

General Roca, 24 de junio de 2014.-

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia en estos autos caratulados "AVENDAÑO ROBERTO c/ ZGAIB JULIAN A. s/ ORDINARIO" (Expte. N° 485-I-10).-

RESULTA: Que a fs. 84 se presenta el Sr. Roberto Avendaño, por derecho propio y con patrocinio letrado y promueve formal demanda de daños y perjuicios contra el sr. Julian A. Zgaib, por el cobro de la suma de \$ 40.388,29 por incumplimiento del contrato de locación suscripto entre las partes el día 16 de octubre de 2007.-

Manifiesta haber cumplido el trámite de mediación previa, y relata que se desempeña en el lavado de automotores, para lo cual firmó el contrato de locación con el Sr. Zgaib, por el inmueble destinado a prestar dicho servicio ubicado en calle Neuquén N° 1537 de General Roca, Río Negro.-

Que aparte de alquilar el inmueble, también incluía la locación de bienes muebles, tales como 1 bomba de agua, 1 aspiradora y 1 compresor todos ellos usados y en funcionamiento, que fueron entregados al locador por acta notarial el 18-09-2009, que el precio inicial de la locación era de \$ 700.-, luego \$ 1.000.- y por último \$ 1.300.- cuyo último período abonado fue el del mes de agosto de 2009.- Que el vínculo contractual se desarrolló con normalidad hasta el 30 de agosto de 2009, cuando se presentó en el inmueble para cumplir las tareas y descubrió que no se encontraban las maquinarias, que se encontraba cortado el suministro de agua, debido a que el caño que proveía el suministro al tanque principal estaba cortado intencionalmente y prensado en su extremo con un alambre.-

Que intimó a la reposición del servicio de agua y de los elementos faltantes, que ante la falta de cumplimiento formalizó una constatación notarial, que hubo intercambio de cartas documentos, dando por rescindido el contrato por exclusiva culpa del locador con fecha 15-09-2009.-

Aclara que el locador pretendía que el agua que se utilizaba en el lavadero tenía que ser extraída de un pozo, pero ese tipo de agua no es apta para la actividad por cuanto su salinidad es demasiado elevada, motivo por el cual justifica el uso de agua potable de red.-

Que intimado a la restitución de bienes muebles lo hizo mediante acta notarial, y al verse obligado a trasladar su lugar de trabajo, se vió privado de trabajar por el termino de dos meses, valúa su actividad en ingreso promedio de \$ 300.- diarios, que debió recurrir al asesoramiento y asistencia de distintos profesionales lo que le ocasionaron gastos, que también el ahora demandado le inicio una causa judicial de ejecución, lo que

provocó un embargo por la suma de \$ 5.469,79 mas la de \$ 2.200.- que se presupuestaron para costas.-

Reclama daño moral, invoca la responsabilidad del demandado, funda en derecho, ofrece prueba, practica liquidación y peticiona.-

A fs. 100 se presenta el Sr. Julian A. Zgaib, por derecho propio y con patrocinio letrado y contesta la demanda, niega en forma general y particular los hechos articulados en la acción y reconoce la formalización del contrato de locación, su fecha, señala que la habilitación del Departamento Provincial de Aguas, se encuentra habilitado para con una perforación de la cual se extrae agua apta para su desenvolvimiento, que el día 01 de setiembre de 2009, inhábil laboral, acordó con el actor realizar el service de alguno objetos muebles afectados a la locación, concretamente la aspiradora y el compresor, y que ese día recibe carta documento remitida el 31-08-09 en la que se lo acusa de haber interrumpido el servicio de agua corriente en forma arbitraria, unilateral, intempestiva e ilegal y de haber sustraído la bomba de agua y los bienes muebles afectados por la locación.-

Que hubo intercambio de cartas documentos, que el servicio de agua se encontraba en funcionamiento, que la bomba de agua nunca fue retirada y la devolución de los bienes muebles se haría de inmediato, reconoce las constataciones notariales, y que el actor había alquilado otro inmueble a fin de cumplir con sus tareas, que habría estado prefabricando incumplimientos por parte del locador para abstraerse de las obligaciones que había asumido contractualmente.-

