, el escribano indica que ciertas declaraciones las realiza él en virtud de la constatación que efectúa y en cambio, otras le son formuladas por los comparecientes. En el caso que nos ocupa, el acta en cuestión data del 23/12/2016 y en lo que al objeto de autos interesa, surge el relato que la parte actora efectuó al escribano en relación a la queja respecto al monto de la tarifa eléctrica a raíz de la existencia de un solo medidor que registra el consumo tanto de la vivienda como de dos galpones, la bomba de riego, oficinas y la casa del cuidador; y que para controlar el consumo efectivo de la vivienda, la Sra. Guegkezian hizo colocar un medidor aparte motivado en sus constantes reclamos y fue que a partir de la colocación del mismo, solo han abonado lo que indica este nuevo medidor.

Relatan también haber sufrido la quema de diferentes aparatos

eléctricos tales como diferentes televisores, lavarropas y heladera. Posteriormente el escribano indica "*Procedo a constatar que existe un solo pilar conteniendo un medidor que lleva el n° 1338410, del que salen los cables del suministro de electricidad que alimentan a la bomba de riego, a la vivienda alquilada, a la vivienda del cuidador, a los galpones de empaques y a las oficinas de la empresa. Corte de luz: Expresan los requirentes que la luz eléctrica se encuentra cortada desde el día 22 del corriente y habiendo hecho la consulta en la empresa EDERSA se les informó que se había interrumpido el servicio por falta de pago del titular del mismo. Manifiestan que en la vivienda que alquilan se interrumpió el servicio no obstante haber pagado en la inmobiliaria "Sol" la parte proporcional del servicio del mes en curso. Procedo a constatar la falta de luz en toda la vivienda.*"

Se advierte entonces del contenido del acta, la existencia de manifestaciones efectuadas por las partes que para el caso que nos ocupa no resultan suficientes ya que su fuerza probatoria es la sola constancia de haberlo manifestado y por el otro, constataciones efectuadas por el escribano que aún cuando cuentan con la autenticidad que les otorga la fe pública, no alcanzan para acreditar los daños por los que la actora reclama y cuya indemnización pretende.

Y ello así, dado que es necesario recordar que el objeto del reclamo de la actora tiene que ver con la indemnización por los electrodomésticos dañados producto de una tensión eléctrica variable, el daño moral que les generó el incumplimiento contractual de la demandada y finalmente otra por la interferencia en el proyecto de vida. Y no debe dejar de observarse que uno de los requisitos que tiene el daño para ser indemnizable es su certeza, en efecto conforme lo ha dicho la CSJN "*Para que el daño sea resarcible, ha de ser cierto y no eventual o hipotético, esto es, real y efectivo*" (Cf. CSJN, 13/10/94 "Godoy Miguel Angel c. Banco Central de la

República Argentina s/ Sumario - Daños y Perjuicios" Fallos 317:1225); y para tener al daño como tal, debe ser debidamente probado.

Por otra parte, la actora también produjo prueba testimonial tales como la correspondiente al Sr. Lazarte, quien manifestó ser conocido de los actores y refirió ser técnico electricista. En su testimonio, describió que había un medidor trifásico para toda la chacra, que el consumo estaba calificado como gran usuario y que tenían problemas eléctricos en cualquier etapa del año, lo que generaba lógicamente otros inconvenientes a los actores. En relación al suministro compartido con otros galpones, oficinas y bombas de riego, manifestó conocer en función de describir una línea aérea que servía de alimentación para la casa del cuidador y los galpones, pero únicamente refirió haber comprobado que cuando la vivienda alquilada no tenía electricidad, en la casa del cuidador sucedía lo mismo, no habiendo podido corroborar esta misma circunstancia en los galpones, las oficinas o con la bomba de riego.

Por otra parte, también produjo la actora el testimonio del Sr. Rafael Díaz, quien manifestó ser amigo de la pareja reclamante y con conocimiento sobre los problemas eléctricos porque les prestó un generador, extremo que resulta llamativo dado que no fue mencionado en momento alguno por los actores en su demanda. Afirmó que había un solo pilar que alimentaba todo (galpones, casa del cuidador, etc.), es decir, tenía un solo pilar que iba aéreo para atrás y que alimentaba todo.

De la prueba producida, en función de lo declarado por el Sr. Lazarte (electricista) y lo constatado por el escribano, sumado también al testimonio de Díaz, podría tenerse por cierto con un grado de probabilidad considerable, que desde el mismo pilar salían cables que alimentaban otras dependencias tales como la casa del cuidador, dos galpones, oficinas y la bomba de riego. Y se aclara que lo es con un grado de probabilidad considerable y no con la certeza y seguridad que una resolución judicial

exige, ya que en el caso del acta notarial, no surge de qué manera el escribano constató que los cables que salían del pilar efectivamente alimentaban de energía eléctrica a las otras dependencias; es decir que el escribano dejó constancia de tal extremo en función de lo que vio pero sin comprobar mediante la intervención de un técnico en la materia que efectivamente por esos cables se recibían suministro eléctrico estas otras dependencias. Nótese que podría tratarse de una conexión existente pero en desuso, ya que no se produjo prueba alguna tendiente a acreditar que los galpones, las oficinas o bomba de riego estaban activos y que efectivamente contaban con suministro eléctrico proveniente de dicho pilar.

Sumado a ello, en el caso del Sr. Lazarte si bien logró constatar que cuando no había luz en la casa alquilada tampoco en la del cuidador, no pudo comprobar lo mismo en las restantes dependencias. Además, y aún cuando no se produjo la prueba informativa correspondiente, de la documental acompañada por la actora (cf. fs. 154) surge una nota emitida por Edersa en la que se expresa que la tarifa del suministro existente en la vivienda es Residencial Rural Trifásica, que se correspondería al supuesto que nos ocupa pero no con lo referido por la actora respecto a la calificación como gran usuario.

Entonces, en virtud de lo que surge de la prueba producida y aún cuando se considerara cierto que de dicho pilar se alimentaban a todos los inmuebles, no logró acreditarse cómo esa circunstancia afectó los electrodomésticos por los que se reclama una suma indemnizatoria como daño emergente; ya que recordemos, la pretensión de la actora tiene como fin la indemnización por los daños sufridos por picos de tensión que habrían dañado electrodomésticos y no por tener suministro compartido; sumado a ello, tengo en consideración que fue la propia actora la que adjuntó el reclamo efectuado a Edersa reclamando

Por lo expuesto, de lo que surge del acta notarial y lo declarado por

los testigos, no puede en modo alguno suplir la especialidad de un perito eléctrico que informara cuál sería el consumo estimado de energía eléctrica para la vivienda objeto de autos y comparara el mismo con el efectivamente informado por la parte, así como también si existía efectivamente consumo eléctrico en las restantes dependencias tales como los galpones y oficinas que informó la actora; o en su caso un informe de parte de Edersa del que surja esta información o las clasificaciones que tienen en consideración para determinar cuándo se está frente a un gran usuario y cuando frente a uno residencial; o si en virtud del tipo de instalación eléctrica existente, cabía la posibilidad de que sufrieran daños los electrodomésticos existentes en la vivienda; todos ellos, extremos cuya carga de probar recaían claramente en la actora conforme lo prevé el art. 377 del CPCyC y doctrina citada inicialmente y sin embargo no logró acreditar ya sea por haber desistido de la prueba idónea para ello o por haber perdido la oportunidad para hacerlo y habiéndose declarado por ello la negligencia de su prueba.