Niega la procedencia de los daños, tanto en sus rubros y montos, ofrece prueba y peticiona.-

A fs. 107 se fija audiencia preliminar, la que se celebra a fs. 112, abriéndose la causa a prueba, y se produce a fs.123/125 informativa de Escribanía Hernandez, fs. 128/132 informativa de Roque Mocchiola SA, fs. 133 informativa de Escribanía Urioste, fs. 140/144 informativa de ARSA, fs. 152 informativa de Terbay Inmobiliaria, fs. 160 obra acta audiencia de prueba, fs. 164/166 informativa de ARSA, fs. 168 se certifica la prueba, fs. 169/206 informativa de DPA, fs. 214 se agrega prueba instrumental, fs. 216 se clausura el término probatorio, fs. 228 se dictan autos para sentencia.-

CONSIDERANDO: En la presente demanda, el Sr. Roberto Avendaño, reclama la reparación de los daños y perjuicios que dice le provocara el Sr. Julian A. Zgaib, por la suma \$ 40.388,29 con fundamento en el incumplimiento de las cláusulas contractuales de la locación pactada entre ambos en el contrato suscripto el 16 de octubre de 2007.-

En dicho contrato el locador Sr. Zgaib le cedía el uso de las instalaciones de un inmueble destinado a prestar servicio de lavadero de automotores, ubicado en calle Neuquén N° 1537 de General Roca, Río Negro, como así también de determinados bienes muebles útiles para dicha actividad.-

Los hechos imputados corresponden al cierre de la entrada de agua para llevar a cabo la tarea de lavar autos y el retiro de la aspiradora y un compresor necesarios para el mismo fin.-

El demandado, locador, se defiende y niega tales afirmaciones, relata que convino con el locatario que los bienes muebles serían reparados el día 01 de setiembre de 2009, que por ser día inhábil laboral, no eran utilizables, y niega rotundamente haber cerrado el ingreso del agua.-

También alega a su favor que los hechos suscitados entre el último día hábil de agosto y el primer día de setiembre, se debió a que el locatario ya había alquilado otro inmueble para radicar su negocio y por ello generó este conflicto para no abonar las sanciones pecuniarias que habían sido pactadas para el caso de rescisión anticipada del contrato.-

De las pruebas producidas en autos pueden extraerse las siguientes conclusiones.-

La testimonial de los Sres. Oyarzo, Morales y Corbalan solo refieren sobre la actividad laboral del Sr. Avendaño, que le alquilaba al Sr. Zgaib y que tuvo que dejar el local por problemas con el locador, que le cortaron el agua y le sacaron los implementos, pero todo lo saben por dichos del actor, que no vieron al Sr. Zgaib cortar el agua.- Todos con dudas e inexactitudes que no permiten tener por ciertos los dichos del actor.-

Del intercambio de cartas documentos, se pueden resumir los siguientes datos, la Carta Documento cuya copia obra a fs. 22 el actor intima al demandado a restituir el servicio de agua, y la devolución de la bomba de agua, la aspiradora y el compresor, bajo apercibimiento de promover acciones judiciales civiles o penales y responsabilizar por daños y perjuicios.- Este documento está fechado el 31 de agosto de 2009.-

A fs. 23 obra carta documento remitida por el locador al locatario con fecha 02 de setiembre de 2009 y rechaza la misma por improcedente, niega haber interrumpido el servicio de agua y respecto de los bienes muebles refiere haber acordado su reparación.-

A fs. 24 obra carta documento remitida por el Sr. Avendaño al Sr. Zgaib, donde rechaza la anterior y reitera los apercibimientos, como así también comunica la retención del precio del alquiler los daños por la no restitución del agua.-