En este sentido y sin intención de sobreabundar en argumentos, refiere con claridad el procesalista Kielmanovich al decir "... *Las partes deberán entonces aportar, a riesgo de sufrir un perjuicio en su propio interés en caso contrario, los hechos sobre los que habrá de girar la prueba y la decisión judicial, y la prueba acerca de dichos extremos, de modo de lograr que se forme la convicción del juez acerca de la probable existencia de los presupuestos fácticos previstos en las normas jurídicas cuya aplicación se pretende, pues el hecho alegado y no probado por los medios que el ordenamiento autoriza o dispone, en tanto no se halle exento de prueba, no existe para el proceso*" (Cf. KIELMANOVICH, Jorge, "Cód. Procesal Civil y Comercial de la Nación, comentado y anotado, Tomo III)

En igual sentido, tampoco advierto que de esa prueba surja acreditado elemento alguno como para tener por configurada la existencia de daño

moral o al proyecto de vida por el que la parte demandada deba responder.

En este sentido, nuestra Excma. Cámara de Apelaciones ha dicho que "...cabe destacar que en varios precedentes, este Tribunal ha establecido: *"El daño moral en caso de incumplimiento contractual, es de interpretación restrictiva, entendiéndose que las molestias derivadas de un incumplimiento contractual no son suficientes para hacer viable el reclamo por daño moral, pues la noción de daño moral se halla vinculada con el concepto de desmedro extrapatrimonial o lesión de sentimientos personales en las afecciones legítimas o en la tranquilidad anímica del damnificado, las que no son asimilables a las meras molestias o inquietudes que genera el incumplimiento de una relación contractual que por otra parte si bien constituye una alternativa no deseable, resulta propia de las contingencias negociales..."* (?De Los Ríos Juan Carlos c/ Crisol SA y otros s/ Daños y Perjuicios ? Expte N° 1007-SC-07). (Cf. Autos: RAVOTTI GABRIELA ROSANA C/ PASTOR MARIA AYELEN S/ REPETICION (Ordinario) Expte. A-4CI-596-C2015 - Sent. 24/10/2019).

Tiene dicho la Excma. Cámara de Apelaciones local que *"La carga de la prueba supone presentes estos contenidos: el que define quienes son los responsables de demostrar y verificar la verdad de las respectivas afirmaciones; y aquél que indica qué hechos son los que deben probarse. Couture lo resume así: Carga de la prueba quiere decir, en primer término, en un sentido estrictamente procesal, conducta impuesta a uno a ambos litigantes, para que acrediten la verdad de los hechos denunciados por ellos (fundamentos..., cit., pág 241). La otra cara es, que si falta la prueba, no hay confirmación del hecho y por tanto, insuficiencia de argumentos para acoger la pretensión. Queda claro, entonces, que la noción de carga reposa como un imperativo del propio interés, por el cual se pueden obtener ventajas o impedir perjuicios..."* (Cf. GOZAÍNI, Osvaldo

A., "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación comentado y anotado". Ed. La Ley, Tomo II año 2002, Pág. 357). (Cf. Autos: BANCO DE LA PAMPA S.E.M. C/ CORVALAN ALFREDO HECTOR S/ Expte. B-4CI-556-C2020 - Sent 28/03/2022).

Siendo entonces que los daños a los electrodomésticos adjudicados a las variaciones de tensión no fueron debidamente acreditados, así como tampoco los extremos y presupuestos como para tener configurado el daño moral y al proyecto de vida, la demanda incoada por Quiroga y Sandoval, es rechazada con costas.

III.- Al contestar la demanda (fs.699/706) la demandada reconvino por los daños que los incumplimientos que atribuye a la actora le causaron así como por desalojo. En relación a esto último, conforme surge del complejo relato de las actuaciones que fuera efectuado, ya devino en abstracto por haberse resuelto en la Alzada de este modo (cf. Resol. de fs. 952/955), debiendo resolverse el punto relativo a los daños que reclama la parte reconviniente.

En primer lugar, cabe señalarse que la actora guardó silencio frente al traslado de la reconvención, debiendo aplicarse la presunción de verdad establecida por el art. 355 del CPCYC. Sin embargo, sí desconoció la totalidad de la documental acompañada en la contestación y reconvención, sin que se haya ofrecido prueba alguna tendiente a acreditar la misma.

Ahora bien, a los fines de desmembrar el tortuoso vínculo y conducta procesal asumida por las partes, considero necesario en primer lugar, analizar el vínculo contractual.

El art. 1217 del CCC establece que dentro de los modos especiales de extinción de la locación se encuentra la resolución anticipada (inciso b) y el art. 1219 del mismo cuerpo normativo referido a la resolución imputable al locatario establece que el locador puede resolver el contrato por cambio de destino o uso irregular en los términos del art. 1.205. (inciso a). Este

último, ordena que el locatario puede usar y gozar de la cosa conforme a derecho y exclusivamente para el destino correspondiente, sin poder variarlo aún cuando ello no cause perjuicio al locador.

Si bien ninguna de las partes produjo prueba informativa tendiente a acreditar la autenticidad de la gran cantidad de cartas documento que se remitieron mutuamente, lo cierto es que de la lectura de la demanda y contestación y reconvención, así como de la documental, no puede desconocerse que las mismas efectivamente existieron, siendo el rechazo y desconocimiento de estas una formalidad sinsentido, más aún cuando las emitidas por cada parte hacen referencia a la recibida de parte de la contraria.

En el contexto descrito, tengo en cuenta que la actora acompañó también un acta notarial de constatación (que no fue redarguida de falsedad) del que surge que en fecha 04/11/2016 concurrió con el escribano De Los Santos al inmueble objeto de autos y constató (además de adjuntar fotografías) el estado de abandono del parque lindante al inmueble con pasto alto, malezas y yuyos en abundancia; constató también la presencia de 13 perros de raza de gran porte, ovejeros alemanes cuyo estado eufórico impidió que se acercaran a la vivienda, se constata una farola del jardín arrancada y apoyada sobre la reja, mangueras de riego mordidas por los perros y se complementó el acta con la constatación de las imágenes obrantes en la red social "facebook" perteneciente a los perfiles de "Marcelo Quiroga" y "Dulce Laika" del que surgen fotografías de los perros ovejeros alemanes, como los constatados en la vivienda.

Posteriormente en fecha 16/11/2016 la actora remitió una misiva a la demandada intimando a que cese con la conducta consistente en utilizar el inmueble como criadero de perros, intimó al pago de tasas municipales y servicio eléctrico; todos incumplimientos que en caso de no ser subsanados motivarían la resolución contractual.