A fs. 25 se agrega carta documento remitida por el Sr. Zgaib al Sr. Avendaño en la que rechaza la anterior y reitera su postura, que el agua se encuentra en funcionamiento y

que los bienes muebles fueron puestos a su disposición.-

En la documental de fs. 27 de fecha 15 de setiembre de 2009, el Sr. Avendaño comunica al Sr. Zgaib que como no ha sido restituido el servicio de agua, da por resuelto el contrato de alquiler y le intima a abonar los daños y perjuicios provocados por su conducta ilegal.-

A fs. 28 y con fecha 17 de Setiembre el Sr. Zgaib niega veracidad a los hechos alegados por el Sr. Avendaño e intima a la restitución del bien, entrega de las llaves, cancelación de los alquileres adeudados y el preaviso correspondiente.-

Frente a esta situación, cabe colegir que el contrato fue resuelto por voluntad del locatario, quien en autos no ha podido probar los supuestos incumplimientos contractuales por parte del locador.-

El acta notarial de fs. 124 realizada por el Esc. Hernandez, y reconocida por la informativa correspondiente se constata que hay un tanque de agua vacío, sin agua, y sobre el portón de entrada en el lado oeste una manguera plástica color negro de media pulgada aproximadamente se encuentra doblada y atada con alambre.- Así continua el escribano con la verificación del estado de las instalaciones, pero si bien surge que había sido obstruido el paso de agua, no se puede determinar el autor de dicho acto.-

El acta notarial de fs. 133 se reconoce la escritura N° 282 de fecha 18 de setiembre de 2009, en la que consta la entrega de los bienes muebles e inmueble locado.-

El informe de Aguas Rionegrinas de fs. 140 informa que el período 17-08-2009 al 12-10-2009 el servicio de provisión de agua estuvo activo.- De todos esos elementos probatorios reseñados precedentemente no puede afirmarse la actitud obstruccionista del locador que denuncia el locatario y que justificaría la resolución contractual y con ello el daño reclamado.-

Aparece como llamativo, la informativa de fs. 152 y 153 por la cual la Inmobiliaria Terbay agrega en autos el contrato de locación celebrado entre el Sr. Balla y el Sr. Avendaño por el alquiler de un inmueble ubicado en calle Tres Arroyos y España por el término de 36 meses y a contar desde el día 01-08-2009, surge de la cláusula novena que el uso del mismo es comercial lavadero de autos, anexos y afines exclusivamente.-

Con lo cual, si aparece demostrado en autos, la versión del demandado, que el mismo actor ha provocado el conflicto a los fines de no asumir las obligaciones pactadas por rescisión anticipada.-

DAÑOS Y PERJUICIOS. PRUEBA. INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL.- Quien demanda indemnización por los daños y perjuicios derivados del incumplimiento

contractual debe acreditar fehacientemente el perjuicio sufrido, pues tal reparación no tiene carácter de pena sino de daño y no por la culpa en que hubiera incurrido el responsable. La prueba del daño y de su cuantía son imprescindibles para conocer el objeto concreto de la reparación, por cuanto el daño no se presume y no son indemnizables los perjuicios contingentes, inciertos, eventuales o aleatorios, aun cuando sean verosímiles, posibles o hasta algunos de ellos probables.- Auto: ORTIZ, MARINA C/ AMPARO CIA. DE SEGUROS SA. - CAMARA COMERCIAL: B - Mag.:CARVAJAL - MORANDI - WILLIAMS - Fecha: 14/10/1986 LDTextos incumplimiento contractual daño prueba sum 31.-

DAÑOS Y PERJUICIOS. PRUEBA. DAÑO EMERGENTE. LUCRO CESANTE. CHANCE.- Mediando incumplimiento contractual de los deudores, estos deben soportar los daños y perjuicios que sean consecuencia inmediata y necesaria del incumplimiento (cciv 519, 520), pero para que se configure el perjuicio como lo contempla el cciv 1068, es menester que se pruebe el menoscabo patrimonial o bien la ganancia de la que ha sido privado y la relación de causalidad.- Auto: DERITO, HORACIO C/ MARTELLETTI, JUAN S/ ORD. - Ref. Norm: CÓDIGO CIVIL: 1068 - CÁMARA COMERCIAL: E - Mag.:ARECHA - GUERRERO - RAMIREZ - Fecha: 08/11/1990 LDTextos incumplimiento contractual daño prueba.- sum 48.-