Esta fue respondida por la actora en fecha 24/11/2016 rechazando los incumplimientos endilgados y reclamándole otros a la actora. Y la demandada en fecha 30/11/2016 responde, rechazando la misma y resolviendo el contrato por exclusiva responsabilidad y en los términos del art. 1.219 del CCC, e intimando a la restitución del inmueble en el plazo de 10 días.

Esta última nuevamente fue rechazada por la actora endilgando a la demandada diversos incumplimientos contractuales como por ejemplo no haber entregado la cosa para el uso adecuado, violar el deber de buena fe, citando inclusive el art. 1220 inciso b) que determinan la resolución imputable al locador por no conservar la cosa con aptitud para el uso y goce convenido.

De lo expuesto entonces, teniendo en cuenta lo que surge del acta de notarial, sumado al resultado del mandamiento de constatación obrante en la prueba anticipada que tramitó bajo el expediente O-4CI-717-C2017 del que surge la constatación del estado del inmueble, con puertas y paredes dañadas por acción de los perros, la confirmación de que estos, (unos 12 perros de raza de gran tamaño - ovejeros alemanes) estaban dentro de la casa sueltos o en caniles, permiten tener por confirmada la causal que la demandada endilgó a la actora y que habilitaba a tener por resuelto el contrato por la culpa de aquella, al haberle dado un destino al inmueble distinto al convenido, ya que advierto que si bien no se encontraba dentro del contrato suscrito la prohibición de tener animales domésticos dentro de la vivienda, lo cierto es que 12 perros de gran tamaño exceden el uso de vivienda familiar que las partes acordaron darle a la casa. Y sin perjuicio que frente a la comunicación cursada de la resolución contractual la actora se opuso, considero ello como insuficiente dado que no pudo probar los incumplimientos en cabeza de la locataria.

Previo al análisis de los daños que reclama la reconviniendo, y siendo

que los mismos derivan por una parte directamente de las cláusulas contractuales y por la otra por los daños causados al inmueble; sumado a las constancias existentes en autos, considero necesario determinar primero la fecha en la que el locatario (actor) cumplió con su obligación de restituir el inmueble. En efecto, encontrándose acreditada la resolución contractual dispuesta por la demandada en fecha 30/11/2016 (cf. Carta Documento OCA CCY0042063 8) y extinguido el contrato, la Sra. Quiroga tenía la obligación de restituir el inmueble, conforme lo que surge de los arts. 1077 y 1223 del CCC.

Sin embargo, la demandada refiere que ello ocurrió el 29/10/2018 fecha en la que se diligenció el mandamiento de constatación y entrega del inmueble. En tanto que para la actora conforme la consignación judicial de las llaves, ello habría ocurrido antes.

En este sentido, a fs. 821 obra presentación de la actora del 08/05/2018 informando que el 30 de abril de ese año operó el vencimiento del contrato y acompaña certificación notarial de constatación del estado del inmueble, boletas de servicios realizados en la vivienda y carta documento de la que surge que había citado a la demandada para que reciba las llaves o en su caso designe a un autorizado. En esta presentación manifiesta que el inmueble se encuentra desocupado y solicita autorización para consignar las llaves judicialmente.

En ese contexto, en uso de las facultades del art. 36 del CPCyC se fijó una audiencia para el 28/05/2018 en la que las partes no alcanzaron un acuerdo y en esa misma fecha, la actora acompañó en sobre cerrado las llaves del inmueble. De la consignación de llaves y documental se ordenó correr traslado a la demandada y se previó para el caso de no oposición, el libramiento de mandamiento de constatación y restitución en favor de la Sra. Guekguezian, solicitándole que se manifieste asimismo respecto a los recursos interpuestos y vinculados a la entrega del inmueble.

En fecha 19/06/2018 (fs. 827) obra la constancia de retiro de copias por parte de la demandada y a fs. 828 contesta el traslado negando la fecha del vencimiento del contrato, la recepción de la carta documento, la citación y toda la documental agregada por la actora; ratificando en todas sus partes todos sus escritos anteriores presentados, sosteniendo la resolución del contrato por los incumplimientos de los locatarios y exigiendo la reparación de los daños causados. Rechaza la consignación de las llaves por considerarla procesalmente improcedente, extemporánea e insuficiente. Pero por otra parte y a modo de ver del suscrito, en forma contradictoria, no se opone a la entrega de las llaves y prestan conformidad con la constatación ordenada y restitución del inmueble, con la debida reserva de reclamar por los daños reclamados, afirmando que esa fue su intención desde la primera presentación. Sosteniendo en todas sus partes los recursos interpuestos.

Ello motivó que el 6/07/2018 se dictara la resolución correspondiente a los recursos y ante el rechazo de la revocatoria, se hizo lugar a las apelaciones subsidiarias, elevándose en consecuencia los autos a la alzada.

De lo expuesto, advierto una negativa irrazonable e incoherente por parte del locador a recibir la tenencia del inmueble, ya que incluso a él mismo le hubiera convenido recuperarlo cuanto antes salvo, obviamente, que estuviera especulando con alguna de las multas previstas en el contrato. Esto me parece demasiado y al menos en mi opinión no puede ser avalado judicialmente. En efecto, tal como puede advertirse de las actuaciones, abundaron los recursos y cuestionamientos a todas las decisiones del juzgado, muchas de ellas rechazando medidas improponibles (conforme lo calificara la Cámara) tales como la reconvenición por desalojo o la cautelar innominada de entrega del inmueble.

De hecho, si tal como lo afirma en su presentación la demandada, su intención fue siempre la de recuperar la posesión del inmueble y habiendo

transcurrido más de un año y medio de su decisión de resolver el contrato; no alcanza a comprenderse cómo en el marco de la audiencia fijada (siendo que fue celebrada unos 20 días luego de la presentación del acta notarial del que surge la desocupación del inmueble) o aún cuando se notificó de la desocupación de la casa y consignación judicial de las llaves, no aceptó inmediatamente la constatación y restitución dispuesta por el Juzgado, y lejos de ello, optó por mantener su actitud renuente e insistir con los recursos interpuesto.

Debo señalar que su presentación de fs. 828 es sumamente confusa ya que rechaza la consignación de las llaves pero dos párrafos después refiere que no se opone a la entrega de las llaves y constatación y restitución del inmueble, y aún cuando hubiera existido una mala interpretación del juzgado de sus intenciones, nada impedía a que insistiera con una presentación aclarando que solicitaba la entrega del inmueble con las reservas del caso por los daños reclamados.