En autos "LOPEZ MERCEDES ADELINA C/ BENJAMIN SANCHEZ S/Ordinario\\" (Expte.n° 20.184-CA-10), Ahora bien, tanto la doctrina como la jurisprudencia son coincidentes en reclamar, para la existencia de la obligación de indemnizar por el daño moral ante un incumplimiento contractual, la prueba concreta y adecuada de dicho perjuicio.- Siendo interpretación es de carácter restrictivo (Cfr. Llambías, \\"Tratado de Derecho Civil-Obligaciones\\", T.I, pág. 353; Cazeux-Trigo Represas, \\"Derecho de las Obligaciones\\", T.I, pág. 382), ya que de lo contrario cualquier incumplimiento, retardo o cumplimiento defectuoso dará lugar a un reclamo por ese rubro. Se debe proceder con estricto rigor, dado que salvo casos muy especiales (ej: mala praxis), el incumplimiento de un contrato no da \\"per se\\" cabida al reconocimiento del daño. Del análisis cuidadoso de las actuaciones surge claramente una total ausencia probatoria para poder acreditar el mismo o como para alcanzar al menos ciertos límites mínimos que permitan aplicar la pauta del art.165 tercera parte del CPC.- Ante tal orfandad, la indemnización por el daño moral reclamado no puede prestarse para especulaciones ni constituir fuente de enriquecimiento injusto.- Es necesario para su procedencia que se haya turbado seriamente la moral, el honor, la libertad o los afectos del acreedor, o su integridad

física, de modo tal que el incumplimiento contractual haya producido una lesión en los sentimientos a causa del sufrimiento o del dolor que se le ha producido al cocontratante.- Que no son equiparables o asimilables a las meras molestias, dificultades o perturbaciones que pueda llegar a provocar un simple incumplimiento contractual, en tanto esas vicisitudes o contrariedades son propias del riesgo de cualquier contingencia negocial.- "-

Del expediente agregado como prueba instrumental en el que el Sr. Zgaib demandara al Sr. Avendaño por ejecución de alquileres solo se ha percibido la suma de \$ 300.- en concepto de honorarios, no surgiendo de dichos autos el embargo y perjuicio que alega el aquí actor.-

En conclusión no habiéndose demostrado la existencia real y cierta de los daños y perjuicios que alega el actor en su demanda y que habrían provocado la resolución del contrato de locación del inmueble afectado al servicio de lavadero, se impone el rechazo de la demanda.- Con costas al actor en los términos del art. 84 del C.P.C. por tener concedido el beneficio de litigar sin gastos.-

Por los fundamentos expuestos y lo dispuesto por las normas legales citadas y arts. 902, 1078 y cc. del C.C. y arts. 377 y 386 del C.P.C.-

FALLO: Rechazar la demanda promovida por el Sr. ROBERTO AVENDAÑO contra el Sr. JULIAN A. ZGAIB.-

Costas al actor en los términos del art. 84 del C.P.C.- Regulo los honorarios profesionales de los Dres. Ricardo Jorge Padin en \$ 1.750.- Daniel C. Alonso en \$ 1.750.- y Paola Cerutti en \$ 4.500.- y Carlos Calarco en \$ 500.- (M.B: \$ 40.388.- arts. 6, 7, 8, 9 y 38 y 39 de la ley 2212).-

Se deja constancia que en la merituación de los honorarios profesionales se ha tomado en cuenta fundamentalmente la calidad de la actuación, la extensión y complejidad de la causa, el resultado obtenido y los mínimos previstos por la ley 2212 en el art. 9 para este tipo de proceso, como así también el límite dispuesto por el art. 77 del C.P.C.-

Notifíquese, cúmplase con la ley 869 y regístrese.-

DRA. MARIA DEL CARMEN VILLALBA

Juez