En este sentido se pronunciado la Excma. Cámara de Apelaciones al decir que "*... En concreto, y conforme menciona el sentenciante, jurisprudencialmente imperaba desde larga data el criterio según el cual, en esta materia y salvo excepciones, el locador no puede negarse a recibir las llaves. Así se había expedido la jurisprudencia al afirmar que "...si el locatario pretende la devolución de la cosa, aun cuando puedan quedar pendientes conflictos entre las partes respecto del acabado cumplimiento del contrato, el locador no puede negarse a la devolución de la cosa, teniendo solo derecho a dejar constancia de su disconformidad a fin de reclamar por vía independiente sus derechos...*" (conf. C2CC de Córdoba, in re: "Cooperadora de la Escuela Italo Argentina Dante Alighieri de Intercambio Cultural Argentino Italiano c/. Briñón, Ana María", del 06/05/2008, en LLC 2008, agosto, pág. 765; y en el mismo sentido Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributaria de

Mendoza, fallo del 09/04/2019, in re: “Figueroa, Emilio Neri c/ Domínguez, Guillermo Martin s/ Consignación de Llaves”)- (...) Fúndase esa corriente interpretativa en el hecho de que la recepción de las llaves no tiene ninguna incidencia para extinguir las prestaciones que el inquilino eventualmente le hubiera quedado debiendo al accionado, pues el cumplimiento de las obligaciones del contrato que pudieran subsistir siempre puede reclamarse.” (Cf. Autos: CABALLERO ANALIA PAOLA C/ BESSONE DANIEL OSVALDO S/ CONSIGNACION (ORDINARIO) Expte. CI-38070-C-0000 Sent. 28/12/2022)

De modo similar se ha dicho que *"Sabido es que, extinguido el contrato de locación, el locatario no se desobliga de sus obligaciones en la medida que no demuestre haber hecho entrega formal de las llaves del inmueble. Enfrentado a esto, la doctrina que comparto sostiene que el locador no puede rehusar la recepción de las llaves amparándose en que existe algún incumplimiento por parte del locatario. En todo caso, en la eventualidad que esto último ocurra, el arrendador podrá canalizar sus reclamos por las vías pertinentes, sin obstaculizar aquella entrega que, a la postre, termina, incluso, beneficiándolo. En tal sentido, es clarificadora la mención que, siguiendo una corriente dominante, argumenta que: "...parece justo sostener que si bien en principio el locador tiene derecho a su libra de carne, en caso de incumplimiento no puede obtenerse con sangre del locatario, sino que debe recibir la cosa y proceder luego a reclamar las obligaciones cumplidas"* (MOEREMANS, D., comentario al artículo 1210 del CCCN, en Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Dir. Lorenzetti, Rubinzal- Culzoni, Santa Fe, 2015, Tomo VI, páginas 631 y ss.).

Es por lo expuesto, que si bien tengo en consideración que la actora no notificó tal como fuera ordenado en providencia de fs. 825; en virtud del retiro de las copias de traslado por parte de la demandada en fecha

19/06/2018 (fs. 827) es esta la que tendré como fecha de cumplimiento de la obligación de la actora de restituir el inmueble (cf. art. 134 CPCyC)

Ahora bien, en relación a los daños que reclama la demandada reconviniente que se fundan en el contrato son:

a) Reclama en primer lugar la multa prevista en la cláusula primera que establece como obligación de la locataria en relación al destino del bien "*... obligándose la última a destinar el inmueble a vivienda unifamiliar, salvo que previa notificación al LOCADOR, éste autorizare el cambio de destino. En caso de incumplimiento, se dará por rescindido el contrato y devengará, además una multa a favor del LOCADOR equivalente al precio de un mes de alquiler...*"

Tal como surge de lo analizado anteriormente, se tuvo por acreditado que la resolución contractual operó por culpa de la locataria al haber modificado el destino para el cual había sido alquilada y es por ello que la multa prevista en la cláusula primera resulta procedente por la suma de \$ 12.500, monto que al que deben adicionarse los intereses desde el 10/12/2016 (fecha en la que vencían los 10 días otorgados para desocupar el bien) hasta la fecha del dictado de la presente, que conforme la calculadora prevista para ello en la página web de nuestro poder judicial asciende a \$ 72.311,12; sin perjuicio de los intereses que correspondan calcularse hasta la fecha de su efectivo pago.

b) En segundo lugar, reclama la demandada la suma establecida como penalidad en la cláusula décima sexta. Esta cláusula dice que "*Si el locatario diere motivo a que se iniciare juicio de desalojo por falta de pago, cobro de alquileres, incumplimiento en el pago de los servicios, resolución de contrato o por violación de cualquiera de las cláusulas establecidas o legales, se obliga expresamente, desde la iniciación de cualquiera de los juicios y hasta que el LOCADOR reciba las llaves de conformidad o quede regularizado el incumplimiento, a abonar una suma*

igual al monto del alquiler mensual vigente más una multa diaria de 0.3% del monto del alquiler hasta el día en que el juzgado restituya las mismas, sanción que se conviene como resarcitoria por daños y perjuicios"

Considero que conforme lo analizado y constancias obrantes en autos, en virtud de la resolución contractual imputable a la actora y tomando como inicio la reconvenición de fecha 12/07/2017 (fs.706 vta.), la multa pretendida es procedente hasta la fecha en que el locador tomó conocimiento de la consignación de las llaves y desocupación del inmueble en fecha 19/06/2018. Es por ello que la sanción procede por 11 meses y 8 días, es decir que de acuerdo a los montos mensuales fijados en la cláusula novena, por los meses de Julio y Agosto de 2017 \$ 28.750 (\$ 14.375 mensual) con más la multa de 0,3% del valor mensual de alquiler x 50 días = \$ 2.156,25. Y por los meses de Septiembre 2017 a Junio de 2018 por \$ 165.300 (\$ 16.530 x 10 meses) con más la multa del 0,3 % mensual x 343 días = \$ 17.009,37.

Es por ello que el rubro procede por la suma de \$ 213.215,62 monto al que corresponde agregarle los intereses desde el 19/06/2018 (fecha en la que el demandado estaba en condiciones de recuperar el inmueble) y hasta el dictado de la presente que asciende a \$ 1.118.704,71, sin perjuicio de los intereses que correspondan calcularse hasta la fecha de su efectivo pago.

c) Reclama también la reconviniente la multa por retención indebida establecida en la cláusula vigésima del contrato que sancionaba la retención indebida.

Dice esta cláusula que "*Si al vencimiento del plazo acordado el LOCATARIO no hiciera la entrega en forma del inmueble locado al LOCADOR, cualquiera fuere la causa, y sin necesidad de interpelación alguna, será deudor del LOCADOR y pasible de una multa diaria equivalente a la 30va parte del alquiler que corresponda pagar en el mes que corriere, quedando expresamente pactada entre las partes la vía*

ejecutiva para su cobro. El importe de la multa es completamente independiente del monto del alquiler y del derecho de accionar, que conserva el LOCADOR en toda la medida y respecto de cualquiera y todos los incumplimientos en que incurriera el LOCATARIO para todas y cada una de las obligaciones del mismo, inclusive el deber de pagar puntualmente el precio del alquiler. La mora operará en forma automática y sin necesidad de requerimientos de ninguna especie. Se considera como inicio de retención del inmueble el día siguiente al de haberse operado el vencimiento del término pactado, momento en que comenzará a correr la multa"

Considero que tal como surge de los términos de la cláusula transcripta, la multa en cuestión es únicamente aplicable para el caso de falta de restitución en el plazo acordado, en efecto así lo refiere expresamente el comienzo de la misma, y sumado a ello el inicio de esa retención indebida se considera el día siguiente al haberse operado el vencimiento pactado. En el caso que nos ocupa, el vencimiento pactado era el correspondiente al cumplimiento del término del contrato, esto es el 30/04/2018 y sin embargo, en virtud de la forma en que se desarrolló la relación contractual entre las partes, una de ellas resolvió el mismo, extinguiéndose de esa manera el contrato (art. 1078 CCC) y naciendo ahí la obligación de restituir en cabeza de la locataria. Esta interpretación se condice inclusive por encontrarse justamente después de la cláusula Décimo novena que establece la obligación de restituir el bien una vez cumplida la vigencia del contrato.

Es decir es una multa que se activa ante la falta de cumplimiento de un plazo acordado previamente y que en este caso era el del cumplimiento del contrato, extremo que luego no se vio configurado por la forma en la que se extinguió el vínculo contractual.

Es por ello que entiendo no se configura el supuesto para que opere la

multa y es por ello que el rubro pretendido es rechazado.

d) Reclamó la actora también la totalidad de los importes de energía eléctrica abonados por la su parte respecto al medidor N° 1338410 y los correspondientes a la tasa retributiva municipal que gravan el inmueble durante todo el período locativo. Sin embargo, aún cuando no liquidó los montos que refiere haber abonado, acompañó gran cantidad de facturas del servicio eléctrico y recibos de pago, los que fueron desconocidos por la actora y frente a lo cual ninguna prueba produjo para sostener la viabilidad de su reclamo. Tal como lo indiqué más arriba, conforme lo prevé el art. 377 del CPCyC cada una de las partes debe probar el presupuesto de hecho de la norma que invoca como fundamento de su pretensión en este caso y su falta de cumplimiento de esta carga, sella el destino respecto a la improcedencia de la pretensión cuya indemnización solicita.

Es por lo expuesto, que no contando con elemento alguno en el cual pueda sostenerse el reclamo dinerario de la demandada reconviniendo por esos dos rubros, ambos son rechazados.

e) Finalmente, la demandada reclamó los daños a la propiedad, supeditados a la prueba a producirse. En tal sentido, obra agregado a estas actuaciones el expediente O-4CI-887-C2018 en el que se produjeron dos pruebas periciales, una en arquitectura a los fines de acreditar los daños a la vivienda y otra en agronomía, vinculado a los daños relativos al parque y plantaciones.

En primer lugar obra a fs. 38/39 un informe pericial realizado por el Arquitecto Pablo Mancuso quien luego de recorrer la vivienda e inspeccionarla y cotejando con el inventario que formaba parte anexa del contrato celebrado entre las partes, detalló el estado general de la vivienda tanto en su interior como en su exterior y enumeró los elementos faltantes.

En tal sentido refirió que el estado de conservación de la vivienda era regular, con evidencia de falta de mantenimiento. Mal estado de la pintura

interior de paredes y cielorrasos con manchas, rayaduras y desgaste en general. Puertas con rasguños profundos y dañadas con marcas de "palanqueo", otra puerta rota por completo. Todas las cortinas sucias y en mal estado de conservación. Y entre los faltantes señaló, tapa de depósito de inodoro, en el baño de servicio sin artefactos, soportes de aire acondicionados pero sin los splits colocados; araña rústica, heladera, splits, ocho tubos de gas envasado, pileta de cemento sin mantenimiento, faltante de la bomba de riego y su programador y vidrios rotos entre otros. La pericia no fue objeto de impugnaciones así como tampoco de pedido de aclaraciones por parte de la actora.

Ahora bien, tengo en consideración que a fs. 938 obra una certificación policial de la Comisaría N° 32 de la que surge que la demandada denunció un robo en el inmueble objeto de autos en fecha 02/07/2018 y en la que dijo que tomó conocimiento por aviso que le hiciera el capataz de la chacra que un "carrito" de mudanzas llevaba varias cosas y cuando concurrió al lugar se encontró con las rejas y ventanas rotas, entre otros daños y varios faltantes tales como splits, termotanques, ventanas, tubos de gas, etc. Esta constancia fue acompañada junto a un acta notarial en la que se adjuntaron fotografías.

Puede advertirse sin mucho esfuerzo que los faltantes y varios de los daños denunciados en el acto de vandalismo que sufrió la vivienda, son los que detalla el perito en su informe pericial.

Por su parte, la demandada señala como responsable de este suceso a la actora en tanto refiere que "la propiedad habría sido abandonada por los actores, dejando la vivienda cerrada y sin alarma" y ante la falta de presencia en el lugar, los malvivientes aprovecharon para hacer destrozos y sustraer elementos, refiriendo no estar seguros si estos realmente se encontraban dentro del inmueble al momento del robo. Afirma en este sentido que desde su primera presentación aclaró que hasta no recibir las

llaves de conformidad, los locatarios siguen siendo los responsables del inmueble en los términos del contrato celebrado.

Sin embargo, y vinculado a lo indicado anteriormente respecto a la muestra de ausencia de voluntad por parte de la locadora demandada de recibir las llaves del inmueble, obra en autos a fs. 797/813 un acta notarial acompañada de gran cantidad de fotografías en la que la actora certificó por intermedio del notario que el 02/05/2018 el inmueble "se encontraba totalmente desocupado, en perfecto estado de limpieza con las instalaciones, muebles y útiles" que luego fueron constatados y detallados de acuerdo a la habitación en la que se encontraban. En dicho detalle enumeró por ejemplo una araña rústica, cortinas lavadas y en excelente estado, splits, araña de madera con sus focos, heladera, campana cocina, 2 termotanques, antenas de TV satelital, 8 tubos de gas envasado, bomba de riego con programador, entre otros.

Esta certificación fue presentada el 08 de mayo de 2018 y el 28 de ese mismo mes se celebró una audiencia a los fines de arribar a un acuerdo, sin éxito; en esa fecha, (28/05) la actora adjuntó las llaves y copias de traslado del acta notarial y fotografías y aún cuando no se notificó ese traslado por cédula a la demandada, esta retiró la documentación el 19 de junio, fecha a partir de la cual podría haber tomado posesión del inmueble.

Sin embargo, ello no solo no ocurrió sino que en su siguiente presentación fue confusa y además insistió con los recursos que tenían como fin revisar la declaración en abstracto de la reconvenición por desalojo y la medida cautelar de desalojo. Insistiendo inclusive con el dictado de un pronunciamiento respecto a su rechazo a la consignación de las llaves pero reclamando por otro lado la falta de entrega del inmueble; una muestra cabal de la falta de colaboración de la parte en la solución del conflicto, ya que tal como manifesté anteriormente y citando inclusive fallos en ese sentido, ningún derecho a reclamar por eventuales daños

perdía si recibía el inmueble, más aún cuando la restitución fue ordenada con un mandamiento de constatación.

Entonces, se advierte que del acta notarial acompañada por la actora se constató la existencia de elementos que luego al certificar el estado del inmueble posterior al robo y de la pericia presentada surgen que ya no estaban, tales como los sanitarios, los splits y los tubos de gas envasado, entre otros.

Es por lo expuesto, que conforme surge de las constancias de autos, no puedo atribuirle responsabilidad a la actora tal como lo pretende la demandada, adjudicándole haber abandonado la propiedad, dado que ello no ocurrió por haber consignado las llaves judicialmente y previo a desocupar el bien constató que todos los elementos detallados en el anexo se encontraban en la vivienda; y habiendo tomado conocimiento de ello la demandada reconvineinte en lugar de recuperar su vivienda, optó por continuar con una discusión tendiente a resolver un desalojo de un inmueble que ya se encontraba desocupado.

En efecto, conforme las constancias agregadas por esta última parte, el robo sufrido habría ocurrido el 02 de julio y fue el detonante para que solicitara se le entreguen las llaves del inmueble en forma inmediata. Y frente a ello, el 30/08/2018 se dispuso la entrega del mismo a la Sra. Guekguezian, quien lo recibió el 29/10/2018 conforme surge del mandamiento obrante a fs. 970/972. Nótese que en definitiva, se advierte que no existen diferencias entre la constatación y restitución ordenada el 29/05/2018 luego de la consignación de las llaves y la del 30/08/2018 dispuesta luego de la denuncia del robo.

A poco que se analizan las mismas, no se advierte en modo alguno cómo se hubiera visto afectada la demandada si receptaba las llaves luego de la consignación, siendo que era lo que venía persiguiendo desde la reconvencción el desalojo del inmueble.

Es por ello que considero que de acuerdo a lo constatado notarialmente y lo que surge del acta y escrito en el que se denuncia el robo, así como de la pericia, la mayoría de los faltantes y daños obedecen a este hecho delictivo, extremo sobre el cual la actora no tiene responsabilidad alguna.

Sin embargo, debo aclarar que este análisis no alcanza a todos los daños enumerados en la pericia, ya que conforme surge del mandamiento correspondiente a la prueba anticipada que tramitó por ante el expte. O-4CI-717-C2017 a fs 11, se constató el interior de la vivienda en fecha 15/09/2017. Así, habiendo sido recibidos por el Sr. Guillermo Sandoval se recorrió el interior de la vivienda y se comprobó que tanto puertas, rejas y paredes estaban rasguñadas y afectadas por el accionar de los perros cuya existencia también se constató en dicho acto. Por su parte, del acta notarial de constatación efectuada a pedido de la actora (previo a desocupar el inmueble) y que obra en autos, no surge que el inmueble se encuentre pintado y la calidad de las fotografías acompañadas no permiten tampoco afirmar esta circunstancia, sumado a que de la documental que adjuntó la actora (pese a su desconocimiento por la demandada) tampoco surge que se hayan contratado los servicios de un pintor.

Es por ello que en atención a lo que surge de la cláusula TERCERA del contrato celebrado la pintura se encontraba en excelente estado y la locataria asumió devolverlo de igual manera; considero que de los daños verificados y valuados por el perito, procede el rubro referido a la pintura por el monto de \$ 125.254,51 en concepto de materiales y mano de obra; que actualizado desde la fecha de la pericia (06/01/2019) a la del dictado de la presente conforme la calculadora prevista para ello en el sitio web de nuestro poder judicial, asciende a \$ 619.921,35.

f) También la demandada reclama los daños causados al parque y para acreditar la procedencia de su pretensión, produjo una pericial en

agronomía, a cargo de la Ingeniera Agrónoma Silvana Borsetti quien recorrió el lugar el 19 de diciembre de 2018 acompañada por ambas partes junto a sus abogados.

Además del reconocimiento y recorrida del lugar la perito tuvo en consideración el proyecto de parquización que fuera acompañado por la demandada al contestar la demanda y si bien el mismo fue desconocido y no se produjo prueba alguna tendiente a verificar su autenticidad, la ingeniera refiere que se contactó con la paisajista Palavecino, autora del mismo para corroborar que efectivamente haya sido realizado. Asimismo, cotejó imágenes satelitales del programa Google Earth del año 2010, 2016 y 2018 para visualizar el estado de la parquización.

En relación al proyecto que obra en el expediente, refiere que el mismo está incompleto dado que faltan los planos de desarrollo del sector posterior del parque y describe el parque en un estado de abandono general, asumiendo que estuvo desarrollado anteriormente por algunas plantas que han sobrevivido, destacando pérdida de plantas, césped enmalezado, terreno desinvelado y riego roto a la vista.

Como propuesta para la recuperación del mismo, propone reponer las plantas citadas en el proyecto paisajístico adjunto, hacer una nueva nivelación y movimiento de suelo, sembrar el césped y reparar el sistema de riego por aspersión.

Luego describe el lugar conforme las zonas, plantaciones y superficies, comprobando la existencia de algunos árboles tales como la higuera y el caqui no así la magnolia. Describe también espacios tales como la pérgola parral que fueron destruidos total o parcialmente por el fuego, así como el sector G, otras plantaciones las considera perdidas por la falta de mantenimiento.

Finalmente detalla el presupuesto y costo de tareas y materiales para recuperar el parque. La pericia no fue objeto de impugnaciones ni pedido

de explicaciones por las partes.

Tal como surge del informe pericial presentado, el parque presenta diversos daños y la Sra. Guekguezian pretende que estos sean reparados por la actora, pero para ello deben configurarse los presupuestos necesarios y habilitantes para que la actora deba responder, entre los que se encuentran la conducta antijurídica, el factor de atribución y la relación de causalidad. Además debo señalar que el proyecto que fuera acompañado por la demandada y que la perito confirmó que habría realizado la paisajista Palavecino, no cuenta con una firma de esta que permita confirmar dicha autoría, lo que le resta entidad.

Por otra parte debemos señalar que conforme la cláusula DECIMA del contrato celebrado, las partes pactaron expresamente que el mantenimiento del parque quedaba a cargo del LOCADOR, es decir la Sra. Guekguezian. Es entonces ella quien debía demostrar la eventual existencia de algún motivo o razón por la cual no cumplimentó con su obligación.

Se advierte que conforme surge de la CD remitida el 15 de noviembre de 2016 la locadora hizo saber a la locataria respecto a la imposibilidad de ingreso del jardinero al inmueble por la presencia de los perros siendo que inclusive uno de los canes había mordido a uno de los empleados del jardinero y no podían cumplir con la tarea del mantenimiento del parque. Dicha intimación fue a su vez respondida por la locataria, negando tal circunstancia y haciendo saber que el comando para el manejo del riego estaba en un tablero bajo llave y que le informaron a la inmobiliaria que el jardinero debía concurrir los días miércoles 18:40 horas sin que se haya presentado y niegan que sus mascotas sean peligrosas o feroces.

Luego de ello, la locadora respondió dando por resuelto el contrato e intimando a la restitución del inmueble.

En este contexto, advierto que siendo que la locataria ingresó en el mes de mayo al inmueble y la locadora era quien debía encargarse de

mantener el parque, el jardinero bien pudo ingresar perfectamente a cumplir su labor hasta el mes de noviembre y recién ahí se habría visto impedido de continuar o recién fue en ese mes cuando concurrió a trabajar sobre el parque; en cualquier modo se trata de un extremo que no se encuentra debidamente acreditado por la demandada. Ya que lo que obra en el acta notarial de fecha 04/11/2016 son declaraciones efectuadas por la Sra. Guekguezian al escribano pero no se trata de extremos constatados por este tales como las mangueras del riego mordidas por los perros.

Por otra parte también tengo en consideración que tal como surge del mandamiento de constatación obrante en el expediente de prueba anticipada, el oficial de justicia constató en fecha 14 y 15 de septiembre del 2017 que el parque se encontraba afectado por el fuego. En efecto refirió *"... en la parte trasera se observa todo el patio y jardín quemados (devastado) por el incendio que afectó la zona el día de gran viento por todos conocidos (...) respecto al parque parte anterior se constata que ha sido arrasado por el fuego que azotó la zona el día de viento "vox populi" en esta zona, la parte posterior también ha sido arrasada por el fuego, no ha quedado nada del cerco verde de fondo y los laterales todos quemados no viven más las plantas (...) sin césped en esquina, planta ornamental quemada plantas del mismo quemadas, dos rosales parte posterior quemados, arbol del patio trasero quemado totalmente dañado y caído lindante al canil, árbol lateral derecho canil quemado"*

Lo constatado por el oficial de justicia se corresponde con el incendio que afectó la zona de chacras en la que se encuentra la vivienda y que fuera denunciado en autos por la locataria a fs. 711/713 y tal como surge de esa denuncia sumado a lo expresado por el mandamiento, se trató de un caso fortuito no imputable a la locataria y es por ello que conforme el art. 1730 del CCC la exime de responder.

Aunque también constató el oficial del justicia que *"los rosales que*

rodean la reja que cierra el patio dañados algunos en su parte inferior por el accionar de los perros, otros totalmente destruidos (masticados) su ramas por los perros, césped inexistente en muchos lugares..."

Finalmente, tengo en consideración que la vivienda se encontró desocupada - al menos no se acreditó otra situación - desde principio del mes de mayo de 2018 y la Sra. Guekguezián recién tomó posesión a fines del mes de octubre, estando en consecuencia sin mantenimiento alguno ese parque durante aproximadamente cinco meses; desconociendo cuál fue la atención y cuidado que tuvo el mismo desde fines de octubre de 2018 y hasta la fecha de la pericia, la cual fue practicada el 19 de diciembre de 2018.

Entonces, de acuerdo lo que surge de las constancias de autos y la pericia practicada, el parque de la vivienda que nos ocupa entiendo revestía una importancia considerable para la demandada y por ello en el contrato asumió a su cargo el mantenimiento del mismo. Sin embargo este se vio afectado negativamente por un conjunto de factores entre los que podemos enumerar un incendio que afectó a toda la zona de chacras en la que se encuentra el inmueble, el tiempo en el que la vivienda estuvo deshabitada y el accionar de los perros pertenecientes a la locadora, factores imputables a ambas partes salvo este último. Es por lo expuesto que considero justo y razonable que del costo determinado por la perito para su recuperación, la Sra. Quiroga y el Sr. Sandoval (locataria) asuman el 20% del mismo, que asciende a \$ 192.000, que actualizado desde la fecha de la pericia y a la fecha de la presente con la calculadora prevista para ello en la página de nuestro poder judicial asciende a \$ 956.980,48; sin perjuicio de los intereses que correspondan aplicarse hasta la fecha de su efectivo pago.

IV- Luego del complicado derrotero transitado, resta finalmente resolver los planteos efectuados por los terceros citados Claudia Da Sanmartino y Gustavo Nieto. Si bien se trató de presentaciones separadas,

en función de haber sido efectuadas por el mismo letrado patrocinante, resultando estas idénticas, las trataré en conjunto.

Cabe recordar que fueron citados en su calidad de fiadores del contrato de locación que unió a las partes, y su oposición se centró en referir que no se configuraban los requisitos legales para que surja responsabilidad alguna de su parte. Cuestionaron los términos de la reconvencción por no encontrarse configurados los requisitos de la demanda, principalmente la determinación de su monto, considera que en los términos en los que fue planteada la reconvencción impiden a su parte ejercer una defensa plena de sus derechos.

A los fines de resolver el planteo expuesto por la citada corresponde verificar si efectivamente no se encontraron cumplidos los requisitos de la demanda tal como se exigen para la reconvencción, conforme lo prevé el art. 357, que son los previstos en el art. 330. Precisamente el punto cuestionado es el referido al monto, y en tal sentido reza "*... El valor de la causa, que deberá ser determinado precisamente, salvo que ello no fuere posible, en cuyo caso deberá justificarse la imposibilidad y señalarse su valor estimativo, indicándose las bases en que se funda la estimación*"

Conforme surge de los términos de la reconvencción, la demandada reclamó los daños y perjuicios sufridos producto de la afectación al inmueble por el uso inapropiado que del mismo estaba haciendo la locataria y que serían determinados mediante la intervención de peritos. Posteriormente reclamó los daños derivados de los incumplimientos contractuales.

De acuerdo a la situación en la que se encontraba el inmueble al momento de contestar la demanda y reconvenir, se advierte que no era materialmente posible determinar el monto de los daños al inmueble ya que este se encontraba aún ocupado por la actora y la misma consideración cabe efectuar respecto a los daños derivados del contrato, porque la

estimación de las multas pretendidas tenían como fecha límite la entrega del bien, extremo que aún no había ocurrido.

En efecto, tal como surgió de desarrollo de las actuaciones, la estimación de los daños se efectuó recién con pericias que se practicaron una vez que el inmueble estuvo en poder de la demandada reconviniendo, así como también los cálculos para determinar las multas establecidas en el contrato.

Y en el marco del tránsito de las actuaciones para determinar los montos, la citada contó con la posibilidad de ejercer un control y así hacer efectiva su defensa; con lo cual no se advierte la afectación a sus derechos que refiere ya que no se vio impedida de contestar la citación y en consecuencia su planteo no puede prosperar, siendo por ello rechazado.

En base a lo establecido por la cláusula VIGESIMO PRIMERA del contrato celebrado, los Sres. Da Sanmartino y Nieto se constituyeron como fiadores lisos, llanos y principales pagadores del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que surjan del contrato. Por su parte, el art. 1591 del CCC establece que quien se obliga como principal pagador, aunque sea con la denominación de fiador, es considerado deudor solidario y su obligación se rige por las disposiciones aplicables a este tipo de obligaciones. Y en consecuencia, por tratarse de una obligación solidaria (art. 827 del CCC), su cumplimiento puede ser exigido por el acreedor a todos los deudores, en el caso que nos ocupa tanto a la locataria como a los fiadores.

Si bien referido al código anterior, resulta aplicable al presente, se ha dicho "...En éste sentido jurisprudencialmente se ha dicho que *"El art. 2005 del código civil dispone que cuando alguien se obligare como principal pagador, aunque sea con la calificación de fiador, será deudor solidario y se le aplicarán las disposiciones sobre los codeudores solidarios. En este orden de ideas, quien asume el carácter de codeudor solidario no tiene una*

obligación accesorio, sino que constituye una relación jurídica directa con el acreedor, aun si lo hiciera con el propósito de garantía de la deuda de otro (conf. Belluscio – zannoni, código civil y leyes complementarias. Comentado, anotado y concordado, tomo 9, buenos aires, astrea, 2004, pág. 499). El fiador que se obliga como principal pagador solidario -en consecuencia, como principal pagador- no asume una obligación accesorio y subsidiario, ya que el acreedor puede exigirle el cumplimiento con independencia de los restantes deudores. Resultan, así, aplicables en el caso los arts. 705 y 2005 del código civil, e inaplicable lo dispuesto en el art. 2043 del mismo cuerpo legal (conf. Esta sala, causa n° 36.598/95 del 18/11/99)" (Auto: BANCO DE LA NACION ARGENTINA C/ PODETTI RAUL RAFAEL s/ cobro de sumas de dinero. - Sala: Sala 3. - Mag.: Dr. Ricardo Gustavo Recondo - Dra. Graciela Medina - Dr. Guillermo Alberto Antelo. - Tipo de Sentencia: DEFINITIVA. - Fecha: 15/05/2012 - Nro. Exp. : 8.304/08. Lex Doctor).

Es por lo expuesto, que los Sres. De Sanmartino y Nieto, deberán responder en tal carácter en la medida en la que sean condenados los Sres. Quiroga y Sandoval.

V.- En relación a los fondos que fueron depositados por la actora, que fueran impuestos a plazo fijo conforme informe remitido por el Banco Patagonia en fecha 22/12/2022 y se encuentran embargados por la demandada reconviniente,(cf. providencia de fs. 977/978) serán considerados conforme lo soliciten las partes oportunamente.-

VI.- En atención al principio objetivo de la derrota, las costas deberán ser soportadas por la parte actora, en función de haber resultado vencida en estos autos.

Por todo ello, **RESUELVO:**

I.- RECHAZAR la demanda interpuesta por Marcela Alejandra Quiroga y Guillermo Andrés Sandoval en contra de Valeria Alejandra

Guekguezian Campillay.

II.- HACER LUGAR parcialmente a la reconvencción interpuesta por Valeria Alejandra Guekguezian Campillay y **CONDENAR** en forma solidaria a Marcela Alejandra Quiroga, Guillermo Andrés Sandoval, Claudia Da Sanmartino y Gustavo Nieto a abonarle a la primera la suma de pesos Dos Millones Setecientos Sesenta y Siete Mil Novecientos Diecisiete con 66/100 centavos (\$2.767.917,66) por los conceptos indicados en los considerandos.

III.- Costas a la parte actora en su calidad de vencida (art. 68 CPCyC).

IV. 1. Regular los honorarios de los abogados intervinientes en autos de la siguiente manera:

a.- Los correspondientes a la letrada Mayra Andrea Mellado Bravo, en su carácter de patrocinante de la actora, en la suma de Pesos Ciento Veintinueve Mil Ciento Sesenta y Nueve con 47/100 (\$129.169,47) por su actuación en la primera etapa del proceso (MB: \$2.767.917,66 x 14% /3) y de los Dres. Guillermo Exequiel García y Marcelo Daniel Iñiguez, en su carácter de patrocinantes de la actora, en la suma de pesos Doscientos Cincuenta y Ocho Mil Trescientos Treinta y Ocho con 94/100 (\$258.338,94) por su actuación en la segunda y tercera etapa. (MB: \$2.767.917,66 x 14% /3 x2) (Cf. Arts. 6, 7, 8, 9 10, 38 y 39 y ccs. de la L.A).

b.- Los correspondientes a los letrados de la demandada reconviniente, Dres. Eduardo José Dolan Martinez y Pablo Ignacio Barón, en su carácter de apoderados, en conjunto, la suma de pesos Doscientos Seis Mil Seiscientos Setenta y Uno con 18/100 (\$206.671,18) por su actuación en la primera etapa del proceso (MB: \$2.767.917,66 x 16% /3+ 40%) y los del Dr. Claudio Nicolas Paredes Llaytuqueo, en su carácter de

apoderado, en la suma Cuatrocientos Trece Mil Trescientos Cuarenta y Dos con 35/100 (\$413.342,35) por su actuación en la segunda y tercera etapa. (MB: \$2.767.917,66 x 16% /3x2 + 40%) (Cf. Arts. 6, 7, 8, 9 10, 38 y 39 y ccs. de la L.A).

c.- Los correspondientes al letrado de los terceros, Dr. Gustavo Horacio Vergara, en su carácter de patrocinante, por su única presentación en el proceso, la suma de Pesos Ciento Veintinueve Mil Ciento Sesenta y Nueve con 47/100 (\$129.169,47) (MB: \$2.767.917,66 x 14% /3) (Cf. Arts. 6, 7, 8, 9 10, 38 y 39 y ccs. de la L.A).

Para efectuar dicha regulación se tuvo consideración por la naturaleza y extensión de las tareas realizadas, así como el resultado objetivo del pleito, y la misma no incluye el I.V.A. que pudiera eventualmente corresponder, según la situación del beneficiario frente al tributo.

2. REGULAR los estipendios profesionales concernientes a la incidencia incoada (fs. 728/731, cuyas costas fueron impuestas por su orden):

a) Dra. Mayra Andrea Mellado Bravo, en su carácter de patrocinante de la actora, en la suma de Pesos Noventa y Tres Mil Ochocientos Ochenta y Dos (\$93.882) (Mínimo Legal 3 IUS Valor IUS \$31.294,00) (Cf. Arts. 6, 7, 8, 9 ,34 y ccdtes. de la L.A.).

b) Dres. Eduardo Jose Dolan Martinez y Pablo Ignacio Baron, en su carácter de apoderados, en forma conjunta, en la suma de pesos Ciento Treinta y Un Mil Cuatrocientos Treinta y Cuatro con 08/100 (\$131.434,08) (Mínimo Legal 3 IUS Valor IUS \$31.294,00 + 40%) (Cf. Arts. 6, 7, 8, 9 ,34 y ccdtes. de la L.A.).

3.- REGULAR los estipendios profesionales concernientes a la incidencia incoada (fs.1038/1040, cuyas costas fueron impuestas a los terceros citados):

a) Dr. Claudio Nicolas Paredes Llaytuqueo en su carácter de

apoderado, en la suma de pesos Ciento Treinta y Un Mil Cuatrocientos Treinta y Cuatro con 08/100 (\$131.434,08) (Mínimo Legal 3 IUS Valor IUS \$31.294,00 + 40%) (Cf. Arts. 6, 7, 8, 9 ,34 y ccdtes. de la L.A.).

b) Dr. Gustavo Horacio Vergara, en su carácter de patrocinante, en la suma de Pesos Noventa y Tres Mil Ochocientos Ochenta y Dos (\$93.882) (Mínimo Legal 3 IUS Valor IUS \$31.294,00) (Cf. Arts. 6, 7, 8, 9 ,34 y ccdtes. de la L.A.).

Cúmplase con la ley 869.

Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hágase saber que quedará notificada conforme los términos de la Acordada N° 36/2022, Anexo I, Art. 9 inc. "a".

Mauro Alejandro Marinucci

Juez